

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2020 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.115,28	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 02/12/2024, la sottoscritta Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via Dell'Oca, 1 - 91100 - Trapani (TP), email archamoroso@email.it, PEC caterina.amoroso@archiworldpec.it, Tel. 393 5764195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 27/12/2024 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore e al creditore procedente a mezzo pec (cfr. **ALLEGATO 02 – Comunicazioni**).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero

DESCRIZIONE

Lotto di terreno agricolo incolto, di forma irregolare, costituito da più particelle (Fg.30 p.lle 470-473-730-731) per una superficie complessiva mq. 8.153 catastali, sito nel Comune di Favignana, isola di Favignana, in contrada Madonna. Il terreno è ubicato a circa mt. 700 dal centro urbano dell'isola di Favignana, accessibile dalla strada comunale Cimitero e ricadente in zona bianca - Edilizia Agricola Rurale - così per come individuato dal Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ******Omissis****** (Proprietà 1/1)

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

- ******Omissis****** (Proprietà 1/1)

L'intero lotto di terreno (Fg. 30 p.lle 470-473-730-731) è divenuto di proprietà della debitrice a seguito dei seguenti atti:

FOGLIO 30 PARTICELLE 470 e 473 - Atto di Compravendita del 03/07/1997 rogato dal ******Omissis****** (n.rep. 217344, trascritto in Trapani il 11/07/1997 al reg. gen. n.11026 e reg. part. n.9347);

FOGLIO 30 PARTICELLE 730 e 731 - Atto di Compravendita del 09/12/1993 rogato dal Notaio ******Omissis****** (n.rep. 32552, trascritto in Trapani il 28/12/1993 al reg. gen. n.24173 e reg. part. n.20233). L'oggetto di vendita di tale atto era un appezzamento di terreno identificato con l'originaria p.lla 468 del Fg. 30 di Favignana dalla cui soppressione scaturì la p.lla 640 che ulteriormente

frazionata diede origine alle attuali p.lle 730 e 731.
(cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie** e relazione notarile in fascicolo).

CONFINI

Il lotto di terreno nel suo insieme confina:

- a Nord con strada comunale Cimitero;
- a Sud con le particelle 190, 474,472 e 476 del Foglio di Mappa 30 del Comune di Favignana;
- a Est con le particelle 642,643 e 471 del Foglio di Mappa 30 del Comune di Favignana;
- a Ovest con le particelle 125,124,367 e 641 del Foglio di Mappa 30 del Comune di Favignana.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
TERRENO AGRICOLO				
fg.30 part. 470	4000,00 mq	4000,00 mq	1	4000,00 mq
fg.30 part. 473	510,00 mq	510,00 mq	1	510,00 mq
fg.30 part. 730	2823,00 mq	2823,00 mq	1	2823,00 mq
fg.30 part. 731	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				8153,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FG. 30 P.LLA 470		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1977 al 12/07/1993	****Omissis**** Livellario fino al 12/07/1993 ****Omissis**** Diritto del concedente fino al 12/07/1993	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 126 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.68.90 Reddito dominicale L. 185.790 Reddito agrario L. 118.230
Dal 12/07/1993 al 14/10/1993	****Omissis**** Livellario fino al 14/10/1993 ****Omissis**** Diritto del concedente fino al 14/10/1993 NOTA 1	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 470 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 14,46
Dal 14/10/1993 al 03/07/1997	INTESTAZIONE Mancante, Proprietà fino al 03/07/1997 NOTA 2	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 470 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito dominicale € 22,72

		Reddito agrario € 14,46
Dal 03/07/1997 al 09/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 3	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 470 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 14,46
Dal 09/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 4	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 470 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito dominicale € 22,72 Reddito agrario € 14,46
FG. 30 P.LLA 473		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1977 al 12/07/1993	****Omissis**** Diritto del concedente fino al 12/07/1993 ****Omissis**** Livellario fino al 12/07/1993	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 187 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.10 Reddito dominicale € 18,67 Reddito agrario € 6,85
Dal 12/07/1993 al 03/07/1993	****Omissis**** Diritto del concedente fino al 03/07/1997 ****Omissis**** Livellario fino al 03/07/1997 NOTA 5	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 473 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.10 Reddito dominicale € 3,95 Reddito agrario € 1,45
Dal 03/07/1997 al 09/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 6	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 473 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.10 Reddito dominicale € 3,95 Reddito agrario € 1,45
Dal 09/03/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 7	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 473 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.10 Reddito dominicale € 3,95 Reddito agrario € 1,45
FG. 30 P.LLA 730		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1977 al 12/07/1993	****Omissis**** Diritto del concedente fino al	Catasto Terreni

