

**ALLEGATO 09**

*Perizia Privacy*

C.T.U. Arch. Gaspare Bellafiore



---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gaspare Bellafiore, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2022 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.571,75</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Arch. Gaspare Bellafiore, con studio in Via Pantelleria, 18 - 91100 - Trapani (TP), email gbellafiore.architect@gmail.com, PEC gbellafiore@archiworldpec.it, Tel. 0923 593148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 17/04/2023 congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore da parte del custode giudiziario.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Cava di marmo ubicata a Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno, destinato a cava di marmo (perlato di Sicilia - attività estrattiva autorizzata con scadenza ottobre 2024 attualmente sospesa), di complessivi mq. 31.925 catastali, ubicato in contrada "Forgia Sanguigno" - Comune di Custonaci. Si raggiunge l'immobile percorrendo la strada provinciale Custonaci-Trapani, successivamente la strada comunale "Sanguigno" e la strada vicinale Forgia. Quest'ultima, in terra battuta, immette sul piazzale di cava (zona nord) su cui insiste una struttura in muratura, per una superficie utile di mq. 140.49, destinata ad uffici ed officina. Una seconda struttura in muratura (superficie utile mq. 20.49), destinata a magazzino, è ubicata nella zona sud della cava. Nell'ambito dell'area di cava, nella zona ovest, una stradella in terra battuta collega la zona nord dell'area con i piazzali a quota inferiore in atto esistenti (cfr. **ALLEGATO 01 - Elaborato grafico** e **ALLEGATO 02 - Documentazione Fotografica**).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Cava di marmo ubicata a Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno

## 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*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)



L'immobile appartiene al debitore in virtù di Atto di Vendita del 22/04/1983 (registrato in Trapani il 01/04/1983 al n.2893 e ivi trascritto il 26/03/1983 al n.6686 reg. d'ordine e al n.5816 reg.particolare) ai rogiti del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. La ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* acquistò il lotto di terreno (su cui oggi insistono anche due fabbricati) da potere del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, della Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, della Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cfr. certificazione notarile in fascicolo ed ALLEGATO 04 - Titoli di Proprietà).

## CONFINI

Il compendio pignorato confina:

- a Nord con stradella di accesso e con le particelle 130 e 122 del Foglio di Mappa 61 del Comune di Custonaci;
- a Sud con stradella (via Traversa C) e con la particella 445 del Foglio di Mappa 61 del Comune di Custonaci;
- a Est con la particella 36 e con le particelle 35,102,392 (ex cava) del Foglio di Mappa 61 del Comune di Custonaci;
- a Ovest con le particelle 13,97,101 (ex cava) del Foglio di Mappa 61 del Comune di Custonaci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato A	116,63 mq	140,13 mq	1	140,13 mq	3,90 m	Terra
Fabbricato A	23,86 mq	30,31 mq	1	30,31 mq	2,45 m	1
Fabbricato B (magazzino)	20,49 mq	27,51 mq	1	27,51 mq	3,00 m	Terra
Terreno (cava)	31895,00 mq			31895,00 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32092,95 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2011 al 28/05/2011	****Omissis**** proprietà 1000/1000  NOTA 1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 429 Categoria C2 Cl.6, Cons. 22 mq. Rendita € 46,58 Piano T
Dal 28/05/2012 al 09/11/2015	****Omissis**** proprietà 1000/1000  NOTA 2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 429 Categoria C2 Cl.6, Cons. 22 mq. Rendita € 46,58 Piano T
Dal 09/11/2015	****Omissis**** proprietà 1000/1000  NOTA 3	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 429 Categoria C2 Cl.6, Cons. 22 mq. Superficie catastale 30 mq Rendita € 46,58



		Piano T
Dal 03/12/1948	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 5 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.33.20 Reddito dominicale € 4,29 Reddito agrario € 2,40
Dal 03/12/1948	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 6 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.10 Reddito dominicale € 2,08 Reddito agrario € 1,35
Dal 03/12/1948 al 17/03/1977	**** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** proprieta' 1/4  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,72
Dal 17/03/1977 al 13/12/1980	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 **** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2  NOTA 5	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,72
Dal 13/12/1980 al 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 6	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 1,29



		Reddito agrario € 0,72
Dal 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 7	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,72
Dal 03/12/1948 al 17/03/1977	**** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** proprieta' 1/4  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.35.10 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 2,54
Dal 17/03/1977 al 13/12/1980	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 **** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2  NOTA 5	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.35.10 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 2,54
Dal 13/12/1980 al 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 6	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.35.10 Reddito dominicale € 4,53 Reddito agrario € 2,54
Dal 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 7	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.35.10 Reddito dominicale € 4,53



