

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacalone Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare  
16/2025 del R.G.E.

promossa da

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

Intervenuto nella procedura esecutiva

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                    | 3         |
| Premessa.....                                                    | 3         |
| Descrizione .....                                                | 3         |
| Lotto Unico.....                                                 | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 4         |
| Titolarità .....                                                 | 4         |
| Confini.....                                                     | 4         |
| Consistenza.....                                                 | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 5         |
| Dati Catastali .....                                             | 5         |
| Stato conservativo .....                                         | 6         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                     | 6         |
| Stato di occupazione .....                                       | 7         |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7         |
| Formalità pregiudizievoli .....                                  | 8         |
| Normativa urbanistica .....                                      | 9         |
| Regolarità edilizia .....                                        | 10        |
| Stima / Formazione lotti .....                                   | 11        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 15        |
| <b>Lotto Unico .....</b>                                         | <b>15</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E..... | 16        |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.605,40 .....</b>       | <b>16</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

All'udienza del 05/03/2025, il sottoscritto Geom. Giacalone Anna Maria, con studio in Via Fici, 22 - 91025 - Marsala (TP), email: annagiacalone76@libero.it, PEC: anna.maria.giacalone@geopec.it, Tel. 3486613361, Fax 0923 953054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è così costituito:

- Bene N° 1 : Spezzone di terreno sito in Petrosino (TP), nella contrada Gurgo Balate, censito al N.C.T. del Comune di Petrosino al foglio di mappa n. 73, particella 190, della superficie di are 17,70.

Sul quale insiste un fabbricato, censito al N.C.E.U. di Petrosino al foglio 73, particella 190.

*(Coordinate geografiche: 37.71002, 12.53553)*

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima si trova a Petrosino, in contrada Gurgo Balate.

Si tratta di uno spezzone di terreno delimitato da una recinzione, costituita in parte da muratura in conci di tufo rifinita con malta di calce, e in parte da pannelli in lamiera tipo Orsogrill.

All'interno del lotto è presente una struttura prefabbricata, con antistante una veranda in legno.

Il terreno confina con la Strada Statale 115 Marsala-Mazara del Vallo.

L'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Petrosino al foglio 73, particella 190 (are 17,70), e al N.C.E.U. al medesimo foglio e particella.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un lotto di terreno su cui insiste un prefabbricato ad uso commerciale, sito in Petrosino (TP), in contrada Gurgo Balate, confinante con la SS 115 Marsala - Mazara del Vallo, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 73, particella 190, e al N.C.E.U. al foglio di mappa 73, particella 190 (vedasi allegati n. 1e 1.1 - visure catastali).

## 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 al seguente esecutato:

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

Il bene staggito è divenuto di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per mezzo del suo amministratore unico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro Giorgio Salvo in data 08/11/2002, trascritto il 07/12/2002 ai numeri 25222/20739, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante il quale è stato acquisito uno spezzone di terreno sito in Petrosino, nella contrada Gurgo Balata, della superficie di are 17 e centiare 70, confinante con la SS115 Marsala-Mazara del Vallo e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su due lati.

Identificato al N.C.T al foglio di mappa 73, alla ex part.lla 56, oggi part.lla n. 190 di are 17,70 .

Nell'atto è riportato quanto segue:

"è pertinente al terreno venduto il diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con animali a basto su un viottolo largo mt. 1,60, che inizia dalla stradella vicinale d'accesso, corre in adiacenza alla SS115 sul terreno di proprietà [di altre ditte] e con una lunghezza di ml 65,00 raggiunge il terreno oggetto della presente vendita".

Tale diritto deriva dalla scrittura in autentica del Notaio Salvatore Lombardo in data 04/07/1986 al n.ro 2463 e trascritta il 24/07/1986 ai n.ri 13697/11467), vedasi allegato n.2 Atto di compravendita.

## CONFINI

L'immobile confina catastalmente con la p.lla 170 a ovest, con la p.lla 189 a nord, con la p.lla 57 a est e con la SS 115 Marsala - Mazara del Vallo a sud (vedasi foglio di mappa allegato n. 3).