	12/07/1993 ****Omissis**** Livellario fino al 12/07/1993	Fg. 30, Part. 126 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.68.90 Reddito dominicale L. 185.790 Reddito agrario L. 118.230
Dal 12/07/1993 al 14/10/1993	****Omissis**** Livellario fino al 14/10/1993 ****Omissis**** Diritto del concedente fino al 14/10/1993 NOTA 8	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 14/10/1993 al 09/12/1993	****Omissis**** Proprieta' fino al 09/12/1993 NOTA 9	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 09/12/1993 al 06/06/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 10	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 06/06/2007 al 09/04/2015	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 11	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 640 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.43 Reddito dominicale € 20,70 Reddito agrario € 13,17
Dal 09/04/2015	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 12	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 730 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.28.23 Reddito dominicale € 16,04 Reddito agrario € 10,21
FG. 30 P.LLA 731		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1977 al 12/07/1993	****Omissis**** Diritto del concedente fino al 12/07/1993 ****Omissis**** Livellario fino al 12/07/1993	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 126 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.68.90 Reddito dominicale L. 185.790 Reddito agrario L. 118.230

Dal 12/07/1993 al 14/10/1993	****Omissis****, Livellario fino al 14/10/1993 ****Omissis**** Diritto del concedente fino al 14/10/1993 NOTA 13	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 14/10/1993 al 09/12/1993	****Omissis**** Proprieta' fino al 09/12/1993 NOTA 14	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 09/12/1993 al 06/06/2007	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 15	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 468 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.93 Reddito dominicale € 25,52 Reddito agrario € 16,24
Dal 06/06/2007 al 09/04/2015	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 16	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 640 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.43 Reddito dominicale € 20,70 Reddito agrario € 13,17
Dal 09/04/2015	****Omissis**** Proprieta' 1000/1000 NOTA 17	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 731 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.20 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 2,96

NOTA 1 - FRAZIONAMENTO del 12/07/1993 in atti dal 31/01/1996 (n. 1378.900/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 126. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 468, 469, 471, 472;

NOTA 2 - Atto del 14/10/1993 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 41202 - Voltura n. 16538.1/1993 - Pratica n. 378701 in atti dal 20/12/2001;

NOTA 3 - Atto del 03/07/1997 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 217344 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 2056 registrato in data 14/07/1997 - COMPRAVENDITA ISTANZA 85125/07 Voltura n. 4172.1/1997 - Pratica n. TP0087716 in atti dal 09/03/2007;

NOTA 4 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1997 Pratica n. TP0087716 in atti dal 09/03/2007 COMPRAVENDITA ISTANZA 85125/07 (n. 4172.1/1997). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 469, 473 ;

NOTA 5 - FRAZIONAMENTO del 12/07/1993 Pratica n. TP0034639 in atti dal 13/03/2006 ISTANZA PROT.34557/2006 (n. 1378.1/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 187. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 474, 475;

NOTA 6 - Atto del 03/07/1997 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 217344 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 2056 registrato in data 14/07/1997 - COMPRAVENDITA ISTANZA 85125/07 Voltura n. 4172.1/1997 - Pratica n. TP0087716 in atti dal 09/03/2007;

NOTA 7 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1997 Pratica n. TP0087716 in atti dal 09/03/2007 COMPRAVENDITA ISTANZA 85125/07 (n. 4172.1/1997). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 469, 470;

NOTA 8 - FRAZIONAMENTO del 12/07/1993 in atti dal 31/01/1996 (n. 1378.900/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 126. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 469, 470, 471, 472;

NOTA 9 - Atto del 14/10/1993 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 41202 - Voltura n. 16538.1/1993 - Pratica n. 229900 in atti dal 20/07/2001;