		Reddito agrario € 2,54
Dal 03/12/1948 al 17/03/1977	<p>****<i>Omissis</i>**** comproprietaria per 1/4 c</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietario per 1/4 c</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietario per 1/4 a</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietaria per 1/4 a</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietaria per 1/4 c</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietaria per 1/4 b</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietario per 1/4 c</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietaria per 1/4 b</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietario per 1/4 c</p> <p>****<i>Omissis</i>**** comproprietario per 1/4 b</p> <p>****<i>Omissis</i>**** proprieta' 1/4</p> <p>NOTA 4</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 103 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.70 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,14</p>
Dal 17/03/1977 al 13/12/1980	<p>****<i>Omissis</i>**** Proprieta' 1/2</p> <p>****<i>Omissis</i>**** Proprieta' 1/2</p> <p>NOTA 5</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 103 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.70 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,14</p>
Dal 13/12/1980 al 22/03/1983	<p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1000/1000</p> <p>NOTA 6</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 103 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.70 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,14</p>
Dal 22/03/1983	<p>****<i>Omissis</i>**** Proprieta' 1000/1000</p> <p>NOTA 7</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 103 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.70 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 1,14</p>
Dal 03/12/1948	<p>****<i>Omissis</i>**** proprietà 1000/1000</p> <p>NOTA 4</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 120 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.31.60 Reddito dominicale € 4,08</p>



		Reddito agrario € 2,28
Dal 03/12/1948	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 121 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.30.30 Reddito dominicale € 3,91 Reddito agrario € 2,19
Dal 03/12/1948	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 128 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.70 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,26
Dal 03/12/1948	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 129 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.80 Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 1,40
Dal 03/12/1948 al 17/03/1977	**** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 a **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietaria per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 c **** <i>Omissis</i> **** comproprietario per 1/4 b **** <i>Omissis</i> **** propieta' 1/4  NOTA 4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 428 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.03.45 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 5,34
Dal 17/03/1977 al 13/12/1980	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2 **** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1/2  NOTA 5	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 428 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.03.45 Reddito dominicale € 7,48



		Reddito agrario € 5,34
Dal 13/12/1980 al 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietà 1000/1000  NOTA 6	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 428 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.03.45 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 5,34
Dal 22/03/1983 al 22/03/2011	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 7	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 428 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.03.45 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 5,34
Dal 22/03/2011	**** <i>Omissis</i> **** Proprieta' 1000/1000  NOTA 8	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 61, Part. 428 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.03.45 Reddito dominicale € 7,48 Reddito agrario € 5,34

**NOTA 1** - COSTITUZIONE del 06/06/2011 Pratica n. TP0156452 in atti dal 06/06/2011 COSTITUZIONE (n. 4353.1/2011). Tale particella proviene dal frazionamento dell'originaria particella 100.

**NOTA 2** - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. TP0126424 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10678.1/2012);

**NOTA 3** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**NOTA 4** - VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/12/1948 in atti dal 08/06/1990;

**NOTA 5** - Atto del 17/03/1977 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 28623 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione Volume 352 n. 2495 registrato in data 28/03/1977 - Voltura n. 5836.1/1977 - Pratica n. 55485 in atti dal 12/06/2000;

**NOTA 6** - Atto del 30/12/1980 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 140251 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 805 registrato in data 26/01/1981 - Voltura n.3844.1/1980 - Pratica n. 55487 in atti dal 12/06/2000;

**NOTA 7** - Atto del 22/03/1983 Pubblico ufficiale \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 33378 - UR Sede TRAPANI (TP) Registrazione n. 2893 registrato in data 01/04/1983 - Voltura N. 657.1/1983 - Pratica n. 55488 in atti dal 12/06/2000;

**NOTA 8** - Tipo Mappale del 22/03/2011 Pratica n. TP0013434 in atti dal 22/03/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 13434.1/2011). Tale particella proviene dal frazionamento dell'originaria particella 100.