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Fabbricato                            | 37,51 mq         | 41,98 mq         | 1            | 41,98 mq                 | 2,58 m  | Terra |
| Veranda coperta                       | 31,79 mq         | 31,79 mq         | 0,35         | 11,13 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 53,11 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 53,11 mq                 |         |       |

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno                               |                  | 1770,00 mq       |              |                          |         |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              |                          |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              |                          |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              |                          |         |       |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie del terreno si riferisce alla superficie catastale che comprende anche l'area sotto il fabbricato compresa l'area esterna alla recinzione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                             | Dati catastali                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 15/01/1987 al 08/11/2002 | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 73, Part. 56<br>Qualità Vigneto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1770<br>Reddito dominicale € 15,54<br>Reddito agrario € 6,86 |
| Dal 08/11/2002 a oggi        | **** Omissis **** con sede in Marsala | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 73, Part. 190<br>Superficie (ha are ca) 1770                                                                                   |
| Dal 12/10/2004 a oggi        | **** Omissis **** con sede in Marsala | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 73, Part. 190<br>Categoria C1<br>Superficie catastale 34 mq<br>Rendita € 542,59<br>Piano terra                              |

Vedasi allegato n.1 e n. 1.1 visure catastali storiche.

### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |             |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |             |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria   | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 73     | 190   |      |                     | C1          |        |             | 34 mq                |         |       |          |
| Catasto terreni (CT)    |        |       |      |                     |             |        |             |                      |         |       |          |
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |             |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria   | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 73     | 190   |      |                     | Ente Urbano |        |             | 17,70 mq             |         |       |          |

### **Corrispondenza catastale**

A seguito di un'attenta analisi della documentazione cartacea catastale e del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione corrisponde, al suo interno, alla planimetria catastale.

L'unica discrepanza rilevata riguarda l'apertura tra i due vani ufficio, che risulta catastalmente più ampia rispetto allo stato attuale.

Per quanto concerne la veranda esterna, la difformità riscontrata riguarda i gradini non riportati nella visura planimetrica catastale, come è possibile verificare dalla visura planimetrica (vedi allegato n. 4) e dall'elaborato planimetrico redatto dalla scrivente (vedi allegato n. 5).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta ad oggi inutilizzato e in stato di abbandono.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il lotto di terreno in oggetto risulta delimitato da una recinzione costituita in parte da muratura di conci di tufo, rinzaffata con malta di calce, e in parte da pannelli in lamiera tipo Orsogrill.

L'accesso al lotto avviene dalla S.S. 115 Marsala-Mazara del Vallo, mediante un cancello carrabile e un cancello pedonale.

All'interno del lotto è presente un impianto di illuminazione esterna, e l'area risulta rifinita con conglomerato bituminoso.

È inoltre presente un fabbricato, anch'esso oggetto della procedura esecutiva, realizzato con struttura prefabbricata in lamiera e polistirene, con copertura a falde inclinate, poggiato su una base in muratura di conci di tufo, vedasi foto (allegato n. 6).

L'edificio è composto da tre piccoli vani, un servizio igienico, un cucinino e un disimpegno, con antistante una veranda in legno.

L'altezza utile interna rilevata è pari a m 2,58.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile, mentre quelle del servizio igienico e del cucinino sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno con persiane.

L'impianto elettrico e idrico risultano realizzati sottotraccia.

Sono presenti inoltre tre climatizzatori.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, si segnala che nel certificato di agibilità provvisorio, oggi scaduto, è riportato che lo stesso avveniva mediante fossa Imhoff e pozzo nero stagno.

Si precisa infine che sia il lotto che il fabbricato si trovano attualmente in stato di abbandono.

Quanto sopra detto si può visionare dalla foto allegate (vedasi allegato n.6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                             |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/01/1987 al 08/11/2002 | **** Omissis **** | Compravendita                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | **** Omissis ****                | 15/01/1987 | 47826         | 10529       |
|                              |                   | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Trapani | 10/02/1987 | 2581          | 2192        |
|                              |                   | Registrazione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                  |            |               |             |
|                              |                   |                                  |            |               |             |
| Dal 08/11/2002 a oggi        | **** Omissis **** | Compravendita                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | **** Omissis ****                | 08/11/2002 | 90895         |             |
|                              |                   | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate di Trapani | 07/12/2002 | 25222         | 20739       |
|                              |                   | Registrazione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                  |            |               |             |
|                              |                   |                                  |            |               |             |

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 risulta attualmente invariata.

Come precedentemente indicato, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede a Marsala, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro Giorgio Salvo in data 08/11/2002 e trascritto il 07/12/2002 ai n.ri 25222/20739, ha acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uno spezzone di terreno sito

nel territorio di Petrosino, in contrada Gurgo Balata, esteso 17 are e 70 centiare, identificato al N.C.T al foglio di mappa 73, particella 56, oggi particella 190 (vedasi allegato n. 1.1 e allegato n. 2), sul quale successivamente è stato posizionato il fabbricato prefabbricato oggetto dell'esecuzione.