NOTA 10 - Atto del 09/12/1993 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 32552 - Voltura n. 525.1/1993 - Pratica n. 229902 in atti dal 20/07/2001;

NOTA 11 - Tipo Mappale del 06/06/2007 Pratica n. TP0207443 in atti dal 06/06/2007 (n. 207443.1/2007). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 468, 469. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 641, 642, 643;

NOTA 12 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2015 Pratica n. TP0063492 in atti dal 09/04/2015 presentato il 09/04/2015 (n. 63492.1/2015). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 640. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 731;

NOTA 13 - FRAZIONAMENTO del 12/07/1993 in atti dal 31/01/1996 (n. 1378.900/1993). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 126. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 469, 470, 471, 472;

NOTA 14 - Atto del 14/10/1993 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 41202 - Voltura n. 16538.1/1993 - Pratica n. 229900 in atti dal 20/07/2001;

NOTA 15 - Atto del 09/12/1993 Pubblico ufficiale ****Omissis**** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 32552 - Voltura n. 525.1/1993 - Pratica n. 229902 in atti dal 20/07/2001;

NOTA 16 - Tipo Mappale del 06/06/2007 Pratica n. TP0207443 in atti dal 06/06/2007 (n. 207443.1/2007). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 468, 469. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 641, 642, 643;

NOTA 17 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2015 Pratica n. TP0063492 in atti dal 09/04/2015 presentato il 09/04/2015 (n. 63492.1/2015). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 640. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 30 Particella 730.

DATI CATASTALI

Dati identificativi	Dati di classamento
---------------------	---------------------

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	470				Seminativo irriguo	2	00.40.00 mq	22,72 €	14,46 €
30	473				Frutteto	2	00.05.10 mq	3,95 €	1,45 €
30	730				Seminativo irriguo	2	00.28.23 mq	16,04 €	10,21 €
30	731				Seminativo irriguo	2	00.08.20 mq	4,66 €	2,96 €

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione catastale**)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto di terreno in oggetto grava una servitù di passaggio sia attiva che passiva e precisamente (cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie** e relazione notarile in fascicolo):

FOGLIO 30 PARTICELLE 470 e 473 - Su tali particelle grava una servitù passiva di passaggio pedonale e carroia, in favore della proprietà Sparta e della p.lla 471 da esercitarsi sulla esistente via, larga mt. 4.00, correndo in linea retta nord-sud;

FOGLIO 30 PARTICELLE 730 e 731 - Su tali particelle (scaturite dall'originaria p.lla 468) grava una servitù passiva di passaggio su una striscia di terreno larga mt. 2.00 che parte dalla strada comunale lungo l'intero lato est dell'immobile in oggetto ed una servitù attiva di passaggio su una striscia di terreno larga mt. 2.00 posta sul lato ovest delle attuali p.lle 642 e 643 (ex 469) e della p.lla 471 nonchè su una striscia larga mt. 2.00 lungo il lato est della p.lla 470.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno, incolto e di forma irregolare, è così costituito:

- **particella 731**, di circa mq.820 e catastalmente qualità seminativo irriguo (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione fotografica** – foto1/7). Tale particella costituisce di fatto una stradella che, dipartendosi dalla strada comunale Cimitero, permette l'accesso alle particelle 730, 470, 473 (oggetto di pignoramento) oltre che alla particella 641 (non oggetto di pignoramento e di fatto lotto intercluso dalla particella 730). Il prolungamento di tale stradella lungo il lato est della particella 470 (oggetto di pignoramento) permette l'accesso ad altre proprietà (cfr. paragrafo servitù, censo, livello, usi civici);

- **particella 730**, di circa mq. 2823 e catastalmente qualità seminativo irriguo (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione fotografica** – – foto 8/13). Tale particella costituisce un lotto di terreno incolto che interclude la particella 641 (non oggetto di pignoramento);

