

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                    | 4  |
| Premessa .....                                                                                                   | 4  |
| Descrizione .....                                                                                                | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO.....                      | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI ..... | 4  |
| Lotto 1.....                                                                                                     | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                     | 5  |
| Titolarità .....                                                                                                 | 5  |
| Confini.....                                                                                                     | 5  |
| Consistenza.....                                                                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                 | 6  |
| Dati Catastali .....                                                                                             | 6  |
| Stato conservativo .....                                                                                         | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                         | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                      | 7  |
| Stato di occupazione.....                                                                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                   | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                                                                      | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                               | 13 |
| Lotto 2 .....                                                                                                    | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                      | 13 |
| Titolarità .....                                                                                                 | 13 |
| Confini .....                                                                                                    | 13 |
| Consistenza .....                                                                                                | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                                  | 14 |
| Dati Catastali .....                                                                                             | 15 |
| Precisazioni.....                                                                                                | 15 |
| Stato conservativo .....                                                                                         | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                        | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                      | 15 |
| Stato di occupazione .....                                                                                       | 16 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                     | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                  | 17 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                      | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                               | 19 |



Stima / Formazione lotti.....20

**Lotto 1** .....20

**Lotto 2** .....21

Riepilogo bando d'asta.....24

**Lotto 1** .....24

**Lotto 2** .....26

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....28

**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.512,50** .....28

**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.850,00** .....28



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Oliva, 54 - 91011 - Alcamo (TP), email vitalbalacolla@gmail.com, PEC vitalba.lacolla@pec.it, Tel. 331 6888467 - 328 1397317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO**

---

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI E/O CONTRADA SCAMPATI**

---

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

## 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)

Il terreno risulta ad oggi di proprietà della COMMERCIALE SICULA S.R.L..

## CONFINI

Il terreno, oggetto della perizia, si trova in Contrada Bosco D'Alcamo appartenente al comune di Alcamo censito in catasto al foglio 17 particelle 273, 645, 1243. Il terreno confina a nord in parte proprietà Giacalone, in parte proprietà Mancuso e C. ed in parte con proprietà Quattrocchi Francesco e C., ad est con il terreno confina con il Torrente Lupo, a ovest con Via Vicinale oggi Via Pigni di Don Fabrizio e a sud il terreno di proprietà di Viola e C.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
|              |                     |                     |              |                                 |         |       |



|                                           |             |             |   |             |        |  |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|---|-------------|--------|--|
| Terreno edificabile foglio 17 part. 273   | 12390,00 mq | 12390,00 mq | 1 | 12390,00 mq | 0,00 m |  |
| Terreno edificabile foglio 17 paert. 1243 | 2855,00 mq  | 2855,00 mq  | 1 | 2855,00 mq  | 0,00 m |  |
| Terreno edificabile foglio 17 part. 645   | 580,00 mq   | 580,00 mq   | 1 | 580,00 mq   | 0,00 m |  |
| Totale superficie convenzionale:          |             |             |   | 15825,00 mq |        |  |
| Incidenza condominiale:                   |             |             |   | 0,00        | %      |  |
| Superficie convenzionale complessiva:     |             |             |   | 15825,00 mq |        |  |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/03/2006 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 645<br>Qualità Vigneto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 5.80<br>Reddito dominicale € 494,00<br>Reddito agrario € 180,00   |
| Dal 02/03/2006 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 1243<br>Qualità Oliveto<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 28.55<br>Reddito dominicale € 19,17<br>Reddito agrario € 13,27   |
| Dal 02/03/2006 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 273<br>Qualità Vigneto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1.23.90<br>Reddito dominicale € 105,58<br>Reddito agrario € 38,39 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |



|    |      |  |  |  |         |   |               |          |         |  |
|----|------|--|--|--|---------|---|---------------|----------|---------|--|
| 17 | 273  |  |  |  | Vigneto | 3 | 1.23.90<br>mq | 105,58 € | 38,39 € |  |
| 17 | 1243 |  |  |  | Oliveto | 2 | 28.55 mq      | 19,17 €  | 13,27 € |  |
| 17 | 645  |  |  |  | Vigneto | 3 | 5.80 mq       | 494 €    | 180 €   |  |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

PER LE PARTICELLE 273 E 645 NON VI E' CORRISPONDENZA IN MERITO ALLA CULTURA IN QUANTO IN CATASTO VINE INDICATO VIGNETO SUI LUOGHI LA CULTURA E' SEMINATIVO.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dei terreni è incolto.