Nell'atto di compravendita è specificato che è pertinente al terreno venduto un diritto di passaggio, da esercitarsi a piedi e con animali da soma, su un viottolo largo 1,60 metri che inizia dalla stradella vicinale d'accesso, corre in adiacenza alla SS115 sul terreno di proprietà di altre ditte e, con una lunghezza di 65 metri, raggiunge il terreno oggetto della presente vendita (vedasi allegato n. 2).

Dallo studio della documentazione allegata alla perizia immobiliare n. 80/2015 RGE, è stato reperito lo schizzo della servitù di passaggio sopra citata (vedasi allegato n. 7).

La sottoscritta tuttavia non garantisce sull'effettiva corrispondenza del passaggio rappresentato graficamente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 11/07/2005  
Reg. gen. 22267 - Reg. part. 5730  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Capitale: € 120.000,00  
Note: Gravante sul terreno identificato al N.C.T al foglio 73 part.lla.56, oggi part.lla 190
- **Ipoteca legale** derivante da atto della SERIT SICILIA SPA AGENZIA DELLA RISCOSSIONE  
Iscritto a Trapani il 26/01/2007  
Reg. gen. 2811 - Reg. part. 542  
Quota: 1/1  
Importo: € 67.508,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Capitale: € 33.754,27  
Note: Gravante sull'unità immobiliare censita al foglio 73 alla part.lla 190
- **Ipoteca legale** derivante da atto della SERIT SICILIA SPA  
Iscritto a Trapani il 10/08/2007  
Reg. gen. 22711 - Reg. part. 5021  
Quota: 1/1  
Importo: € 98.742,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Capitale: € 49.371,03  
Note: Gravante sull'unità immobiliare censita al foglio 73 alla part.lla 190

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 27/05/2015

Reg. gen. 9401 - Reg. part. 7524

Quota: 1/1

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

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

Note: Gravante sul terreno identificato al N.C.T al foglio 73 part.lla 56 oggi part.lla 190

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 03/02/2025

Reg. gen. 64 - Reg. part. .

Quota: 1/1

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

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

Note: Gravante sul terreno identificato al N.C.T al foglio 73 parfficella n. 190 e al N.C.E.U al foglio di mappa 73 alla part.lla 190.

### **Intervenuto nella procedura esecutiva**

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.in data 05/03/2025 per un credito di € 174.036,234.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (vedi allegato n. 8), il lotto oggetto ricade:

- per circa 240 mq in zona vincolata per strada di progetto;
- per la restante superficie in zona di rispetto stradale;

Il lotto di terreno sopra descritto, ai fini urbanistici, è edificabile con l'indice e nel rispetto delle Norme di attuazione del Piano (da intendersi come P.C. n. 1), nonché del Regolamento Edilizio Comunale, e con le limitazioni previste dalla L.R. n. 78/1976.

I vincoli urbanistici generali sono scaduti.

Dall'analisi del Piano Paesaggistico, l'area ricade in zona di tutela 2, di cui all'art. 20 delle N.d.A.

L'attività edilizia per le aree in assenza di pianificazione urbanistica è disciplinata dall'art. 9 del DPR n. 380/2001.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato prefabbricato staggitto, da quanto verificato presso il Comune di Petrosino, è stato posizionato abusivamente.

Per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ex legge 326/2003 al prot. n. 3225 del 31/03/2004 (vedi allegato n. 9).

Da ulteriori verifiche, eseguite con l'ausilio della documentazione allegata alla C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare n. 80/15 RGE, e a causa di difficoltà della scrivente nel reperire documentazione presso gli uffici licenze e abusivismo del Comune di Petrosino, si è accertato che per tale immobile risultano presentate le seguenti documentazioni (vedasi allegati n. 9):

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi;
- Relazione tecnica relativa al Condono edilizio ai sensi della L 326 del 24/11/2003 e Dichiarazione sostitutiva;
- Copie dell'attestazione di versamento per la seconda rata degli oneri concessori e dell'attestazione di versamento per la seconda rata di oblazione;
- Nota del Comune relativa agli accertamenti tecnici eseguiti per l'abuso edilizio, prot. n. 370 UTC del 16/03/2005, dalla quale risulta sia il fabbricato adibito ad attività commerciale sia la recinzione;
- Verbale del Comando di Polizia Municipale di accertamento di contravvenzione per opere eseguite in assenza di concessione edilizia, n. 05/05 Reg. Verb.;
- Certificato di agibilità provvisorio del 26/04/2006;
- Presa d'atto del Comune datata 02/04/2007 per poter effettuare la vendita di autoveicoli usati, rilasciata al sig\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Sentenza n. 137/2006 R.G., con la quale è stato dichiarato di non procedere nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nota del Comune di Petrosino, III Settore – Servizio Urbanistica e SUAP – Unità Organizzativa per la repressione dell'abusivismo edilizio, prot. n. 2551/2015 del 20/02/2015, con la quale è stato comunicato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'avvio del procedimento amministrativo di "Ordinanza di demolizione per opere eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi e/o concessori".

Tale ordinanza fa seguito al verbale di contravvenzione n. 05/05 Reg. Verb./P.M., per le opere realizzate abusivamente, costituite dalla costruzione di un fabbricato destinato ad attività commerciale e dalla realizzazione di una recinzione che delimita l'intero lotto; inoltre, nell'ordinanza si specifica che l'intera superficie è stata oggetto di riempimento e rifinita con conglomerato bituminoso.

Dallo studio della documentazione sopra elencata e da indagini eseguite utilizzando foto aeree reperite su Google Earth, si precisa quanto segue: il condono edilizio ex legge n. 326/2003 si applica alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento

superiore a 750 metri cubi, e alle opere abusive realizzate entro tale termine relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Essendo l'immobile in oggetto una nuova costruzione non residenziale e comunque realizzata dopo il 31 marzo 2003, come si può dimostrare dalla foto aerea del 16/12/2003 reperita su Google Earth, in cui il fabbricato non risulta presente (vedasi allegato n. 10), la domanda di condono dovrebbe essere considerata improcedibile.

Si ribadisce infine che è in corso un'ordinanza di demolizione per le opere (vedasi nota del Comune di Petrosino, III Settore - Servizio Urbanistica e SUAP - Unità Organizzativa per la repressione dell'abusivismo edilizio, prot. n. 2551/2015 del 20/02/2015), sia per il fabbricato che per la recinzione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTO

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1:** Piena proprietà di un lotto di terreno su cui insiste un prefabbricato ad uso commerciale, sito in Petrosino (TP), in contrada Gurgo Balate, confinante con la SS 115 Marsala - Mazara del Vallo, identificato al N.C.T. al foglio di mappa 73, particella 190, e al N.C.E.U. al foglio di mappa 73, particella 190 (vedasi allegati n. 1e 1.1 - visure catastali).

Prima di procedere con la stima del bene, si ritiene opportuno ribadire che, sulla scorta di quanto ampiamente indicato, l'unità immobiliare viene cautelativamente considerata come non regolare e non sanabile.

A tal proposito si rimanda a quanto ampiamente esposto al punto 7c) che prevede che "nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi e in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo"

Inoltre nella determinare il valore d'uso si è tenuto conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

### Valore di stima del fabbricato

Per calcolare il valore del bene sopra descritto, è stato utilizzato il metodo sintetico tramite la comparazione dell'immobile oggetto di stima con immobili aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto, esistenti nel territorio di Petrosino e della provincia.

Sono state prese in considerazione la zona in cui l'immobile sorge, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni del fabbricato e le relative pertinenze, ecc.

Considerando il fabbricato come regolarmente edificato, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato pari a € 400,00 al mq.

Si precisa che essendo il bene al momento non sanabile il valore di mercato è stato ridotto del 50%.

Alla luce dell'accertata abusività dell'intero fabbricato e della recinzione, e tenuto conto che per entrambi è stato notificato un provvedimento comunale di ordinanza di demolizione (prot. n. 2551/2015), si è ritenuto opportuno procedere a una stima prudenziale dei costi di demolizione e smaltimento in discarica, applicando una ulteriore riduzione del 15% al valore dell'immobile.

### **Valore di stima terreno**

Per quanto concerne il valore del terreno sopra descritto, è stato utilizzato come per il fabbricato il metodo sintetico attraverso la comparazione del terreno da stimare con terreni aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto, presenti nel territorio di Petrosino e provincia.

Sono stati presi in considerazione la zona in cui sorge l'immobile, le caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione, le relative pertinenze, ecc.

Tenuto conto che il terreno ricade in zona di tutela 2, quindi è soggetto a vincoli che limitano le trasformazioni edilizie o urbanistiche, al fine di proteggere il paesaggio, gli elementi storici, naturali e culturali del territorio.