- **particella 470**, di circa mq. 4.000 e catastalmente qualità seminativo irriguo (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione fotografica** – – foto 14/49). Tale particella costituisce un lotto di terreno incolto su cui si rilevano tracce di un precedente utilizzo a parcheggio (cementificazione e regolarizzazione del fondo) a servizio di un'attività turistico ricettiva limitrofa (cfr. foto 14/22) oltre che la presenza di due strutture lignee in pessimo stato di manutenzione, rispettivamente di mq. 23.52 (mt.9.80 x mt. 2.40) e di mq.27.04 (mt.5.20 x mt. 5.20), residui dell'attività che vi si svolgeva in precedenza (cfr. foto 23/25). Come prima accennato, lungo il lato est di tale particella si sviluppa il prolungamento della stradella (part. 731) che si diparte dalla strada comunale Cimitero e che permette l'accesso ad altre proprietà (cfr. foto 32/34). Nella porzione a sud di detta particella insiste una piccola cava in disuso, delimitata da un muretto in pietra a secco. Detta cava, posta a quota inferiore rispetto al piano di calpestio della particella in questione, è raggiungibile tramite una scala ricavata nel tufo munita di ringhiera in ferro (cfr. foto 38/39). In essa, a parte la vegetazione spontanea e qualche albero, si sono rinvenute, nella zona nord-ovest, una piccola struttura in poroton e legno con copertura in

cemento amianto, di circa mq.6.84 (mt.3.80 x mt. 1.80), all'interno del quale si trovano un quadro elettrico, pompe idrauliche non più funzionanti e dei tubi di polietilene (cfr. foto 40/42). Frontale a tale manufatto si trova una ulteriore struttura in poroton, di circa mq. 3.20 (mt.2.00 x mt. 1.60), con copertura in cemento amianto, dalla quale, tramite una piccola porta in legno e rete metallica, si accede ad un ipogeo in cui si trova un pozzo scavato nel tufo con annesso impianto di prelievo dell'acqua e quadro elettrico (cfr. foto 43/46);

- **particella 473**, di circa mq.510 e catastalmente qualità frutteto (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione fotografica** – foto 50/67). Tale particella è costituita da un'area di cava dismessa posta a quota inferiore rispetto al piano di calpestio della particella 470 con cui è confinante. In essa si rilevano tracce di una precedente attività di bar a servizio di una struttura turistico ricettiva limitrofa, dalla quale un tempo si accedeva per tramite un varco oggi chiuso con pannelli in compensato. Addossata al confine sud di detta particella si trova una struttura lignea (pergolato) semicircolare priva di copertura insistente su di un'area pavimentata delimitata da un muretto basso rivestito in pietra, e, sottostante ad essa, si trovano i residui di una struttura di bancone bar (cfr. foto 50/55). Frontalmente il pergolato si trovano varie rimanenze di tavolini collocati su piazzole di forma quadrata, pavimentate in mattoni di cemento e ghiaia, e collegate fra loro con camminamenti anch'essi pavimentati con lo stesso materiale (cfr. foto 60/62). Nella porzione est della particella, è ubicata una piccola tettoia con travi in legno e rivestimento in perline di legno e soprastante cannucciato (cfr. foto 63/64). Attualmente si accede alla particella in questione dalla particella 470 tramite una scala in legno (cfr. foto 65/67).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. A seguito di provvedimento di liberazione degli immobili reso dal G.E. in data 11/07/2022, in data 06/09/2022, il custode giudiziario effettuava l'immissione in possesso della particella 730 (cfr. verbale del 06/09/2022 in fascicolo) e, a seguito di differimento autorizzato dal G.E. con proprio visto in data 08/09/2022, in data 29/09/2022 effettuava l'immissione in possesso delle altre particelle costituenti il lotto di terreno oggetto dell'esecuzione (cfr. verbale del 29/09/2022 in fascicolo). Per come si evince dalla documentazione versata in fascicolo e per come appreso in sede di sopralluogo, relativamente alle particelle 470 e 473, oggi non più utilizzate da terzi, risulta un contratto di comodato gratuito del 24/04/2014 con durata illimitata registrato in Trapani il 24/04/2014 al n. 2163.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1993	****Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	09/12/1993	32552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/12/1993	24173	20233
Dal 03/07/1997	****Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	03/07/1997	217344	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/07/1997	11026	9347