## DATI CATASTALI

FABBRICATO										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano



	61	429			C2	6	22 mq	30 mq	46,58 €	Terra
--	----	-----	--	--	----	---	-------	-------	---------	-------

TERRENI									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
61	5				Seminativo	5	00.33.20 mq	4,29 €	2,4 €
61	6				Pascolo	2	00.20.10 mq	2,08 €	1,35 €
61	31				Seminativo	5	00.10.00 mq	1,29 €	0,72 €
61	96				Seminativo	5	00.35.10 mq	4,53 €	2,54 €
61	103				Seminativo	5	00.15.70 mq	2,03 €	1,14 €
61	120				Seminativo	5	00.31.60 mq	4,08 €	2,28 €
61	121				Seminativo	5	00.30.30 mq	3,91 €	2,19 €
61	128				Pascolo	2	00.18.70 mq	1,93 €	1,26 €
61	129				Pascolo	2	00.20.80 mq	2,15 €	1,4 €
61	428				Pascolo	3	01.03.45 mq	7,48 €	5,34 €

(cfr. **ALLEGATO 03 - Stralcio, visura e planimetria catastale**).

### **Corrispondenza catastale**

Occorre precisare che il Fabbricato A (uffici e officina) non risulta inserito in mappa né risulta accatastato. Sarà necessario preliminarmente provvedere a sanare il fabbricato a livello urbanistico edilizio e successivamente procedere alla redazione di pratica di inserimento in mappa (pratica PREGEO) e pratica di accatastamento (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

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

Nell'atto di Vendita del 22/03/1983 (in virtù del quale il debitore acquistò il compendio immobiliare oggi pignorato) veniva indicato quanto segue: "L'accesso al descritto immobile [in riferimento alla porzione nord (particelle 5,6,120,121,128,129) del compendio pignorato] sarà dalla Società acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* esercitato attraverso la stradella comune larga metri due, costituita in seno all'atto di Donazione a rogito del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data undici dicembre millenovecentocinquantadue, registrato a Trapani il 23 dicembre 1952 al n.1962, trascritto il 12 gennaio 1953 ai numeri 478-1351-453" (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà**).

Con atto del 20/12/1985, ai rogiti del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (rep. 4444), veniva costituita una ulteriore servitù perpetua di passaggio che permetteva l'accesso tra gli altri al compendio pignorato (cfr. **ALLEGATO 04 - Titoli di proprietà**).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**PARTICELLE 5,6,31,96,103,120,121,128,428 (terreno destinato a cava di marmo):** l'immobile ricade in zona agricola "V" secondo il vigente Programma di Fabbricazione, in area sottoposta a vincolo paesaggistico e in area di cava (Cfr. **ALLEGATO 02 – Documentazione Fotografica** e **ALLEGATO 07 – Certificato di destinazione urbanistica**).

**PARTICELLA 429 (Magazzino - Fabbricato B):** il fabbricato, realizzato in muratura portante di conci di tufo con solaio latero cementizio, versa in mediocre stato di conservazione. L'immobile (superficie utile mq. 20.49) si sviluppa secondo una elevazione fuori terra, è costituito da due vani ed è accessibile dalla zona sud della cava. Addossata al prospetto sud del fabbricato si trova una vasca in muratura di circa mq.13,91 (Cfr. **ALLEGATO 02 – Documentazione Fotografica**).

**FABBRICATO A (uffici ed officina):** il fabbricato (superficie utile di mq. 140.49), ubicato sul piazzale di cava posto a nord, non risulta nè inserito in mappa nè accatastato (si colloca nell'intersezione delle particelle 5,6,96,428). E' realizzato in muratura portante di conci di tufo con solai laterocementizi e coperture in parte in lamiera sorretta da travi in ferro (vani officina). Si sviluppa secondo un'elevazione fuori terra ad eccezione della porzione a sud che è a due elevazioni fuori terra. E' raggiungibile dalla strada comunale "Sanguigno" tramite una strada in terra battuta, la strada vicinale Forgia (Cfr. **ALLEGATO 01 – Elaborato grafico** e **ALLEGATO 02 – Documentazione Fotografica**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1961 al 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietario pe 1/2  **** <i>Omissis</i> **** proprietario pe 1/2  NOTA 1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	21/04/1961	22428	4404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alcamo	13/05/1961	7129	6636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Alcamo	12/05/1961	1751	42		
Dal 17/03/1977 al 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietario pe 1/2  **** <i>Omissis</i> **** proprietario pe 1/2  NOTA 2	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	17/03/1977	28623	16909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Trapani	16/04/1977	7002	6282
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	28/03/1977	2495	352
Dal 22/03/1983	**** <i>Omissis</i> **** proprietario per 1000/1000 NOTA 3	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** <i>Omissis</i> ****	22/03/1983	33378	6895
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	26/03/1983	6626	5816
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Trapani	01/04/1983	2893	

**NOTA 1** - Con tale atto i germani \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* acquistavano metà indiviso ciascuno, dai Sig.ri \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* un fondo rustico sito in contrada "Forgia-Sanguigno", territorio di Custonaci, esteso catastalmente ettari 1.54.70 ed individuato catastalmente al Foglio di mappa del Comune di Custonaci n.61 particelle 5,6,120,121,128,129 (**ALLEGATO 04 - Titoli di Proprietà**).