Nel calcolo del valore d'uso si è tenuto conto del fatto che difficilmente l'immobile verrà demolito in un breve periodo e pertanto lo stesso ha un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso al rischio remoto di prossima demolizione.

Si fa inoltre presente che restano a carico dell'acquirente le spese di rimozione di demolizione e conferimento in discarica del materiale di risulta, anche in caso di demolizione eseguita dal comune

La sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del terreno a € 30,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Fabbricato e veranda | 53,11 mq                 | 200,00 €/mq     | € 10.622,00        | 100,00%          | € 10.622,00 |
| Terreno              | 1770,00 mq               | 30,00 €/mq      | € 53.100,00        | 100,00%          | € 53.100,00 |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | € 63.722,00 |

Valore di stima: € 63.722,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi | 15,00  | %    |
| Percentuale per costo di demolizione e smaltimento in discarica di strutture prefabbricate leggere                     | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 44.605,40**

## Valore d'uso attuale del bene

Per calcolare il valore di locazione dell'immobile staggiato, si è considerato il valore economico d'uso del fabbricato e del lotto, ipotizzando che la rimozione del fabbricato e la demolizione avvenga tra 5 anni.

Da indagini di mercato eseguite su fondi simili nel territorio di Petrosino e della provincia, si è determinato un valore di locazione, equiparato al valore d'uso mensile, pari a € 600,00.

Sulla base di quanto sopra, si è determinato quanto segue:

- Canone stimato mensile: € 600
- Canone annuo: € 7.200
- Durata d'uso stimata: 5 anni
- Valore d'uso complessivo lordo: € 36.000

Tuttavia, al fine di esprimere il valore attuale del diritto d'uso, si è proceduto all'attualizzazione del flusso di canoni, applicando un tasso di attualizzazione del 7%.

Tale tasso riflette il rischio elevato legato all'assenza di titolo edilizio, alla mancanza di garanzie giuridiche, al possibile ordine di demolizione e al rendimento netto di attività alternative prive di rischio.

Il valore attuale (VA) della rendita è stato calcolato secondo la formula della rendita annua posticipata:

$$VA = R \times \left( \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \right)$$

Con:

- $R = 7.200 \text{ €}$
- $r = 0,07$
- $n = 5$

Si ottiene:

$$VA = 7.200 \times 4,1002 = € 29.521,44$$

Pertanto, il valore d'uso attualizzato complessivo del bene è pari a **€ 29.521,44**.

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.

Marsala, li 24/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giacalone Anna Maria

**LOTTO UNICO**

Spezzone di terreno sito in Petrosino (TP), nella contrada Gurgo Balate, censito al N.C.T. del Comune di Petrosino al foglio di mappa n. 73, particella 190, della superficie di are 17,70.

Sul quale insiste un fabbricato, censito al N.C.E.U. di Petrosino al foglio 73, particella 190.

(Coordinate geografiche: 37.71002, 12.53553).

Per il bene in oggetto non è stato effettuato alcun accesso forzoso

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

**Prezzo base d'asta: € 44.605,40**

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.605,40

| Bene                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                                        |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Petrosino (TP) - C/da Gurgo Balate confinante con la SS 115 Marsala-Mazara del Vallo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                        |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1                                                    |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Spezzone di terreno sito in Petrosino (TP), nella contrada Gurgo Balate, censito al N.C.T. del Comune di Petrosino al foglio di mappa n. 73, particella 190, della superficie di are 17,70.<br>Sul quale insiste un fabbricato, censito al N.C.E.U. di Petrosino al foglio 73, particella 190.<br>(Coordinate geografiche: 37.71002, 12.53553)                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | Fabbricato e veranda :53,11 mq<br><br>Terreno: 1770 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile risulta ad oggi inutilizzato e in stato di abbandono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                                                        |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto di stima si trova a Petrosino, in contrada Gurgo Balate.<br>Si tratta di uno spezzone di terreno delimitato da una recinzione, costituita in parte da muratura in conci di tufo rifinita con malta di calce, e in parte da pannelli in lamiera tipo Orsogrill.<br>All'interno del lotto è presente una struttura prefabbricata, con antistante una veranda in legno.<br>Il terreno confina con la Strada Statale 115 Marsala-Mazara del Vallo.<br>L'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Petrosino al foglio 73, particella 190 (are 17,70), e al N.C.E.U. al medesimo foglio e particella. |                   |                                                        |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                        |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                        |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                                                        |