NOTA 1 - Con tale atto perveniva alla debitrice la piena proprietà dell'originaria particella 468 del Fg. 30 di Favignana da potere del ****Omissis****. Dalla soppressione della suddetta p.lla scaturì la p.lla 640 che ulteriormente frazionata diede origine alle attuali p.lle 730 e 731. Il terreno venduto (l'originaria p.lla 468) veniva trasferito con servitù passiva di passaggio su una striscia di terreno larga mt. 2.00 che parte dalla strada comunale lungo l'intero lato est dell'immobile in oggetto e con diritto alla servitù attiva di passaggio su una striscia di terreno larga mt. 2.00 posta sul lato ovest della p.lla 469 (oggi 642 e 643) e della p.lla 471 nonché su una striscia larga mt. 2.00 lungo il lato est della p.lla 470 (cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie**);

NOTA 2 - Con tale atto perveniva alla debitrice la piena proprietà delle particelle 470 e 473 del Fg. 30 di Favignana da potere della ****Omissis****. Tali particelle venivano trasferite con servitù passiva di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sulla esistente via, larga mt. 4.00, correndo in linea retta nord-sud (cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie** e relazione notarile in fascicolo).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie**):

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 12/11/2020

Reg. gen. 19434 - Reg. part. 13274

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n.259/1971, classifica il bene pignorato in zona "Edilizia Agricola Rurale". Inoltre:

- secondo il P.T.P. delle isole Egadi, il bene ricade in Ambito 28 normato dall'art. 11 lettera a) delle norme di attuazione "Paesaggio agrario di valore storico-ambientale".

- secondo il Piano di Gestione "Isole Egadi", che interessa i siti Natura 2000 denominati ITA 010027 "Arcipelago delle Egadi - Area Marina e Terrestre", ITA 010004 "Isola di Favignana", ITA 010003 "Isola di Levanzo", ITA 010002 "Isola di Marettimo", le particelle 470 e 730 ricadono interamente in Zona IN_01 codice azione REC_PAT_02 "Incentivi per la riqualificazione e/o ristrutturazione del patrimonio rurale"; la particella 473 ricade interamente in Zona IA_07 codice azione NUO_HABT_11 "Interventi di riqualificazione delle cave dismesse a Favignana"; la particella 731 ricade per circa la metà della sua superficie in Zona IA_07 codice azione NUO_HABT_11 "Interventi di riqualificazione delle cave dismesse a Favignana" e per la restante parte ricade in Zona IN_01 codice azione REC_PAT_02 "Incentivi per la riqualificazione e/o ristrutturazione del patrimonio rurale".

(Cfr. **ALLEGATO 06 - Certificato di destinazione urbanistica**)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si premette che la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Favignana relativamente alle pratiche inerenti il compendio pignorato. Tali pratiche, pur essendo annotate nei registri dell'ufficio tecnico del Comune di Favignana, non sono reperibili negli archivi così come comunicato alla sottoscritta con missiva del 10/02/2024 (cfr. **ALLEGATO 07 - Accesso atti UTC Comune di Favignana**). Pertanto per quanto premesso, la sottoscritta ha provveduto a rinvenire le pratiche

inerti i beni pignorati effettuando accesso atti presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani e verificando altresì la presenza di eventuale ulteriore documentazione utile presso il Genio Civile di Trapani.

I terreni facenti parte del compendio pignorato, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 08 – Documentazione Soprintendenza BB.CC.AA di Trapani**):

TERRENO - Fg. 30 p.Ila 473

Autorizzazione paesaggistica prot. 4990 del 16/05/2008

Tale autorizzazione era inerente al Progetto per la collocazione di un arredo bar della limitrofa struttura ricettiva " ****Omissis**** i" e venne rilasciata alle seguenti condizioni:

- la struttura venga arretrata rispetto alle pareti di cava per come indicato nei grafici;
- venga rimosso l'attuale battuto in cemento che dovrà essere sostituito con una pavimentazione di basole in tufo locale collocate a secco.

Detta autorizzazione era propedeutica all'ottenimento dell'autorizzazione n.44 all'esecuzione delle opere del detto progetto ottenuta dal Comune di Favignana in data 24/06/2008.