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il Terreno urbanisticamente e' edificabile e si trova ad una quota di mt.- 124 sul livello del mare.  
Si allega il certificato di destinazione urbanistica.  
Il terreno, oggetto di stima, è sito in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/03/2006 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | GIACALONE VINCENZO | 02/03/2006 | 20681         | 2741        |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | AGENZIA ENTRATE    | 08/03/2006 | 7712          | 4715        |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | AGENZIA ENTRATE    | 07/03/2006 | 1321          | 1T          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TRAPANI il 09/11/2022  
Reg. gen. 22668 - Reg. part. 1651  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 12/08/1976  
Reg. gen. 12412 - Reg. part. 11219  
Quota: 4/6  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 13/02/1991  
Reg. gen. 3715 - Reg. part. 3267  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 05/09/1991  
Reg. gen. 17851 - Reg. part. 15021  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 03/07/1992  
Reg. gen. 13273 - Reg. part. 11029  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 24/11/1992  
Reg. gen. 21979 - Reg. part. 18171  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 08/03/2006  
Reg. gen. 7712 - Reg. part. 4715  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**  
Trascritto a TRAPANI il 13/02/2024  
Reg. gen. 3125 - Reg. part. 2525  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 17 Part. 1243, 645 e 273 , stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona E1 - E4 - E5.

### ART.22

Tutela delle aree di interesse ambientale

Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela,

il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76.

Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui

alla L. 29giugno1939 n.1497.

Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30

maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso.

Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del

territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale".

Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76.

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal

relativo Regolamento.

### ART.57

E1 zona agricola produttiva

La zona E1 riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

1)costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine

agricole, ricoveri per animali, ecc.;

2)costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse

naturali;

3)allevamenti di animali non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma, fiere bestiame;

4)attività di agriturismo e di turismo rurale, secondo quanto disposto dal successivo art.80, e piccole strutture sportive

all'aperto con relativi servizi.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a)manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b)ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto1) devono rispettare i seguenti parametri:

-indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro;



- altezza massima degli edifici: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distanza minima dei confini: metri 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e

le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della

cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;

Pag. 5 6

- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
- distacchi minimi tra fabbricati: metri 20,00;
- distacchi minimi dai confini: metri 15,00;
- distacchi minimi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- superficie minima di intervento: 5.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri cubi/metro quadro;
- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;

per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri cubi/metro quadro;
- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
- distanza minima dai confini: metri 30,00;

Per gli edifici di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in

relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

In zona agricolo – produttiva è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da

gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di

piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati é ammessa nel

rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00.

Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

ART.60

E4 zona di tutela dei valloni

La zona E4 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico.

Costituiscono specifico oggetto di tutela la morfologia del suolo, i corsi d'acqua, la vegetazione e l'habitat naturale.

Nonè consentita l'attività edificatoria e non sono ammessi interventi relativi a costruzione di viabilità non pedonale, di



reti tecnologiche, di trasformazione del suolo e qualunque prelievo di materiali inerti che possa alterare l'assetto

idrogeologico e vegetale, ivi compresi i lavori di regimazione delle acque o di alterazione dei corsi d'acqua.

Sono consentiti il mantenimento delle colture agricole e la realizzazione di sentieri pedonali con tecniche di ingegneria

naturalistica.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.61

E5 zona di tutela dei margini dei valloni

La zona E5 comprende aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto ai valloni oggetto di specifica tutela ai sensi

del precedente Art. 60 al fine di non provocare o accentuare fenomeni di instabilità dei versanti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle agricole produttive di cui al precedente art.57 con le seguenti limitazioni:

- non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo – produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa

Pag. 6 6

il paesaggio (quali, ad esempio, silos, stalle, serre, tunnel, fungaie, ecc.);

- non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri

ecologici ed idraulici dei luoghi, ivi compresi lavori di sbancamento e riempimento;

- non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per

altezze superiori a metri 1,50;

- non sono consentiti scarichi sui corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che

saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque

reflue.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro;

- altezza massima degli edifici: metri 3,50 in unica elevazione fuori terra;

- distanza minima dei confini: metri 10,00;

- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;

- rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e

le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della

cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal relativo Regolamento.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

## 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)

Il terreno risulta ad oggi di proprietà del Signor MANNO ANTONINO.

## CONFINI

---

Il terreno, oggetto della perizia, si trova in Contrada Bosco D'Alcamo nel territorio del comune di Alcamo e censito in catasto al foglio 3 particelle 799 - 829. Il terreno confina ad nord con fabbricato di proprietà di Gubinelli Marina, ad ovest in parte con il terreno di proprietà di Triolo Maria, in parte con terreno di Stabile Vincenza ed in parte con terreno di proprietà Trovato Giovanni, ad est con stradella di accesso a ovest con uscita vicinale comunale e a sud con il terreno di proprietà di La Monica - Mancuso.



CONSISTENZA

| Destinazione                              | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile foglio 3<br>part.829  | 500,00 mq           | 500,00 mq           | 1            | 500,00 mq                       | 0,00 m  |       |
| Terreno edificabile foglio 3 part.<br>799 | 550,00 mq           | 550,00 mq           | 1            | 550,00 mq                       | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:          |                     |                     |              | 1050,00 mq                      |         |       |
| Incidenza condominiale:                   |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva:     |                     |                     |              | 1050,00 mq                      |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 28/12/1973 al 14/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 829<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 5.00<br>Reddito dominicale € 1,68<br>Reddito agrario € 0,65 |
| Dal 21/09/1992 al 25/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 799<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 550<br>Reddito dominicale € 1,85<br>Reddito agrario € 0,71  |
| Dal 14/12/2004 al 13/06/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 829<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 500<br>Reddito dominicale € 1,68<br>Reddito agrario € 0,65  |
| Dal 30/05/2008 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 829<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 500<br>Reddito dominicale € 1,68<br>Reddito agrario € 0,65  |
| Dal 25/08/2008 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 3, Part. 799<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 550<br>Reddito dominicale € 1,85<br>Reddito agrario € 0,71  |



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                       |                   |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                       |                   |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 3                    | 829   |      |       |                     | Seminativo | 3      | 500 mq                | 1,68 €            | 0,65 €          |          |
| 3                    | 799   |      |       |                     | Seminativo | 3      | 550 mq                | 1,85 €            | 0,71 €          |          |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il lotto di che trattasi attualmente risulta recintato con dei muretti in muratura con sovrastante paletti e rete metallica nei lati nord, sud ed est. Mentre dal lato ovest vi è un muro di contenimento in c.a. (part. 829) mentre nell'altro sono presenti solo i muretti un muratura con dei pilastri per collocazione cancello nella parte confinante con la stradella, mentre da lato sud nella prima parte esiste un muro di contenimento in c.a. (part. 799).  
Di tali opere presenti sui luoghi non è stato trovato nessun titolo edilizio c/o il Comune di Alcamo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei terreni è in stato di incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il Terreno anche se ricadente nel P.R.G. in zona edificabile di fatto non è edificabile per la superficie che non rispetta la grandezza del lotto minimo previsto dal P.R.G..  
Si allega il certificato di destinazione urbanistica.  
Il terreno, oggetto di stima, è sito in zona extra urbana rispetto al centro storico e commerciale del comune di Alcamo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/05/2008 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | GIACALONE VINCENZO       | 30/05/2008 | 25015         | 3813        |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA TRAPANI    | 13/06/2008 | 10954         |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/08/2008 al 16/01/2025 | **** Omissis **** | AGENZIA ENTRATE          | 12/06/2008 | 4582          | 1T          |
|                              |                   | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | GIACALONE VINCENZO       | 25/08/2008 | 25201         | 3921        |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CONSERVATORIA DI TRAPANI | 03/09/2008 | 16820         |             |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |



|  |  |                 |            |      |    |
|--|--|-----------------|------------|------|----|
|  |  | AGENZIA ENTRATE | 02/09/2008 | 6609 | 1T |
|--|--|-----------------|------------|------|----|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza verranno inseriti come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 21/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TRAPANI il 09/11/2022  
Reg. gen. 22668 - Reg. part. 1651  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 26/01/1974  
Reg. gen. 2315 - Reg. part. 2095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **TRASCRIZIONE**  
Trascritto a TRAPANI il 07/10/1992  
Reg. gen. 19015 - Reg. part. 15765  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 22/12/2004

Reg. gen. 39019 - Reg. part. 27262

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 13/06/2008

Reg. gen. 15542 - Reg. part. 10954

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 03/09/2008

Reg. gen. 23716 - Reg. part. 16820

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a TRAPANI il 13/02/2024

Reg. gen. 3125 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 3 Part. 799, 829, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona C5, sotto il profilo urbanistico: ART.22

Tutela delle aree di interesse ambientale

Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela,

il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76.

Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui

alla L. 29 giugno 1939 n.1497.

Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30

maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso.



Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del

territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale".

Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal

relativo Regolamento.

ART.49

C5 zona di residenza stagionale rada

La zona C5 comprende aree ad alto frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con

tipologia "a case isolate".

Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica

esteso ciascuno all'intera sottozona<sup>15</sup> e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: costruzioni a servizio dell'agricoltura, attività di servizio per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati rurali, residenza, case per vacanze, servizi

complementari alle attività turistiche, pubblici esercizi e servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e

il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei PRA l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1.500;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,15 metro cubo/metro quadro<sup>16</sup>;
- altezza massima: metri 7,00 e non più di due elevazioni fuori terra;
- distacchi dai confini: metri 6,00.

Il progetto di PRA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle colture agrarie

e delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine

a verde da adottare.

Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e

formali tradizionali.

Si rappresenta inoltre, che per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 25/07/2006 resa efficace ai

sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78, nelle z.t.o. C5 (zona di residenza stagionale "rada"), viene consentito l'intervento a

mezzo di Piano di Lottizzazione con una superficie minima pari a mq. 10.000 nel rispetto dei parametri dall'art. 49

delle N.T.A. del P.R.G., togliendo l'obbligo di redigere il P.R.A. (Piano di Recupero Ambientale) di iniziativa pubblica

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

VINCOLO PAESAGGISTICO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO  
Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 17, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 158.250,00  
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 raggiungi mento, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'importo unitario adottato è comprensivo della suscettibilità edificatoria del lotto di terreno, grazie alla sua estensione.

| Identificativo corpo                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO | 15825,00 mq              | 10,00 €/mq      | € 158.250,00       | 100,00%          | € 158.250,00 |
|                                                                       |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 158.250,00 |



Valore di stima: € 158.250,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 134.512,50**

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

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 799, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.000,00

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



| Identificativo corpo                                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Terreno edificabile<br>Alcamo (TP) -<br>CONTRADA<br>MAGAZZINAZZI e/o<br>CONTRADA<br>SCAMPATI | 1050,00 mq               | 20,00 €/mq      | € 21.000,00        | 100,00%          | € 21.000,00 |
|                                                                                                          |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 21.000,00 |

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 15,00  | %    |

Valore finale di stima: € 17.850,00

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

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.

Alcamo, li 08/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. La Colla Vitalba



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto - Fg. 17, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità Vigneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 17 Part. 1243, 645 e 273, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona E1 - E4 - E5. ART.22 Tutela delle aree di interesse ambientale Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela, il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76. Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 29giugno1939 n.1497. Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30 maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso. Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale". Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal relativo Regolamento. ART.57 E1 zona agricola produttiva La zona E1 riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Le destinazioni consentite sono le seguenti: 1)costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.; 2)costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali; 3)allevamenti di animali non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma, fiere bestiame; 4)attività di agriturismo e di turismo rurale, secondo quanto disposto dal successivo art.80, e piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a)manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b)ampliamento, sopra elevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto1) devono rispettare i seguenti parametri: -indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro; - altezza massima degli edifici: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra; - distanza minima dei confini: metri 10,00; - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri: - rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria; Pag. 5 6 - altezza massima: metri 6.00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali; - distacchi minimi tra fabbricati: metri2



0,00; - distacchi minimi dai confini: metri 15,00; - distacchi minimi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495. Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri: per allevamento di bovini, equini e ovini: - superficie minima di intervento: 5.000 metri quadri; - indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri cubi/metro quadro; - altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti volumetrici speciali; - distanza minima dai confini: metri 15,00; per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti: - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri; - indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri cubi/metro quadro; - altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali; - distanza minima dai confini: metri 30,00; Per gli edifici di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue. In zona agricola - produttiva è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie massima consentita: metri quadri 30,00; - altezza massima: metri 3,50; - distanza minima dai confini: metri 10,00. Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

**ART.60 E4 zona di tutela dei valloni** La zona E4 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico. Costituiscono specifico oggetto di tutela la morfologia del suolo, i corsi d'acqua, la vegetazione e l'habitat naturale. Non è consentita l'attività edificatoria e non sono ammessi interventi relativi a costruzione di viabilità non pedonale, di reti tecnologiche, di trasformazione del suolo e qualunque prelievo di materiali inerti che possa alterare l'assetto idrogeologico e vegetale, ivi compresi i lavori di regimazione delle acque o di alterazione dei corsi d'acqua. Sono consentiti il mantenimento delle colture agricole e la realizzazione di sentieri pedonali con tecniche di ingegneria naturalistica. Per i fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART.61 E5 zona di tutela dei margini dei valloni** La zona E5 comprende aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto ai valloni oggetto di specifica tutela ai sensi del precedente Art. 60 al fine di non provocare o accentuare fenomeni di instabilità dei versanti. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle agricole produttive di cui al precedente art.57 con le seguenti limitazioni: - non è ammessa la realizzazione di impianti di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e impianti agricolo - produttivi e zootecnici che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, silos, stalle, serre, tunnel, fungaie, ecc.); - non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi, ivi compresi lavori di sbancamento e riempimento; - non sono ammesse opere di sbancamento per la posa delle fondazioni di nuove costruzioni e di riempimento per altezze superiori a metri 1,50; - non sono consentiti scarichi sui corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue. Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Le costruzioni destinate ad usi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro; - altezza massima degli edifici: metri 3,50 in unica elevazione fuori terra; - distanza minima dai confini: metri 10,00; - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00; - rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della



cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali

**Prezzo base d'asta: € 134.512,50**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI

Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI). Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 829, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 799, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel Comune di Alcamo, censito in catasto al Foglio 3 Part. 799, 829, stando al PRG del Comune di Alcamo ricade in zona C5, sotto il profilo urbanistico: ART.22 Tutela delle aree di interesse ambientale Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela, il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n.431 per la tutela della costa, dei fiumi e dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Le zone della fascia costiera entro i 150 metri lineari dalla linea di costa vengono tutelate con il vincolo di in edificabilità assoluta ai sensi dell'art.15 della L.R.78/'76. Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 29 giugno 1939 n.1497. Il PRG inoltre recepisce i vincoli e le prescrizioni relative alla Riserva Naturale Orientata di "Bosco d'Alcamo" sul Monte Bonifato e dalla relativa area di protezione (pre-riserva) di cui al D.A. 29 giugno 1984 di istituzione e al D. 30 maggio 1987 di approvazione del Regolamento d'uso. Al fine di riequilibrare i rapporti con l'ambiente urbanizzato il PRG dispone ulteriori e specifiche norme di tutela del territorio nel Titolo III - Capo VI "Sistema agricolo- ambientale". Entro i 500 metri lineari dalla linea di costa si applicano le limitazioni di densità fondiaria di cui alla L.R.78/'76. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico valgono le norme di cui al R.D.3267/'23 e dal relativo Regolamento. ART.49 C5 zona di residenza stagionale rada La zona C5 comprende aree ad alto frazionamento fondiario interessate da usi agricoli e da edilizia stagionale rada con tipologia "a case isolate". Nella zona C5 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Recupero Ambientale (PRA) di iniziativa pubblica esteso ciascuno all'intera sottozona 15 e di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: costruzioni a servizio dell'agricoltura, attività di servizio per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati rurali, residenza, case per vacanze, servizi complementari alle attività turistiche, pubblici esercizi e servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi. Nell'ambito dei PRA l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri: - lotto minimo: metri quadri 1.500; - indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,15 metro cubo/metro quadro 16; - altezza massima: metri 7,00 e non più di due elevazioni fuori terra; - distacchi dai confini: metri 6,00. Il progetto di PRA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle colture agrarie e delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente. Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/'95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Si rappresenta inoltre, che per effetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 25/07/2006 resa efficace ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78, nelle z.t.o. C5 (zona di residenza stagionale "rada"), viene consentito l'intervento a mezzo di



Piano di Lottizzazione con una superficie minima pari a mq. 10.000 nel rispetto dei parametri dall'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G., togliendo l'obbligo di redigere il P.R.A. (Piano di Recupero Ambientale) di iniziativa pubblica

**Prezzo base d'asta: € 17.850,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.512,50

| Bene N° 1 - Terreno edificabile            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Ubicazione:                                | Alcamo (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO                                                                                                                                                                                                                           |            |             |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota      | 1/1         |
| Tipologia immobile:                        | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 17, Part. 273, Qualità Vigneto<br>- Fg. 17, Part. 1243, Qualità<br>Oliveto - Fg. 17, Part. 645, Qualità<br>Vigneto                                                                              | Superficie | 15825,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato conservativo dei terreni è incolto.                                                                                                                                                                                                                    |            |             |
| Descrizione:                               | Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da tre particelle di Ha 01. Are 58 Ca 25 pari a metri quadrati 15.825 sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 17, particelle n. 273 - 645 - 1243. |            |             |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                              |            |             |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                              |            |             |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                          |            |             |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.850,00

| Bene N° 2 - Terreno edificabile            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ubicazione:                                | Alcamo (TP) - CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI                                                                                                                                                                                                                   |            |            |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1        |
| Tipologia immobile:                        | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 3, Part. 829, Qualità<br>Seminativo - Fg. 3, Part. 799,<br>Qualità Seminativo                                                                                                                               | Superficie | 1050,00 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato conservativo dei terreni è in stato di incolto.                                                                                                                                                                                                                    |            |            |
| Descrizione:                               | Il bene, oggetto della perizia di stima, consiste in un unico appezzamento di terreno costituito da due particelle di 1050,00 metri quadrati sito nel comune di Alcamo, censito al catasto foglio 3, particelle n. 829 - 799 (CONTRADA MAGAZZINAZZI e/o CONTRADA SCAMPATI). |            |            |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            |