**NOTA 2** - Con tale atto i germani \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* acquistavano metà indiviso ciascuno, dai Sig.ri \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, un fondo pietroso sito in contrada "Pacecoto-Sanguigno", territorio di Custonaci, esteso catastalmente ettari 1.63.51 ed individuato catastalmente al Foglio di mappa del Comune di Custonaci n.61 particelle 31,96,103,100 (originaria particella che ha generato le attuali particelle 428 e 429) (**ALLEGATO 04 - Titoli di Proprietà**).

**NOTA 3** - Con tale atto la ditta \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* acquistava dai \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* un lotto di terreno (su cui oggi insistono anche due fabbricati) sito nella contrada "Forgia Sanguigno", Comune di Custonaci, individuato catastalmente al Foglio di mappa del Comune di Custonaci n.61 particelle 5,6,120,121,128,129,31,96,103,100 (originaria particella che ha generato le attuali particelle 428 e 429) (**ALLEGATO 04 - Titoli di Proprietà**).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**):

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
 Iscritto a Trapani il 22/10/2001  
 Reg. gen. 20577 - Reg. part. 2264  
 Quota: 1/1  
 Importo: L. 980.000.000  
 A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: L. 490.000.000



Spese: L. 453.000.000  
Interessi: L. 37.000.000  
Percentuale interessi: 2,53 %  
Rogante: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Data: 17/10/2001  
N° repertorio: 39372

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Trapani il 05/10/2021  
Reg. gen. 19320 - Reg. part. 1468  
Quota: 1/1  
Importo: € 506.127,76  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 253.063,88  
Rogante: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Data: 17/10/2001  
N° repertorio: 39372

### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 27/12/2022  
Reg. gen. 26412 - Reg. part. 22031  
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, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani), € 294,00 per la cancellazione di ipoteche giudiziali e legali oltre lo 0,5% del montante ipotecario.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in zona Agricola "V", in area sottoposta a vincolo paesaggistico e in area di cava.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il compendio pignorato è stato oggetto delle seguenti pratiche (cfr. **ALLEGATO 05 – Documentazione UTC Comune di Custonaci** e **ALLEGATO 06 – Documentazione Ente Minerario Siciliano**):

### **AUTORIZZAZIONE N.02/17 DEL 11/05/1917**

A seguito di accesso agli atti presso l'Ente Minerario Siciliano - PA, il sottoscritto ha riscontrato il fascicolo istruttorio



della cava di marmo, oggetto dell'esecuzione, relativo all'autorizzazione n.02/17 del 11/05/2017 all'interno del quale si è rinvenuta la seguente documentazione protocollata al n.16455 del 28/04/2014:

- Relazione Geo-Mineraria;
- Studio Fotografico;
- Allegato n.03/15;
- Piano di Coltivazione costituito da 11 Tavole.

Si autorizzava la società \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, legalmente rappresentata dal Sig. \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, al rinnovo dell'Autorizzazione n.04/01 del 04/04/2001 ed Autorizzazione di modifica n.06/03 del 19/02/2003 della cava di marmo, ai sensi dell'art.2 comma 1° della L.R. 10/04, per il completamento del programma di coltivazione.

Tale autorizzazione è ancora in corso di validità (scadenza ottobre 2024) ed è passibile di rinnovo attivando la procedura opportuna presso gli enti competenti.

A seguito di accesso atti presso l'UTC del Comune di Custonaci, il sottoscritto ha riscontrato, nel fascicolo relativo al bene oggetto dell'esecuzione, oltre che l'autorizzazione prima menzionata inviata in copia al Comune di Custonaci dall'Ente Minerario Siciliano corredata dalle Tavole 1 e 2, una comunicazione di inizio lavori in riferimento alla predetta autorizzazione.

Non si è rinvenuta alcuna documentazione relativa ai due fabbricati a servizio della cava dei quali nei vari titoli di provenienza (il titolo più recente è del 1983) non se ne fa menzione. Allo stato attuale uno dei due fabbricati non risulta inserito in mappa nè accatastato (Fabbricato A), mentre l'altro fabbricato (Fabbricato B - particella 429) è stato accatastato nel 2011 con conseguente frazionamento del terreno identificato con la particella 100 che è stata variata (soppressa) generando le attuali particelle 428 (terreno) e 429 (fabbricato).

Nella documentazione reperita si dà semplicemente atto dell'esistenza dei due fabbricati in quanto inseriti negli elaborati grafici a corredo del piano di coltivazione.

Per quanto prima esposto, il sottoscritto ritiene che tali fabbricati siano stati costruiti (dopo il 1983) in assenza di titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti.

Relativamente agli impianti o manufatti destinati allo sfruttamento a carattere artigianale della risorsa locale (individuata nel marmo) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'atto deliberativo consiliare n.33 di rep. del 20/05/2002, nonché quanto indicato nell'apposita tavola di progetto di P.R.G. adottato (cfr. **ALLEGATO 05 – Documentazione UTC Comune di Custonaci - Delibera n.33 del 20.05.2002**). Precisamente con tale delibera veniva stabilito che "...nelle aree classificate secondo le previsioni del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n.14/82 del 15/01/1982, "Verde Agricolo", individuate nell'allegato rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale, scala 1:10.000, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, sono ammessi impianti omanufatti destinati allo sfruttamento a carattere artigianale della risorsa naturale locale, individuata nel marmo, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 27 dicembre 1978 n.71 e successive modifiche".

In base a quanto stabilito dalla suddetta delibera è possibile sanare a livello urbanistico i due fabbricati tramite presentazione al competente ufficio tecnico comunale di apposita istanza di rilascio di "permesso di costruire" previo ottenimento dei pareri di legge rilasciati da altre pubbliche amministrazioni competenti, ovvero: Genio Civile di Trapani per il deposito del progetto strutturale conforme alla vigente legislazione sismica; Soprintendenza ai BB.CC.AA per il rilascio della autorizzazione paesaggistica su progetto.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria avverrà a seguito del pagamento degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione + % costo di costruzione) quantificabili dall'ufficio sanatorie al momento della prosecuzione della pratica. Successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (previo pagamento degli oneri concessori) dovrà provvedersi alla presentazione della S.C.A. (agibilità) ed all'aggiornamento catastale. Il costo degli oneri tecnici per tali pratiche ammonta complessivamente a circa € 30.000,00 (euro trentamila/00).

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



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

Il sottoscritto non ha provveduto alla redazione del certificato energetico dell'unità immobiliare individuata con la particella 429 (Fabbricato B) in quanto la classificazione catastale di tale immobile è di magazzino (C/2) e per tali immobili la normativa non ne prevede la redazione e l'allegazione ad un eventuale atto di compravendita.

Relativamente al Fabbricato A (uffici ed officina) non è possibile redigere l'A.P.E. in quanto non identificato catastalmente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base di alcune considerazioni. Posto che fra meno di un anno circa scadrà l'autorizzazione alla coltivazione della cava, ai fini della stima si ritiene pertanto che non possa farsi una valutazione come cava se non in modo assolutamente marginale per il residuo periodo temporale dell'autorizzazione. Ipotizzando che per questo ultimo periodo di autorizzazione la cava potrebbe produrre circa mc 12.200 di materie lapidee ed altrettanto di ravaneti e scarti di lavorazione, la valutazione pertanto, a giudizio del sottoscritto, dovrà tenere conto del valore agricolo del terreno ed anche di queste potenzialità estrattive che, peraltro, si ritengono abbastanza aleatorie. Si considera quindi compatibile un valore unitario del terreno nella sua attuale configurazione pari a € 4,00/mq. A tale valore occorre aggiungere il valore dei manufatti in muratura di servizio attualmente presenti (fabbricati A e B) e del materiale lasciato in cava che potrebbe essere commercializzato. Lo scrivente ha ritenuto, quindi, opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

### **Bene N° 1 - Cava di marmo ubicata a Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno**

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno, destinato a cava di marmo (perlato di Sicilia - attività estrattiva autorizzata con scadenza ottobre 2024 attualmente sospesa), di complessivi mq. 31.925 catastali, ubicato in contrada "Forgia Sanguigno" - Comune di Custonaci. Si raggiunge l'immobile percorrendo la strada provinciale Custonaci-Trapani, successivamente la strada comunale "Sanguigno" e la strada vicinale Forgia. Quest'ultima, in terra battuta, immette sul piazzale di cava (zona nord) su cui insiste una struttura in muratura, per una superficie utile di mq. 140.49, destinata ad uffici ed officina. Una seconda struttura in muratura (superficie utile mq. 20.49), destinata a magazzino, è ubicata nella zona sud della cava. Nell'ambito dell'area di cava, nella zona ovest, una stradella in terra battuta collega la zona nord dell'area con i piazzali a quota inferiore in atto esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 429, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 6, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 128, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 129, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 428, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 246.555,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Cava di marmo Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno					



Terreno (cava)	31895,00 mq	4,00 €/mq	€ 127.580,00	100,00%	€ 127.580,00
Fabbricati (A e B)	197,95 mq	500,00 €/mq	€ 98.975,00	100,00%	€ 98.975,00
Materiale lasciato in cava			€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 246.555,00

Valore di stima: € 246.555,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	30000,00	€

**Valore finale di stima: € 179.571,75**

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, 27/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellafiore Gaspare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Cava di marmo ubicata a Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno  
Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno, destinato a cava di marmo (perlato di Sicilia - attività estrattiva autorizzata con scadenza ottobre 2024 attualmente sospesa), di complessivi mq. 31.925 catastali, ubicato in contrada "Forgia Sanguigno" - Comune di Custonaci. Si raggiunge l'immobile percorrendo la strada provinciale Custonaci-Trapani, successivamente la strada comunale "Sanguigno" e la strada vicinale Forgia. Quest'ultima, in terra battuta, immette sul piazzale di cava (zona nord) su cui insiste una struttura in muratura, per una superficie utile di mq. 140.49, destinata ad uffici ed officina. Una seconda struttura in muratura (superficie utile mq. 20.49), destinata a magazzino, è ubicata nella zona sud della cava. Nell'ambito dell'area di cava, nella zona ovest, una stradella in terra battuta collega la zona nord dell'area con i piazzali a quota inferiore in atto esistenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 429, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 6, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 128, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 129, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 428, Qualità Pascolo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Custonaci, approvato con D.A. n. 14/82 del 15/01/1982, l'immobile ricade in zona Agricola "V", in area sottoposta a vincolo paesaggistico e in area di cava.

**Prezzo base d'asta: € 179.571,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.571,75**

Bene N° 1 - Cava			
<b>Ubicazione:</b>	Custonaci (TP) - C/da Forgia Sanguigno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cava di marmo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 429, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 5, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 6, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 31, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 96, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 61, Part. 128, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 129, Qualità Pascolo - Fg. 61, Part. 428, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	32092,95 mq
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno, destinato a cava di marmo (perlato di Sicilia - attività estrattiva autorizzata con scadenza ottobre 2024 attualmente sospesa), di complessivi mq. 31.925 catastali, ubicato in contrada "Forgia Sanguigno" - Comune di Custonaci. Si raggiunge l'immobile percorrendo la strada provinciale Custonaci-Trapani, successivamente la strada comunale "Sanguigno" e la strada vicinale Forgia. Quest'ultima, in terra battuta, immette sul piazzale di cava (zona nord) su cui insiste una struttura in muratura, per una superficie utile di mq. 140.49, destinata ad uffici ed officina. Una seconda struttura in muratura (superficie utile mq. 20.49), destinata a magazzino, è ubicata nella zona sud della cava. Nell'ambito dell'area di cava, nella zona ovest, una stradella in terra battuta collega la zona nord dell'area con i piazzali a quota inferiore in atto esistenti		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Trapani il 22/10/2001  
Reg. gen. 20577 - Reg. part. 2264  
Quota: 1/1  
Importo: L. 980.000.000  
A favore di \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: L. 490.000.000  
Spese: L. 453.000.000  
Interessi: L. 37.000.000  
Percentuale interessi: 2,53 %  
Rogante: \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Data: 17/10/2001  
N° repertorio: 39372
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Trapani il 05/10/2021  
Reg. gen. 19320 - Reg. part. 1468  
Quota: 1/1  
Importo: € 506.127,76  
A favore di \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 253.063,88  
Rogante: \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Data: 17/10/2001  
N° repertorio: 39372

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 27/12/2022  
Reg. gen. 26412 - Reg. part. 22031  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