TERRENI - Fg. 30 p.Ile 470,730 e 731 (ex p.Ila 468)

Concessione Edilizia P.E. n°12/2004 del 31/01/2006 (cfr. **ALLEGATO 03 - Visure ipotecarie** – nota di trascrizione del 29/05/2006)

Tale concessione veniva rilasciata per la costruzione di due case unifamiliari (oggi p.Ile 641 e 643) da realizzarsi sul fondo costituito dalle p.Ile 468,469 e 470 sfruttando quasi totalmente la cubatura consentita della quale rimaneva un residuo totale di 0,50 mc. Propedeutica a detta concessione era stato rilasciato N.O. della Soprintendenza approvato giusta nota n.778/04 del 25/07/2005 favorevole-condizionato.

Autorizzazione Edilizia in variante P.E. n°82/2007 del 30/10/2007

Tale autorizzazione riguardava unicamente lo spostamento di aperture sui prospetti nord e sud di ambedue le unità immobiliari.

Propedeutica a detta concessione era stato rilasciato N.O. della Soprintendenza approvato giusta nota n.7951/04 del 06/09/2007 favorevole-condizionato.

Alla luce di tali pratiche, la potenzialità edificatoria delle p.Ile 470, 730 e 731 è stata interamente utilizzata per l'edificazione delle due villette unifamiliari oggi individuate dalle p.Ile 641 e 643.

DIFFORMITA' RILEVATE

Relativamente alla pratica che ha interessato la p.Ila 473 si segnala che la ditta non ha ottemperato alle condizioni imposte dalla Soprintendenza e precisamente:

- la struttura non è stata arretrata rispetto alle pareti di cava;
- il battuto cementizio è stato sostituito con una pavimentazione in grès porcellanato e non con le indicate basole in tufo locale collocate a secco.

Inoltre in difformità al progetto approvato si registrano:

- posizionamento di una scaletta di collegamento tra la particella 470 e 473;
- realizzazione di piazzole e camminamenti pavimentati in mattoni di cemento e ghiaia;
- realizzazione di una piccola tettoia con travi in legno e rivestimento in perline di legno e soprastante cannucciato.

Relativamente alla particella 470, si rileva, all'interno della piccola cava ivi insistente, la presenza di due piccoli manufatti in muratura con copertura in cemento amianto privi delle dovute autorizzazioni. All'interno di uno di essi è stata rilevata la presenza di un pozzo anch'esso mancante delle dovute autorizzazioni (la sottoscritta all'uopo ha esperito opportune ricerche presso i registri del Genio Civile di Trapani e non ha riscontrato alcuna relativa pratica). Inoltre si rileva la presenza di due strutture in legno in pessimo stato di manutenzione.

In merito alle difformità riscontrate la sottoscritta precisa che:

- il pergolato esistente sulla p.Ila 473 può essere regolarizzato mediante arretramento dalla parete della cava;
- la pavimentazione sottostante il pergolato può essere regolarizzata mediante sostituzione dell'attuale pavimentazione in gres con

basole in tufo locale collocate a secco;

- la piccola tettoia insistente sulla p.lle 473 non è sanabile e dovrà essere oggetto di rimozione;
- i due manufatti insistenti nella piccola cava (p.lla 470) non sono sanabili e pertanto dovranno essere oggetto di rimozione;
- le due strutture in legno insistenti sulla p.lla 470 dovranno essere oggetto di rimozione;
- per quanto attiene il pozzo, può essere regolarizzato previo inoltro di pratica agli uffici competenti ai sensi degli artt. 103 e 93 del R.D. n° 1775/1933. Si precisa che comunque verrebbe autorizzato l'utilizzo dello stesso solo per uso domestico non umano. Non può essere utilizzato per l'approvvigionamento idrico per civile abitazione ed il suo utilizzo non deve avere finalità di lucro.

Alla luce di quanto prima esposto, il costo stimato per regolarizzare le difformità ammonta a circa **€13.000,00** (euro tredicimila/00). Tale importo è comprensivo degli oneri tecnici, degli oneri per la rimozione e lo smaltimento delle opere in cemento amianto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato (domanda/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. Nello specifico la sottoscritta CTU ha tenuto in debito conto soprattutto la mancanza di potenzialità edificatoria del fondo in oggetto, per cui il terreno è stato valutato esclusivamente come agricolo tenendo conto dei valori agricoli medi OMI rivalutati alla data odierna e tenendo conto della plusvalenza dettata dall'esistenza di un pozzo. Si ribadisce ancora che la potenzialità edificatoria delle p.lle 470, 730 e 731 è stata interamente utilizzata per l'edificazione delle due villette unifamiliari oggi individuate dalle p.lle 641 e 643 del Fg. 30 di Favignana. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Terreno agricolo ubicato a Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero

Lotto di terreno agricolo incolto, di forma irregolare, costituito da più particelle (Fg.30 p.lle 470-473-730-731) per una superficie complessiva mq. 8.153 catastali, sito nel Comune di Favignana, isola di Favignana, in contrada Madonna. Il terreno è ubicato a circa mt. 700 dal centro urbano dell'isola di Favignana, accessibile dalla strada comunale Cimitero e ricadente in zona bianca - Edilizia Agricola Rurale - così per come individuato dal Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 473, Qualità Frutteto - Fg. 30, Part. 730, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 731, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 44.841,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Terreno agricolo Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero	8153,00 mq	5,50 €/mq	€ 44.841,50	100,00%	€ 44.841,50
Valore di stima:					€ 44.841,50

Valore di stima: € 44.841,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%



Valore finale di stima: € 25.115,28



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

Trapani, 29/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Amoroso Caterina



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero
Lotto di terreno agricolo incolto, di forma irregolare, costituito da più particelle (Fg.30 p.lle 470-473-730-731) per una superficie complessiva mq. 8.153 catastali, sito nel Comune di Favignana, isola di Favignana, in contrada Madonna. Il terreno è ubicato a circa mt. 700 dal centro urbano dell'isola di Favignana, accessibile dalla strada comunale Cimitero e ricadente in zona bianca - Edilizia Agricola Rurale - così per come individuato dal Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 473, Qualità Frutteto - Fg. 30, Part. 730, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 731, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n.259/1971, classifica il bene pignorato in zona "Edilizia Agricola Rurale". Inoltre: - secondo il P.T.P. delle isole Egadi, il bene ricade in Ambito 28 normato dall'art. 11 lettera a) delle norme di attuazione "Paesaggio agrario di valore storico-ambientale". - secondo il Piano di Gestione "Isole Egadi", che interessa i siti Natura 2000 denominati ITA 010027 "Arcipelago delle Egadi - Area Marina e Terrestre", ITA 010004 "Isola di Favignana", ITA 010003 "Isola di Levanzo", ITA 010002 "Isola di Marettimo", le particelle 470 e 730 ricadono interamente in Zona IN_01 codice azione REC_PAT_02 "Incentivi per la riqualificazione e/o ristrutturazione del patrimonio rurale"; la particella 473 ricade interamente in Zona IA_07 codice azione NUO_HABT_11 "Interventi di riqualificazione delle cave dismesse a Favignana"; la particella 731 ricade per circa la metà della sua superficie in Zona IA_07 codice azione NUO_HABT_11 "Interventi di riqualificazione delle cave dismesse a Favignana" e per la restante parte ricade in Zona IN_01 codice azione REC_PAT_02 "Incentivi per la riqualificazione e/o ristrutturazione del patrimonio rurale".

Prezzo base d'asta: € 25.115,28

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.115,28

Bene N° 1 – Terreno agricolo			
Ubicazione:	Favignana (TP) - Strada Comunale Cimitero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 473, Qualità Frutteto - Fg. 30, Part. 730, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 30, Part. 731, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	8153,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo incolto, di forma irregolare, costituito da più particelle (Fg.30 p.lle 470-473-730-731) per una superficie complessiva mq. 8.153 catastali, sito nel Comune di Favignana, isola di Favignana, in contrada Madonna. Il terreno è ubicato a circa mt. 700 dal centro urbano dell'isola di Favignana, accessibile dalla strada comunale Cimitero e ricadente in zona bianca - Edilizia Agricola Rurale - così per come individuato dal Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 12/11/2020

Reg. gen. 19434 - Reg. part. 13274

Quota: 1/1

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

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura