

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.**

**Ing. Laura Margherita Marano**

**Procedimento esecutivo n.95/2023**

promosso da

contro

**G.I.: Dott. SIGNORELLO FILIPPETTA**

**UDIENZA in data 04 dicembre 2024**

\* \* \*

**Relazione di C.t.u. modificata a seguito di disposizioni del G.E.  
rese con provvedimento del 31/10/2024**

\* \* \*

**Sommario**

PREMESSA.....	2
Provvedimento del G.E. del 31/10/2024 .....	2
Incarico - Termini ricevuti - Attività svolta .....	3
IMMOBILI PIGNORATI.....	5
RISPOSTA AI QUESITI .....	6
FORMAZIONE LOTTI.....	6
Lotto 1: P.P. di un Fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg. 118 P.IIa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile .....	7
DESCRIZIONE BREVE.....	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	8
TITOLARITÀ.....	8
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
DESCRIZIONE .....	10
APE.....	12
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	12
DATI CATASTALI.....	12
Corrispondenza catastale .....	13
STATO CONSERVATIVO.....	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	14
PARTI COMUNI .....	14
STATO DI OCCUPAZIONE .....	14
PROVENIENZE VENTENNALI .....	15
Estratto del titolo di proprietà.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
NORMATIVA URBANISTICA .....	17
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	17
PRATICHE EDILIZIE - CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE OPERE - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE .....	17
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI .....	18
STIMA.....	18
Stima di un immobile abusivo .....	18
Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la comproprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto .....	23
DESCRIZIONE BREVE.....	23
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	24
TITOLARITÀ.....	24
CONFINI.....	24
CONSISTENZA.....	25
DESCRIZIONE .....	25
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	26
DATI CATASTALI.....	26
Corrispondenza catastale .....	26
PARTI COMUNI .....	27
STATO DI OCCUPAZIONE .....	27
PROVENIENZE VENTENNALI .....	27
Estratto del titolo di proprietà.....	28

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	28
NORMATIVA URBANISTICA.....	28
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	28
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	29
STIMA.....	29
Criterio di Stima.....	29
ELENCO ALLEGATI.....	30

## PREMESSA

### Provvedimento del G.E. del 31/10/2024

Con provvedimento del 31/10/2024 il G.E. ha disposto la modifica parziale del criterio usato per la stima del Lotto 1 -abusivo- indicando:

- ✓ in caso di immobili abusivi non sanabili, il loro valore può essere calcolato tenuto conto del valore d'uso, l'esperto stimatore erra nel computo dell'arco temporale, dovendosi infatti, in tal caso, tenere conto di un arco temporale di dieci anni e non certamente di **venti anni**.

Quanto al Lotto 2 nella Relazione di c.t.u. depositata, nelle:

- ✓ NOTE all'attenzione del G.E. – Omesso pignoramento della strada di accesso al Lotto 2,

il sottoscritto C.T.U. aveva rilevato:

- ✓ visto l'atto di pignoramento, la stradella di accesso al Lotto 2 -non indicata nel pignoramento e avente 'dati identificativi catastali propri'- **non è stata ricompresa nella vendita**, rimettendo al G.E. ogni opportuna verifica.
- ✓ Conseguentemente, nella stima del bene Lotto 2 si è tenuto conto della mancanza di accesso.-
- ✓ perciò il Lotto è stato individuato come segue:

**Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la comproprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto**

Al riguardo nel provvedimento del G.E. del 31/10/2024 si legge:

innanzitutto, con riferimento al lotto 2 lo stesso risulta **intercluso**, stante il mancato pignoramento della stradella di accesso, debitamente individuata catastalmente, di proprietà dell'esecutato e di terzi estranei alla procedura.

Contrariamente agli assunti esposti dal perito stimatore, la stradella, individuata al catasto terreni al foglio di mappa 118 particelle 564-571-568 e 581 non può ritenersi pertinenza dell'immobile pignorato; per come statuito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 11272/2014 "La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ."

Perciò, benchè si legge 'contrariamente agli assunti esposti dal C.T.U.', invero, salvo errore di interpretazione dello scrivente C.T.U., sono confermate le previsioni del C.T.U. e perciò è confermato il Lotto formato:

**Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la comproprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto**

\*

Non si trovano disposizioni sulla ulteriore questione rilevata dal C.T.U.

- ✓ NOTE all'attenzione del G.E. – Materiali abbancati sul confine del Lotto 2.-

\*

### Incarico - Termini ricevuti - Attività svolta

Sull'incarico, sui termini ricevuti e sull'attività svolta premetto quanto segue:

- ✓ con pec del 29/11/2023 ho ricevuto la Notifica dell'incarico e in data 12/12/2023 ho inviato accettazione dell'incarico;
- ✓ dopo la nomina, ho iniziato lo studio della documentazione in atti e ho acquisito la documentazione catastale da utilizzare per l'esecuzione del sopralluogo (vedi: Allegato 3 – docc. catastali);
- ✓ al sopralluogo fissato dal custode in data 26/01/2024 nessuno era presente nell'immobile (e nessuno era stato presente al precedente sopralluogo eseguito dal custode in data 19/12/2023);
- ✓ ho atteso la comunicazione del custode per un nuovo accesso;
- ✓ nelle more che il custode predisponesse una comunicazione al G.E. per l'eventuale accesso forzoso, il debitore ha contattato il custode;
- ✓ perciò, in data 01/03/2024 è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile Lotto 1 (vedi: Allegato 1 – Rilievo fotografico; Allegato 2 – Rilievo geometrico); quanto al terreno Lotto 2, il debitore ha rilevato che l'immobile non era più in suo possesso (per cui è stato rinviato il sopralluogo);
- ✓ in data 08/03/2024, per i motivi precisati nell'istanza (in breve: assenza del debitore nei primi sopralluoghi; impossibilità di accedere al Lotto 2), ho chiesto nuovi termini per il deposito della Relazione di c.t.u., precisando che, vista la complessa situazione urbanistica dell'immobile Lotto 1, si riteneva congruo un termine di giorni 60;
- ✓ All'udienza del 13/03/2024, il G.E.:

----- *vista l'istanza di proroga depositata dall'esperto stimatore, rinvia per ogni provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'udienza del 5 giugno 2024 ore 09.00, disponendo che l'esperto provveda a comunicare alle parti l'elaborato almeno trenta giorni prima dell'udienza;*

- ✓ poiché il debitore ha dichiarato di non avere a disposizione l'atto di acquisto degli immobili, necessario per la corretta individuazione dei beni ed in particolare per l'individuazione di limitazioni, vincoli, servitù o simili, parti comuni, ecc. ecc., ho acquisito la copia dell'Atto presso l'Archivio Notarile di Trapani (vedi: Allegato 4.1):

----- *Atto di donazione accettata del 18/10/1983 rogato dal Notaio Corradino Castelli Sede Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED];*

- ✓ dopo avere verificato che l'Atto di acquisto a favore del debitore riguarda terreno libero, quanto al **Lotto 1 (Fabbricato con terreno pertinente - Fg. 118 Part. 627)** ho presentato istanza all'Ufficio Urbanistica del Comune di Mazara del Vallo per verificare la legittimità dell'immobile (vedi: Allegato 5.1 – Istanza di accesso agli atti);
- ✓ con Pec Protocollo N.0035831/2024 del 06/05/2024, con riferimento alla richiesta inviata dal sottoscritto CTU - "di informazioni di istanza di condono edilizio a nome di [REDACTED] e/o [REDACTED], relativamente ad un fabbricato sito nel territorio di Mazara del Vallo, nella Via Capo Feto, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 118 Part. 627 Subb. 1-2-3, [è stato comunicato] che agli atti di questo Ufficio non risultano pratiche in sanatoria";

- ✓ quanto alla legittimità del fabbricato, non è pervenuta la risposta dell'Ufficio Licenze e/o Concessioni Edilizie, ma -non essendoci conformità alle prescrizioni urbanistiche della zona- non è presumibile l'esistenza di una pratica abilitativa ordinaria;
- ✓ per ulteriore verifica, in data 30/08/2024 mi sono recata presso l'Ufficio Urbanistica e, a vista, il tecnico incaricato ha verificato l'elenco meccanizzato delle pratiche edilizie ordinarie relative al periodo 1977/2018 senza rintracciare alcuna pratica a nome del debitore; essendo la planimetria catastale datata 16/07/2013, non è stato ispezionato il periodo successivo;
- ✓ non essendo stata rintracciata -allo stato- alcuna pratica abilitativa per il fabbricato, è stato acquisito un Certificato di destinazione urbanistica informale per verificare se le opere abusive siano regolarizzabili ex articolo 36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): Accertamento di conformità, per il quale si può "... ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."; successivamente è stato acquisito il C.D.U. ufficiale;
- ✓ vista la destinazione urbanistica della Zona il fabbricato è da ritenere insanabile ex articolo 36 del d.P.R. citato;
- ✓ altresì, deve ritenersi che le opere non abilitate **non possono essere sanate** ai sensi dell'Art.40 della Legge n.47/1985 comma 6, relativo agli immobili che rientrano nelle previsioni di sanabilità della legge per epoca di costruzione (anteriore al 31 marzo 2003) e siano **oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive** per ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria (2 ottobre 2003), in quanto non risultano ragioni di credito di data anteriore al termine indicato;
- ✓ perciò -salvo informazioni successive e fatte salve eventuali diverse determinazioni del G.E.- per la stima del fabbricato abusivo, secondo l'orientamento attuale di Codesto Tribunale, si è proceduto alla determinazione del valore d'uso del fabbricato abusivo e alla determinazione del valore di mercato finale attualizzato dell'area libera di risulta dalla demolizione;
- ✓ quanto al Lotto 2 (Terreno - Fg. 118 Part. 577-579), per il quale il debitore durante il sopralluogo in data 01/03/2024 ha dichiarato di essere impossibilitato a consentire l'accesso in quanto l'immobile sarebbe stato già venduto, sono stata in contatto con l'Avv. ██████████ -procuratore del debitore- per precisazioni sulla proprietà del bene che a dire del debitore sarebbe stato venduto nella Es.n. ██████████ R.G. Es.Imm.;
- ✓ le successive verifiche del procuratore del debitore non hanno confermato che il bene fosse stato alienato nell'ambito della citata Es.; per cui in data 03/06/2024 è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del debitore e del custode;
- ✓ vista l'eccezionalità dei fatti e/o degli accertamenti:
  - quanto al Lotto 2 (Terreno - Fg. 118 Part. 577-579):
    - ritardi nell'accesso per presunto trasferimento dell'immobile nella procedura Es. fascicolo n. ██████████ R.G., anche in ragione del fatto che il terreno è recintato insieme a terreni di altri e che l'accesso avviene mediante un cancello munito di serratura,
  - quanto al Lotto 1 (Fabbricato e terreno pertinente - Fg. 118 Part. 627 subb 1-2-3), trattandosi di immobile interamente abusivo, in aggiunta all'ordinaria attività di accertamento tecnico:
    - verifiche sulle possibilità di regolarizzazione:
      - ai sensi dell'Art.40 della Legge n.47/1985 comma 6, relativo agli immobili che rientrano nelle previsioni di sanabilità della legge per epoca di costruzione (anteriore al 31 marzo 2003) e siano **oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive** per ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria (2 ottobre 2003);

- ai sensi dell'Art.36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): **Accertamento di conformità**, per il quale si può "... ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

- o stima di un immobile abusivo con la determinazione del valore d'uso del fabbricato abusivo e la determinazione del valore di mercato finale attualizzato dell'area libera di risulta dalla demolizione;

vista la scadenza in data 06/05/2024, in pari data ho chiesto una seconda proroga di giorni 45 per completare gli accertamenti;

- ✓ con successivo Provvedimento in data 05/06/2024 il G.E.:
  - [ha] rinviato per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. all'udienza del 25 settembre 2024 ore 09.30, con invito all'esperto stimatore a depositare e comunicare alle parti la relazione almeno trenta giorni prima dell'udienza;
- ✓ in data 26/08/2024, dovendo procedere al ritiro del CDU, ho chiesto una breve ultima proroga di giorni 7;
- ✓ In data 02/09/2024 ho depositato la Relazione di C.T.U.;
- ✓ Con provvedimento del 31/10/2024 il G.E. ha disposto la modifica parziale del criterio usato per la stima del Lotto 1.-

\*

## IMMOBILI PIGNORATI

Giusto atto di pignoramento notificato il 13/09/2023, sono stati pignorati i beni immobili appresso descritti, di proprietà di [REDACTED], siti in Mazara del Vallo (TP) – Contrada Terrenove, per la piena proprietà:

The image shows two screenshots of a legal document listing five immovable properties (Immobile n. 1 to 5) with their respective cadastral details. The first screenshot shows the first two items, and the second screenshot shows the last three items.

- Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
- **Immobile n. 2:**  
- Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
- **Immobile n. 3:**  
- Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;
- **Immobile n. 4:**  
- Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
- **Immobile n. 5:**  
- Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare;

- ✓ Immobile n. 1: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
- ✓ Immobile n. 2: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
- ✓ Immobile n. 3: Catasto Fabbricati, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;
- ✓ Immobile n. 4: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
- ✓ Immobile n. 5: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare.-

### Si precisa che:

- i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, coincidono con i dati catastali riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento, a favore [REDACTED], con sede legale a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], contro [REDACTED], avente ad oggetto:

Registro generale n. 19801 Registro particolare n. 16319	Presentazione n. 6 del 29/09/2023
<b>Sezione A - Generalità</b>	
Dati relativi al titolo	
Descrizione Data Autorità emittente Sede	ATTO GIUDIZIARIO 13/09/2023 UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA MARSALA (TP)
Numero di repertorio Codice fiscale	1264 820 066 60813
[omissis]	
Unità negoziale n. 1	
Immobil. n. 1 Comune Catasto Sezione urbana Natura	F061 - MAZARA DEL VALLO (TP) FABBRICATI - Foglio 118 Particella 627 E - ENTE COMUNE Consistenza -
	Subalterno 1
Immobil. n. 2 Comune Catasto Sezione urbana Natura	F061 - MAZARA DEL VALLO (TP) FABBRICATI - Foglio 118 Particella 627 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -
	Subalterno 2
Immobil. n. 3 Comune Catasto Sezione urbana Natura	F061 - MAZARA DEL VALLO (TP) FABBRICATI - Foglio 118 Particella 627 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -
	Subalterno 3
Immobil. n. 4 Comune Catasto Foglio Natura	F061 - MAZARA DEL VALLO (TP) TERRENI 118 Particella 577 T - TERRENO Consistenza 11 are 30 centiare
Immobil. n. 5 Comune Catasto Foglio Natura	F061 - MAZARA DEL VALLO (TP) TERRENI 118 Particella 579 T - TERRENO Consistenza 8 are 20 centiare

- ✓ Unità negoziale 1;
- ✓ Immobili n. 1: Mazara del Vallo, Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
- ✓ Immobili n. 2: Mazara del Vallo, Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
- ✓ Immobili n. 3: Mazara del Vallo, Catasto Fabbricati, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;
- ✓ Immobili n. 4: Mazara del Vallo, Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
- ✓ Immobili n. 5: Mazara del Vallo, Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare;

nonché, correttamente, coincidono con i dati catastali attuali ed esistenti all'epoca dell'atto di pignoramento,

nonché coincidono con i dati catastali indicati nell'atto di provenienza quanto alle p.lle 577 e 579, mentre per la p.la 627 è stata verificata la provenienza dalla p.la 562 indicata nel titolo di provenienza.-

\*

### RISPOSTA AI QUESITI

#### FORMAZIONE LOTTI

Visti i beni pignorati, trattandosi di:

- 3 uu.ii. facenti parte di un unico fabbricato di civile abitazione o costituenti accessori di esso:
  - ✓ Immobili n. 1: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
  - ✓ Immobili n. 2: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
  - ✓ Immobili n. 3: Catasto Fabbricati, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;
- 2 p.lle costituenti un lotto di terreno indipendentemente, seppure ubicato a breve distanza dal fabbricato di civile abitazione:
  - ✓ Immobili n. 4: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
  - ✓ Immobili n. 5: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare;

lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti così definiti **-rimettendo al G.E. e alle parti di promuovere la formazione di un lotto unico** in conformità al titolo di provenienza:-

- Lotto 1: P.P. di un Fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.IIa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile

comprendente gli immobili pignorati:

- ✓ Immobile n. 1: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
- ✓ Immobile n. 2: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
- ✓ Immobile n. 3: Catasto Fabbricati, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;

- Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la comproprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto

comprendente gli immobili pignorati:

- ✓ Immobile n. 4: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
- ✓ Immobile n. 5: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare.-

\*

**Lotto 1: P.P. di un Fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.IIa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile**

NOTA:

Comprende gli immobili pignorati:

- ✓ Immobile n. 1: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Ente Comune;
- ✓ Immobile n. 2: Catasto Fabbricati, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
- ✓ Immobile n. 3: Catasto Fabbricati, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2.-

## DESCRIZIONE BREVE

Fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.IIa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile.-

Il fabbricato per civile abitazione ha superficie coperta di mq 190,00 circa a piano seminterrato e di mq 160,00 circa -oltre veranda coperta di mq 20,00 circa- a piano primo.-

Il corpo accessorio ha superficie coperta di mq 50,00 circa -oltre tettoie ad esso adiacenti aventi superficie coperta di mq 60,00 circa.-

Il lotto di terreno, recintato e pavimentato, ha superficie catastale di mq 715 circa -compreso il suolo sotto le fabbriche.-

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

\*

Risulta in atti della procedura esecutiva:



la Relazione Notarile Ipocatastale redatta dal Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, relativa alla procedura esecutiva a carico di:

[Redacted name]

dependente dal:

- ✓ Verbale di pignoramento immobili del 13/09/2023 numero di repertorio 1264, trascritto il 29/09/2023 ai nn.19801/16319 a favore di [Redacted], con sede legale a [Redacted], c.f.: [Redacted];
- ✓ sui seguenti immobili:
  - [Redacted] P.P. per 1/1 su ente comune in Mazara del Vallo, Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Natura E;
  - [Redacted] P.P. per 1/1 su magazzino e locali di deposito in Mazara del Vallo, Fg 118 Part. 627 Sub. 2, cat. C/2;
  - [Redacted] P.P. per 1/1 su appartamento di tipo civile in Mazara del Vallo, Fg. 118 Part. 627 Sub. 3, cat. A/2;
  - [Redacted] P.P. per 1/1 su Terreno in Mazara del Vallo, Fg. 118 Part. 577, di are 11 are e ca 30;
  - [Redacted] P.P. per 1/1 su Terreno in Mazara del Vallo, Fg. 118 Part. 579, di are 8 e ca 20.-

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [Redacted]:
  - quanto al terreno: per atto di donazione accettata del 18/10/1983 rogato dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [Redacted];
  - quanto al fabbricato: per averlo costruito in assenza di pratiche edilizie -come dichiarato dallo stesso debitore e come è risultato dalle ispezioni eseguite a nome del debitore presso il Comune di Mazara del Vallo.-

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

- [Redacted]  
(Proprietà 1/1)

Per quanto indicato nel titolo di provenienza -ricevuto dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172:

*Il primo lotto di are sette circa confina con [REDACTED], con [REDACTED], con restante terreno della donante [REDACTED] e con la strada comunale Capo Feto. In catasto ... foglio 118 - particella 562 (ex 233/d) ... are 7.15 ...*

Dallo stralcio catastale attuale:



risulta che lo spezzone di terreno -p.lla 627- confina:

- A nord-est e a sud-est con la p.lla 645
- A sud-ovest con la p.lla 683
- A nord-ovest con la strada comunale Capo Feto.-

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani civ. abit. (P.1)	---	160,00	---	1	---	P1
Veranda (P.1)	---	20,20	---	0,30	---	P1
Vani civ. abit. e wc (P.S)	---	92,00	---	0,80	---	PS
Magazzino (P.S)	---	97,00	---	0,50	---	PS
Corpo accessorio 1 (P.T)	---	51,35	---	0,50	---	PT
Tettoia 2 (P.T)	---	30,80	---	0,30	---	PT
Tettoia 3 (P.T)	---	28,20	---	0,30	---	PT
Terreno libero	---	415,65	---	0,05	---	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				---		

<b>Incidenza condominiale:</b>	---		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per l'area è quella catastale:

- ✓ C.T. di Mazara del Vallo: foglio 118 particella 627: are 7.15

al netto della superficie lorda coperta complessiva dei fabbricati:

- ✓ mq 715,00-(92,00+97,00+51,35+30,80+28,20) = mq 415,65.-

Allo stato non è stata eseguita la misura strumentale dell'area (ovviamente onerosa), poiché i dati disponibili si ritengono adeguati alla operazione di stima da eseguire.-

Per la veranda coperta di piano primo e per le tettoie adiacenti al Corpo accessorio pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 30% del prezzo stabilito per l'abitazione di piano primo -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,30.-

Per i vani di civile abitazione di piano seminterrato pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 80% del prezzo stabilito per l'abitazione di piano primo -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,80.-

Per il magazzino di piano seminterrato e per il corpo accessorio pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione di piano primo -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Per il terreno pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie libera pari al 5% del prezzo stabilito per l'abitazione di piano primo -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,05.-

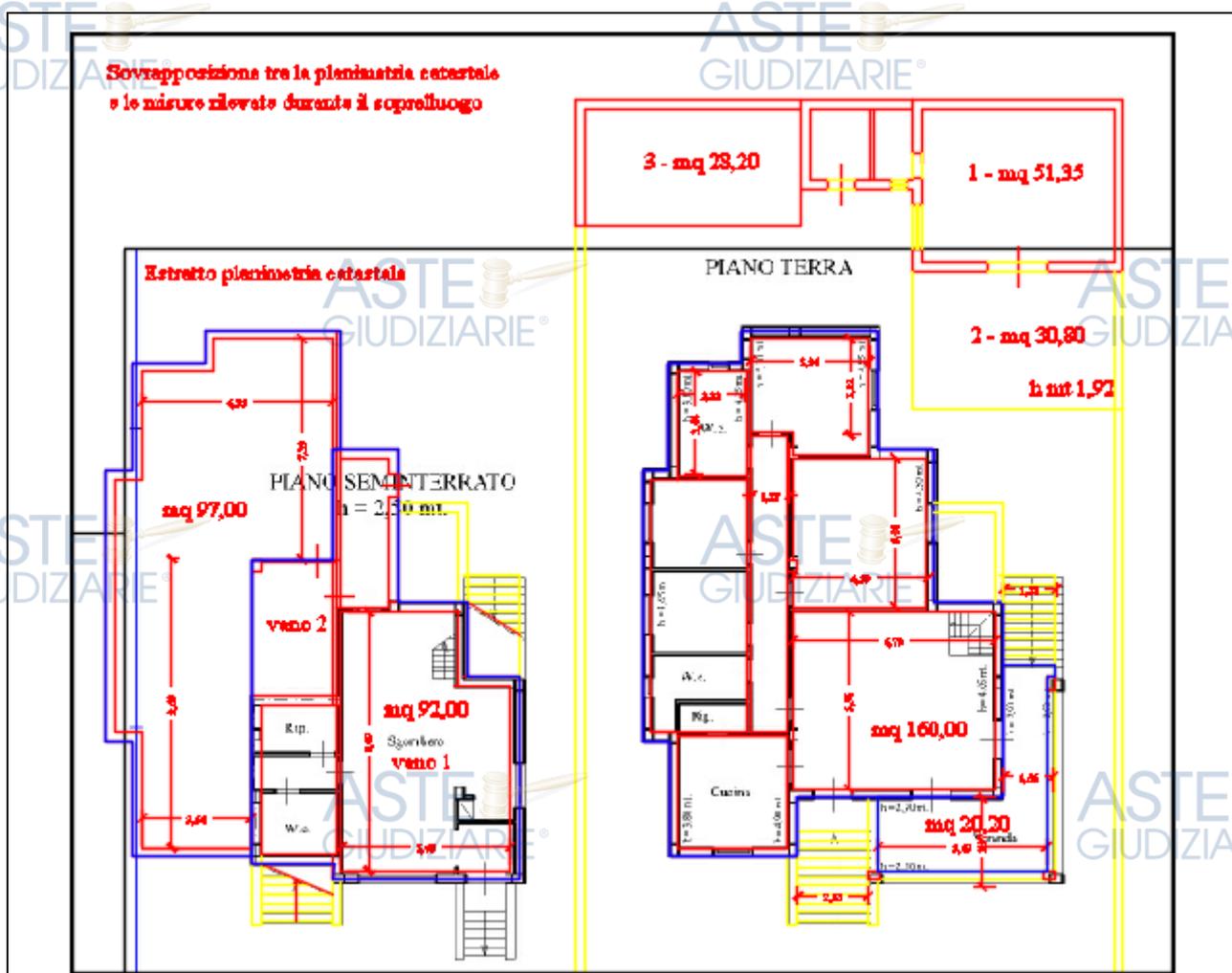
## DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.Illa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.Illa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile.-

Il fabbricato per civile abitazione ha superficie coperta di mq 190,00 circa a piano seminterrato e di mq 160,00 circa -oltre veranda coperta di mq 20,00 circa- a piano primo.-

Il corpo accessorio ha superficie coperta di mq 50,00 circa -oltre tettoie ad esso adiacenti aventi superficie coperta di mq 60,00 circa.-

Il lotto di terreno, recintato e pavimentato, ha superficie catastale di mq 715 circa -compreso il suolo sotto le fabbriche.-



Il fabbricato in oggetto è composto:

- ✓ a piano seminterrato da due vani, di cui uno di ampie dimensioni destinato a soggiorno-cucina, l'altro destinato a sgombero (non illuminato e non aerato), bagno, riposto e disimpegni, ampio garage;
- ✓ a piano primo da 5 vani oltre accessori e veranda coperta con accesso dal vano soggiorno.-

Gli accessori esterni comprendono un vano cucina, un wc in fase di costruzione, un disimpegno e due tettoie adiacenti a tali accessori esterni.-

Il fabbricato si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Le rifiniture sono di tipo medio-economico.-

I pavimenti e parte delle pareti della cucina e dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica; le altre pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco del tipo civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con persiane.-

E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori.-

Non sono disponibili certificazioni di conformità degli impianti; l'accertamento tecnico non ha compreso saggi esplorativi della struttura e degli impianti e si è limitato a ispezioni visive.-

Non è stata accertata la tipologia dell'impianto di approvvigionamento idrico e dell'impianto di scarico in quanto opere non ispezionabili.-

Il terreno è interamente recintato e pavimentato.-

Il fabbricato non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, e -al momento- è da ritenere non sanabile, come precisato nel paragrafo 'Regolarità edilizia'. Eventuali finestre sui lotti confinanti non sono legittime.-

## APE

Non è stato predisposto l'APE che non pare richiesto nelle nuove linee guida.-

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto alla p.lla 627 -di cui al presente Lotto 1- è stata verificata la provenienza dalla p.lla 562 -essa indicata nel titolo di provenienza- (vedi Allegato 3.7 – Vis. Storica – C.T. – F.118 – P.627):

Area di enti urbani e promiscui dal 04/04/2007										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/04/2007 Pratica n. TP0150964 in atti dal 04/04/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 71711.1/2007)
1	118	627		-	ENTE URBANO	07 15		Dominicale	Agrario	
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:118 Particella:562. ;										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2007										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/06/1992 Pratica n. TP0150898 in atti dal 04/04/2007 BIC (n. 42540.1/1992)
1	118	562		-	ENTE URBANO	07 15		Dominicale	Agrario	

Tale provenienza -della p.lla 627 dalla p.lla 562- era già precisata nella Certificazione Notarile contenuta in atti della procedura esecutiva.-

## DATI CATASTALI

- Lotto 1: nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.lla 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.lla 627

### Estratto visura per soggetto:

[omissis]

1. Immobili siti nel Comune di MAZARA DEL VALLO (Codice F061) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		118	627	2			C/2	4	100m²	Totale: 112 m²	Euro 216,91	CONTRADA CAPO FETO n. 260 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		118	627	3			A/2	5	9,0 vani	Totale: 190 m² Totale escluse aree scoperte*: 183 m²	Euro 581,01	CONTRADA CAPO FETO n. 260 Piano T-S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Totale: vani 9 m² 100 Rendita: Euro 797,92**

Intestazione degli immobili indicati al n.1

[omissis]

### Visura Catasto Fabbricati di Mazara del Vallo: Fg 118 Part. 627 Sub. 1 – Bene Comune Non Censibile

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MAZARA DEL VALLO (Codice:F061) Provincia di TRAPANI										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 118 Particella: 627 Sub.: 1										
<b>Bene comune non censibile dal 21/10/2014</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		118	627	I								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2014 Pratica n. TP0186466 in atti dal 21/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 94500.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CAPO FEIO n. 260 Piano T-S1										
<b>Notifica</b>						Partita		A		Mod.58		

### Visura Catasto Terreni di Mazara del Vallo: foglio 118 particella 627: are 7.15

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di MAZARA DEL VALLO (Codice:F061) Provincia di TRAPANI									
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 118 Particella: 627									
<b>Area di enti urbani e promiscui dal 10/07/2013</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	118	627		-	ENTE URBANO	07 15				Tipo Mappale del 10/07/2013 Pratica n. TP0104665 in atti dal 10/07/2013 presentato il 10/07/2013 PER AMPLIAMENTO (n. 104665.1/2013)	
<b>Notifica</b>						Partita		1			

### Corrispondenza catastale

<p>PIANO SEMINTERRATO h = 2,50 mt.</p> <p>12/01/2014 - Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) - Foglio 118 - Particella 627 - Subalterno 2</p>	<p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO SEMINTERRATO h = 2,50 mt.</p> <p>d. MAZARA DEL VALLO (F061) - Foglio 118 - Particella 627 - Subalterno 2</p>
<p><b>Planimetria catastale sub 2</b></p> <p>PIANO SEMINTERRATO</p> <p>PIANO TERRA</p> <p>Via Capofeto</p>	<p><b>Planimetria catastale sub 3</b></p> <p>PIANO SEMINTERRATO</p> <p>PIANO TERRA</p>

*Elaborato planimetrico indicante anche il sub 1 – bene comune non censibile*

Come risulta dall'Elaborato planimetrico, l'abitazione e il corpo accessorio sono identificati con il sub 3; il garage è identificato con il sub 2; alcune porzioni dell'immobile sono identificate con il sub 1 -bene comune non censibile-.-

Le planimetrie catastali del sub 2 e del sub 3 sono pressochè conformi allo stato di fatto dell'immobile.-

Le difformità riguardano:

- ✓ il vano 2 del piano seminterrato, annesso all'abitazione -essa identificata con il sub 3-, ricavato dal garage -esso identificato con il sub 2-, non indicato nella planimetria catastale;
- ✓ il bagno con disimpegno, adiacente al corpo accessorio -esso identificato con il sub 3-, non accatastato e ricadente su porzione di superficie identificata con il sub 1 -bene comune non censibile-;
- ✓ l'identificazione di alcune porzioni dell'immobile come bene comune non censibile.-

Ripetuto che il fabbricato non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, e -al momento- è da ritenere non sanabile, in ogni caso, nella stima si è tenuto conto di ogni eventuale spesa di regolarizzazione catastale applicando una riduzione percentuale sul valore stimato.-

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, essendo di non vetusta costruzione. L'accertamento tecnico non ha compreso saggi esplorativi della struttura e degli impianti e si è limitato a ispezioni visive.-

Nella stima del valore commerciale occorrerebbe tenere conto dell'assenza del progetto, dei calcoli strutturali, dei controlli di accettazione dei materiali, delle certificazioni di conformità degli impianti, ecc. ecc.. Tuttavia, vista la presunta non sanabilità, non è stato stimato il valore commerciale ma solo il valore d'uso.-

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato principale, comprendente la civile abitazione, è un fabbricato isolato a 2 elevazioni fuori terra presumibilmente con struttura portante in c.a. (secondo l'indicazione della planimetria catastale).-

Il corpo accessorio è un fabbricato a 1 elevazione fuori terra presumibilmente con struttura portante in muratura (secondo l'indicazione della planimetria catastale).-

### **PARTI COMUNI**

Non risultano parti comuni da accertare.-

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.-

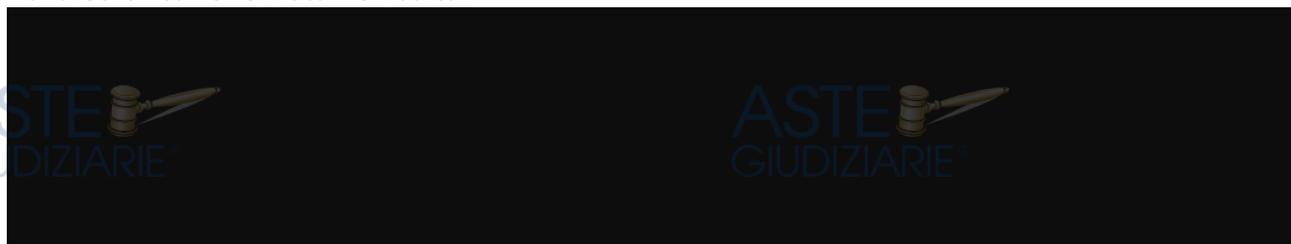
## PROVENIENZE VENTENNALI

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 dalla trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.-

\*

Dalla Certificazione Notarile risulta:



- ✓ che all'esecutato [REDACTED], la quota pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili - Mazara del Vallo Foglio 118 Particella 562 (attuale p.lla 627) Particella 577 Particella 579- è pervenuta per atto di donazione accettata del 18/10/1983 rogato dal Notaio Corradino Castelli Sede Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED].-

\*

## Estratto del titolo di proprietà

Nell'atto di donazione a favore del debitore -ricevuto dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED], si legge quanto segue (si veda la copia allegata: Lotto 1 - Allegato 4.2):

- La signora [REDACTED] ... dona i seguenti lotti di terreno siti in Mazara del Vallo nella contrada Terrenove:

[omissis]

5) – al figlio [REDACTED], che accetta, uno spezzone di terreno agricolo esteso are ventisei circa, diviso in due lotti. Il primo lotto di are sette circa confina con [REDACTED], con [REDACTED], con restante terreno della donante e con la strada comunale Capo Feto. In catasto ... foglio 118 – particella 562 (ex 233/d) ... are 7,15 ... [Lotto 1] Il secondo lotto di are diciannove circa confina con restante terreno della donante da due lati, con [REDACTED] e con terreno comune. In catasto ... foglio 118 – particella 577 (ex 59/c) ... are 11,30 ... e particella 579 (ex 60/b) ... are 8,20 ... [Lotto 2]

6) – ai figli [REDACTED], che accettano i cinque settimi indivisi (le altre due settime parti indivise rimangono di proprietà della donante) di uno spezzone di terreno esteso are venti e centiare ottantacinque circa confinante con restante terreno della donante, con terreni sopra donati agli stessi [REDACTED] e con un marsalase. In Catasto ... foglio 118 – particella 564 (ex 233/f) ... are 4,95 ... – particella 571 (ex 56/d) ... are 4,00 ... – particella 568 (ex 58/d) ... are 6,60 ... e particella 581 (ex 60/d) ... are 5,30 ...

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile, risulta che sull'immobile pignorato risultano annotati i seguenti gravami:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ipoteca legale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ipoteca legale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

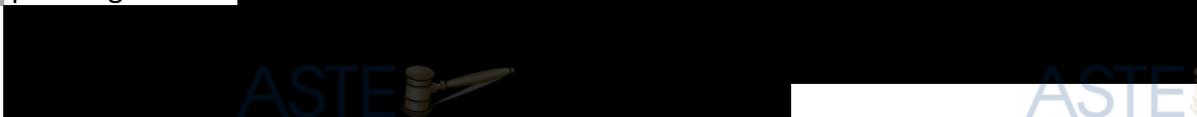
ASTE GIUDIZIARIE®



ipoteca giudiziale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

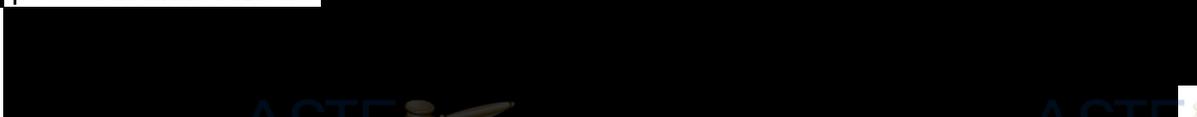
ASTE GIUDIZIARIE®



ipoteca in rinnovazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



✓ Pignoramento Immobiliare

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal C.D.U. acquisito risulta:

**CERTIFICA**

che l'appezzamento di terreno sito in agro di Mazara del Vallo ed annotato in catasto al foglio di mappa n.118, particelle nn.627-577-579, ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir n. 177 del 14/02/2003, in zona Agricola E/1.

Le prescrizioni urbanistiche di detto appezzamento sono contenute negli allegati fogli che costituiscono parte integrante del presente certificato.

*Si certifica, inoltre che dette particelle non ricadono in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. n. 2694 del 15/06/2017.*

Per le prescrizioni della Zona si veda il documento allegato (Lotto 1 - Allegato 5.3).-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **PRATICHE EDILIZIE - CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE OPERE - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non sono state rintracciate pratiche edilizie abilitative per la costruzione del fabbricato, né pratiche in sanatoria.-

Perciò il fabbricato deve considerarsi abusivamente edificato.-

\*

Sulla possibilità di regolarizzazione si precisa quanto segue:

----- le opere non abilitate **non possono essere sanate** ai sensi dell'Art.40 della Legge n.47/1985 comma 6, relativo agli immobili che rientrano nelle previsioni di sanabilità della legge per epoca di costruzione (anteriore il 31 marzo 2003) e siano **oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive** per ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria (2 ottobre 2003), in quanto non risultano ragioni di credito di data anteriore al termine indicato; **sull'esistenza di ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria si rimette al G.E. o al Delegato ogni controllo;**

----- allo stato le opere non abilitate **non paiono regolarizzabili** ex articolo 36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): **Accertamento di conformità**, per il quale si può "... ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso,

sia al momento della presentazione della domanda.”, in quanto non risultano osservate le prescrizioni relative alla Zona E1 in cui ricade l’immobile.-

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli ed oneri condominiali da accertare.-

## STIMA

Il mancato rispetto dello stato legittimo e di conformità urbanistico-edilizia rende complessa la stima del valore dell’immobile oggetto di accertamento.-

Ribadito che *allo stato non risulta nessuna porzione legittimamente edificata o regolarizzabile*, il valore dell’immobile viene assunto pari al valore d’uso aumentato del valore di mercato finale attualizzato dell’area libera.-

Con provvedimento del 31/10/2024 il G.E. ha disposto la modifica parziale del criterio usato dal C.T.U. per la stima del Lotto 1 -abusivo- indicando:

- ✓ in caso di immobili abusivi non sanabili, il loro valore può essere calcolato tenuto conto del valore d’uso, l’esperto stimatore erra nel computo dell’arco temporale, dovendosi infatti, in tal caso, tenere conto di un arco temporale di dieci anni e non certamente di **venti anni**.

### Stima di un immobile abusivo

L’immobile oggetto di accertamento, come ampiamente descritto nel paragrafo ‘Regolarità edilizia’, **risulta abusivo e non sanabile.**-

**Tuttavia, poiché non è ragionevolmente pensabile una eventuale immediata demolizione, l’immobile “abusivo” ha un “Valore d’Uso” apprezzabile, oltre ad un valore di mercato finale pari al valore di mercato dell’area libera.**-

Per la determinazione del *Valore d’uso dell’immobile*, su indicazione del G.E. è stato stimato il valore d’uso per un ventennio.-

Al riguardo si rappresenta quanto di seguito indicato.-

La stima del valore d’uso coincide con la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre.-

LA **STIMA ANALITICA di un immobile -PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI-** si basa sull’ipotesi che “i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono” e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

**Un acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo pari al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre.** Perciò, per la stima analitica occorre trasformare il reddito futuro in una indicazione di valore attuale applicando la formula dell’accumulazione iniziale:

### Annualità costanti, posticipate, illimitate

- Il caso delle **annualità posticipate illimitate** si presenta nel caso in cui si consideri un immobile di durata illimitata: è l'ipotesi della **stima per capitalizzazione**
- L'accumulazione **iniziale** è calcolata come segue:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \frac{a(q^n - 1)}{r q^n}$$

$$A_i = \frac{a}{r}$$

### Annualità costanti, posticipate, limitate

- Le annualità posticipate limitate si presentano nel caso in cui ad esempio si affitti un struttura destinata ad avere una vita limitata
- L'accumulazione **finale** delle annualità è la seguente:
- L'accumulazione **iniziale** è invece data da:

$$A_f = \frac{a(q^n - 1)}{r}$$

$$A_i = \frac{a(q^n - 1)}{r q^n}$$

## 8.5 La stima per capitalizzazione dei redditi

### metodo dell'attualizzazione del flusso di cassa

Il valore si basa sull'attualizzazione di una serie limitata di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, a cui è aggiunto un valore di mercato finale, anch'esso attualizzato:

$$V = \sum_{i=0}^n (R_i - C_i) \frac{1}{q^i} + VE \frac{1}{q^n} \quad \text{in caso di redditi temporanei variabili}$$

$$V = (R_i - C_i) \frac{q^n - 1}{r q^n} + VE \frac{1}{q^n} \quad \text{in caso di redditi temporanei costanti}$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile da stimare
- Rt = ricavo annuo lordo variabile dell'immobile nel periodo di disponibilità
- Ct = costo di esercizio annuo variabile dell'immobile nel periodo di disponibilità
- VE = valore di rivendita alla fine del periodo di disponibilità
- n = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita
- i = anno generico
- r = saggio di capitalizzazione

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile abusivo, va applicata la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata.-

Nella stima per capitalizzazione di un immobile di durata illimitata si considerano annualità posticipate illimitate. Nella stima per capitalizzazione di un immobile di durata limitata si considerano annualità posticipate limitate, a cui è eventualmente aggiunto un valore di mercato finale anch'esso attualizzato.-

In breve:

- ✓ il caso di un immobile abusivo può assimilarsi alla stima di una struttura destinata ad avere una vita limitata;
- ✓ il valore di rivendita alla fine del percorso di disponibilità può assumersi pari al valore dell'area libera eventualmente residua dalla demolizione;
- ✓ il valore d'uso si basa sull'attualizzazione di una serie limitati di redditi (dal momento dell'acquisto fino all'eventuale demolizione) e, ad esso, può essere aggiunto il valore di mercato finale, anch'esso attualizzato, dell'area libera di risulta;

il tutto dato dalla formula:

$$V = \frac{a \cdot (q^n - 1)}{r \cdot q^n} + \frac{VE}{q^n}$$

con:

- V: valore attuale del bene
- VE: valore di rivendita
- a: reddito netto annuo
- q: montante unitario:

**MONTANTE unitario**  $q$   $\longrightarrow$  rappresenta il capitale di un euro con i relativi interessi maturati nel tempo di un anno.

es. il montante di un euro al saggio del 3% per un anno sarà:

$$q = 1 + r = 1 + 0,03 = 1,03$$

- n: annualità

- r: saggio di capitalizzazione.

Poiché la consistenza dell'immobile fa individuare due uu.ii. per civile abitazione:

- la principale a piano primo con una superficie commerciale di circa mq 160,00,

- la secondaria a piano seminterrato con una superficie commerciale di circa mq 140,00 (a prescindere dalla probabile assenza dei rapporti aero-illuminanti dell'abitazione di piano seminterrato),

assumendo:

✓ reddito lordo mensile (1): € 400,00;

✓ reddito lordo mensile (2): € 300,00;

✓ spese in detrazione: 25%

✓ saggio di capitalizzazione: 4%

✓ Valore di rivendita: pari al valore di mercato dell'area libera edificabile attualmente occupata dalle superfici abusive:

- A = mq 715,00;

- VE = mq 715\*40,00 €/mq = € 28.600,00;

**- per l'u.i. 1 di piano 1, avente:**

S.c. (1) = mq 160,00

Reddito lordo mensile = € 400,00

a (reddito annuo netto) = € 400,00\*12\*0,75 = € 3.600,00 in cifra tonda,

risulta:

✓  $V1(\text{uso}) = € 3600,00 * ((1,03^{10}) - 1) / (0,03 * (1,03^{10})) = € 30.708,73;$

**- per l'u.i. di piano S avente:**

S.c. (2) = mq 92,00+97,00\*0,50 = mq 140,00

Reddito lordo mensile = 300,00

a (reddito annuo netto) = € 300,00\*12\*0,75 = € 2.700,00 in cifra tonda,

risulta:

✓  $V2(\text{uso}) = € 2700,00 * ((1,03^{10}) - 1) / (0,03 * (1,03^{10})) = € 23.031,55;$

**- per l'area libera di risulta dalla demolizione del fabbricato abusivo, risulta:**

✓  $V3(\text{area libera}) = 28.600,00 / (1,03^{10}) = € 21.281,09$  in cifra tonda.-

Da cui, complessivamente, risulta il valore attuale dell'immobile abusivo (al lordo delle spese di ripristino):

$V = V1(\text{uso}) + V2(\text{uso}) + V3(\text{area libera}) = € (30.708,73 + 23.031,55 + 21.281,09) = € 75.000,00$  in c.t.-

Per supportare la stima del reddito e del saggio di capitalizzazione, si fa anche riferimento alla pubblicazione OMI:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: MAZARA DEL VALLO

Fascia/zona: Suburbana/RESID.MISTA STAG.(CAPO FETO - C/DA BANNA/P - V.CONCHIGLIA - V.CORTINA - LMARE SAN VITO)

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,3	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	880	1250	L	3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- ~~Gravemente~~

Vista la Superficie netta commerciale delle due uu.ii. individuabili all'interno del fabbricato (ottenuta da quella lorda con una riduzione del 10%):

$$\text{S.c.n. 1} = \text{mq } 160,00 * 0,90 = \text{mq } 144,00$$

$$\text{S.c.n. 2} = \text{mq } (92,00 * 0,80 + 97,00 * 0,50) * 0,90 = \text{mq } 110,00$$

- con il valore di locazione (di €/mq per mese 2,80) -ottenuto dalla media tra quelli pubblicati per le abitazioni civili pari a 2,3 e 3,3 e riferiti alla superficie netta- risulta un canone di locazione simile a quello stimato dallo scrivente C.T.U., come da conteggi seguenti:

- ✓ Reddito lordo mensile (1) = €/mq 2,8\*144,00 mq = € 400,00
- ✓ Reddito lordo mensile (2) = €/mq 2,8\*110,00 mq = € 310,00

- con il valore di locazione (di €/mq per mese 2,80) -ottenuto dalla media tra quelli pubblicati per le abitazioni civili pari a 2,3 e 3,3 e riferiti alla superficie netta- e con il valore di mercato (di €/mq 750,00) -ottenuto dalla media tra quelli pubblicati per le abitazioni civili pari a 600,00 e 900,00 e riferiti alla superficie lorda-, riferendo i conteggi alla Superficie lorda di 1 mq (corrispondente alla Superficie netta di 1\*0,90 mq), considerando spese in detrazione pari al 25% del reddito (e quindi moltiplicando il valore di locazione x 0,75), risulta un saggio di capitalizzazione pari a quello stimato dallo scrivente C.T.U., come da conteggio seguente:

$$V = \frac{R}{r} \rightarrow r = \frac{R}{V} = \frac{(1*0,90)*2,8*12*0,75}{750} = 3\%.-$$

Perciò, la stima eseguita dallo scrivente C.T.U. può ritenersi accettabile, seppure doverosamente deve rammentarsi che, tuttavia, le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore:

## I rischi della capitalizzazione

- Le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto **limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore**
- L'esempio riportato evidenzia come partendo dallo stesso valore reddituale si possa giungere a valori molto diversi con piccole variazioni del saggio

Reddito mensile	Reddito annuo	Saggio	Valore di mercato	Aument del valor
1000	12.000	5,0%	240.000	
1000	12.000	4,5%	266.667	+25%
1000	12.000	4,0%	300.000	
1000	12.000	3,5%	342.857	+33%
1000	12.000	3,0%	400.000	

Corso di Estimo - CLAME - Prof. E. Micelli - Aa 2010.11

Dal superiore importo (€ 75.000,00) si ritiene di detrarre la spesa presuntiva di € 25.000,00 per costi di ripristino dello stato legittimo (opere di demolizione delle opere non sanabili, trasporto a rifiuto, oneri di conferimento alla discarica, oneri tecnici e spese generali, ecc. ecc.) che restano a carico dell'aggiudicatario.-

Pertanto il valore attuale dell'immobile abusivo (al netto delle spese di ripristino) risulta pari a:

**Valore di stima (Porzione non legittima): € 75.000,00-25.000,00 = € 50.000,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Resta:**

**Valore finale di stima (Porzione non legittima): € 45.000,00**

Sul valore di stima è stata applicata una:

----- Riduzione del 10% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..

in aggiunta alle altre riduzioni applicate in fase di stima del valore d'uso.-

Nella stesura iniziale, in cui era stato utilizzato l'arco temporale di un ventennio per la stima del valore d'uso, era stato indicato:

- ✓ In conclusione, si evidenzia che ovviamente non vi può essere nessuna garanzia sul periodo d'uso stimato per i fabbricati abusivi, utilizzato per il calcolo del valore d'uso. Pertanto si rimette al G.E. ogni opportuna diversa determinazione nel merito, precisando che valori simili d'uso si ottengono aumentando gli affitti (entro i valori dell'OMI) e diminuendo il periodo d'uso.-

A seguito del provvedimento del G.E. del 31/10/2024 per la stima del valore d'uso è stato considerato l'arco temporale di un ventennio.-

**Segue:**

- ✓ *Lotto 1: P.P. di Fabbricato per civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, con accessori e circostante terreno, sito in Mazara del Vallo, Via Capo Feto, iscritto nel Catasto Fabbricati, Fg 118 P.IIa 627 Subb. 1-2-3 e nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIa 627, non in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale, al momento non sanabile: € 45.000,00*

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere e incombenza in dipendenza delle circostanze evidenziate nella presente Relazione di c.t.u. e nei suoi Allegati, relativamente a:

- ✓ **Difformità urbanistiche non sanabili;**
- ✓ **Difformità catastali;**
- ✓ **Spese di demolizione, trasporto a rifiuto, oneri di conferimento alla discarica, ecc. ecc..-**

\* \* \*

**Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la proprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto**

NOTE:- Comprende gli immobili pignorati:

- ✓ Immobile n. 4: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 577, terreno, cons. 11 are 30 centiare;
- ✓ Immobile n. 5: Catasto Terreni, Fg. 118 Part. 579, terreno, cons. 8 are 20 centiare.-

- Come evidenziato nel paragrafo della prima stesura depositata in data 02/09/2024 -'NOTE all'attenzione del G.E. - Omesso pignoramento della strada di accesso al Lotto 2'-, visto l'atto di pignoramento, la stradella di accesso al Lotto 2 -non indicata nel pignoramento- **non era stata ricompresa nella vendita**, rimettendo al G.E. ogni opportuna verifica;

- Tale previsione del C.T.U., salvo errore di interpretazione, pare confermata nel Provvedimento del G.E. del 31/10/2024;

- Come evidenziato nel paragrafo della prima stesura depositata in data 02/09/2024 -'NOTE all'attenzione del G.E. - Materiali abbancati sul confine del Lotto 2'-, su una delle pareti di confine sono abbancati materiali di varia natura.-

**DESCRIZIONE BREVE**

P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50.-

Come evidenziato nel paragrafo della prima stesura depositata in data 02/09/2024 -'NOTE all'attenzione del G.E. - Omesso pignoramento della strada di accesso al Lotto 2'-, visto l'atto di pignoramento e viste le indicazioni del G.E. contenute nel provvedimento del 31/10/2024, la stradella di accesso al Lotto 2 -non indicata nel pignoramento- **non è ricompresa nella vendita** (perciò dovrà essere separatamente acquistata dall'acquirente).-

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come meglio precisato nel paragrafo 'Lotto 1 - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567'.-

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]
- per atto di donazione accettata del 18/10/1983 rogato dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED].-

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

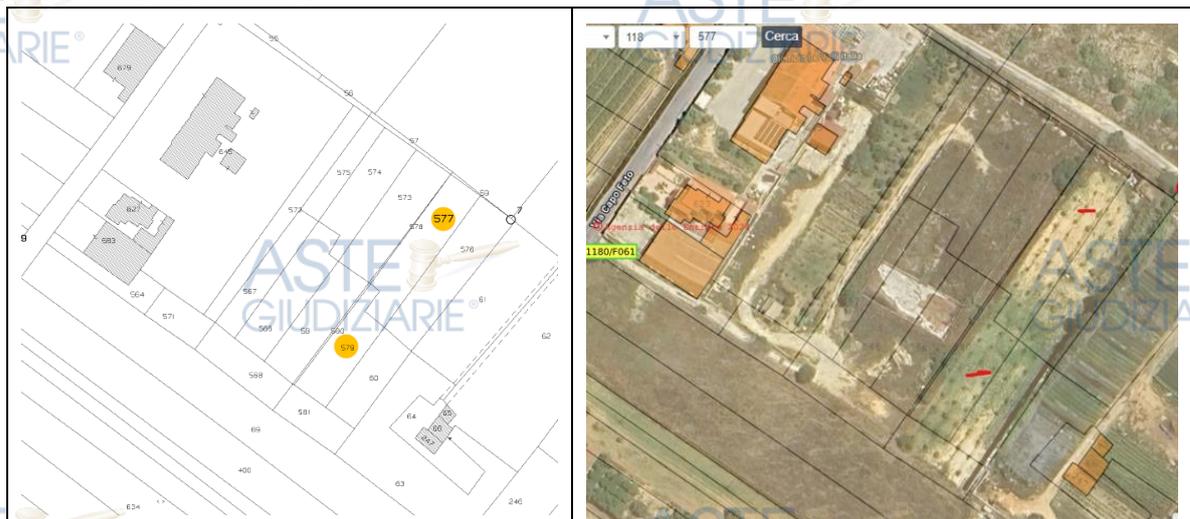
[REDACTED]

## CONFINI

Per quanto indicato nel titolo di provenienza -ricevuto dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172-:

*Il secondo lotto di are diciannove circa confina con restante terreno della donante [REDACTED] da due lati, con [REDACTED] e con terreno comune. In catasto ... foglio 118 – particella 577 (ex 59/c) ... are 11,30 ... e particella 579 (ex 60/b) ... are 8,20 ...*

Dallo stralcio catastale attuale:



risulta che lo spezzone di terreno -p.lle 577 e 579- confina:

- A nord-est con la p.lla 59
- A sud-est con le p.lle 576 e 60
- A sud-ovest con la p.lla 581 (corrispondente a porzione della stradella comune di accesso)
- A nord-ovest con le p.lle 578 e 580.-

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	---	mq 1.950	---	---	---	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				---		
<b>Incidenza condominiale:</b>				---		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				---		

La superficie sopra indicata è la superficie catastale:

- ✓ C.T. di Mazara del Vallo:
- ✓ Fg. 118 p.IIa 577 di are 11.30
- ✓ Fg. 118 p.IIa 579 di are 8.20.-

Allo stato non è stata eseguita la misura strumentale dell'area (ovviamente onerosa), poiché i dati disponibili si ritengono adeguati alla operazione di stima da eseguire.-

## DESCRIZIONE

Si tratta di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.IIe 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50.-

Lo spezzone di terreno si trova all'interno di una cava, a quota inferiore rispetto alla strada comunale di accesso.-

Il terreno è piantumato con alberi di ulivo e alberi da frutto.-



Il terreno è delimitato dalle pareti della cava e l'accesso avviene dalla Via Capo Feto, attraverso una stradella comune chiusa con un cancello in ferro.-

Come evidenziato nel paragrafo della prima stesura depositata in data 02/09/2024 -'NOTE all'attenzione del G.E. - Omesso pignoramento della strada di accesso al Lotto 2'-, visto l'atto di pignoramento e viste le indicazioni del G.E. contenute nel provvedimento del 31/10/2024, la stradella di accesso al Lotto 2 -non indicata nel pignoramento- **non è ricompresa nella vendita** (perciò dovrà essere separatamente acquistata dall'acquirente).-



Il titolo di proprietà non precisa la posizione del confine.-

A nord-est del Lotto si trova una delle pareti della cava, che -in assenza di precisazioni contrarie- si presume coincidere con il confine. Su tale parete sono abbancati materiali di varia natura, come evidenziato nel paragrafo 'NOTE all'attenzione del G.E. - Materiali abbancati sul confine del Lotto 2'.-

Nella stima si è tenuto conto dell'incertezza del confine in dipendenza della presenza della parete della cava e dell'assenza di una delimitazione precisa, nonché in ragione della presenza nel foglio di mappa, a nord-est, di una sottilissima striscia -non individuabile fisicamente- identificata con la p.lla 59.-

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto alle p.lle 577 e 579 i dati catastali indicati nell'Atto di provenienza coincidono con i dati catastali attuali indicati nell'Atto di pignoramento. Per cui non è necessaria nessuna precisazione.-

### DATI CATASTALI

- Lotto 2: nel Catasto Terreni Fg. 118 P.lla 577 di are 11.30 e p.lla 579 di are 8.20

#### Estratto visura per soggetto:

[omissis]

3. Immobili siti nel Comune di MAZARA DEL VALLO (Codice F061) Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	118	577		-	SEMINATIVO 03	11 30		Euro 3,50 Lire 6.780	Euro 1,46 Lire 2.825	FRAZIONAMENTO del 18/10/1983 in atti dal 10/12/1988 CORRADINO CASTELLI (n. 252184)	
2	118	579		-	VIGNETO 02	08 20		Euro 9,95 Lire 19.270	Euro 3,39 Lire 6.560	FRAZIONAMENTO del 18/10/1983 in atti dal 10/12/1988 CORRADINO CASTELLI (n. 252184)	

[omissis]

### Corrispondenza catastale

Allo stato non risulta nulla da accertare; in ogni caso, nella stima si è tenuto conto di ogni eventuale spesa di regolarizzazione catastale applicando una riduzione percentuale sul valore stimato.-

Nel titolo di proprietà risulta l'indicazione catastale della striscia di terra adibita a stradella di accesso.-

Nell'atto di donazione a favore del debitore -ricevuto dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172, da potere di [REDACTED], si legge quanto segue:

- La signora [REDACTED] ... dona i seguenti lotti di terreno siti in Mazara del Vallo nella contrada Terrenove:

[omissis]

6) – ai figli [REDACTED], che accettano i cinque settimi indivisi (le altre due settime parti indivise rimangono di proprietà della donante) di uno spezzone di terreno esteso are venti e centiare ottantacinque circa confinante con restante terreno della donante, con terreni sopra donati agli stessi [REDACTED] e con un marsalase. In Catasto ... foglio 118 – particella 564 (ex 233/f) ... are 4,95 ... – particella 571 (ex 56/d) ... are 4,00 ... – particella 568 (ex 58/d) ... are 6,60 ... e particella 581 (ex 60/d) ... are 5,30 ...

Tuttavia, come evidenziato nel paragrafo della prima stesura depositata in data 02/09/2024 -'NOTE all'attenzione del G.E. – Omesso pignoramento della strada di accesso al Lotto 2'-, visto l'atto di pignoramento e viste le indicazioni del G.E. contenute nel provvedimento del 31/10/2024, la stradella di accesso al Lotto 2 -non indicata nel pignoramento- non è ricompresa nella vendita (perciò dovrà essere separatamente acquistata dall'acquirente).-

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Non si hanno informazioni sull'eventuale occupazione da parte di terzi.-

#### PROVENIENZE VENTENNALI

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 dalla trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.-

\*

Come già detto nel paragrafo 'Lotto 1 - Provenienze ventennali', dalla Certificazione Notarile risulta:



- ✓ che all'esecutato [REDACTED], la quota pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili - Mazara del Vallo Foglio 118 Particella 562 (attuale p.lla 627) Particella 577 Particella 579- è pervenuta per atto di donazione accettata del 18/10/1983 rogato dal Notaio Corradino

Castelli Sede Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED].-

\*

### **Estratto del titolo di proprietà**

Nell'atto di donazione a favore del debitore -ricevuto dal Notaio Corradino Castelli con Sede in Mazara del Vallo, Rep.n.68861, trascritto il 03/11/1983 ai nn. 22942/20172 da potere di [REDACTED], si legge quanto segue (si veda la copia allegata: Lotto 1 - Allegato 4.2):

- La signora [REDACTED] ... dona i seguenti lotti di terreno siti in Mazara del Vallo nella contrada Terrenove:

[omissis]

5) – al figlio [REDACTED], che accetta, uno spezzone di terreno agricolo esteso are ventisei circa, diviso in due lotti. Il primo lotto di are sette circa confina con [REDACTED], con [REDACTED], con restante terreno della donante e con la strada comunale Capo Feto. In catasto ... foglio 118 – particella 562 (ex 233/d) ... are 7,15 ... [Lotto 1] Il secondo lotto di are diciannove circa confina con restante terreno della donante da due lati, con [REDACTED] e con terreno comune. In catasto ... foglio 118 – particella 577 (ex 59/c) ... are 11,30 ... e particella 579 (ex 60/b) ... are 8,20 ... [Lotto 2]

6) – ai figli [REDACTED], che accettano i cinque settimi indivisi (le altre due settime parti indivise rimangono di proprietà della donante) di uno spezzone di terreno esteso are venti e centiare ottantacinque circa confinante con restante terreno della donante, con terreni sopra donati agli stessi [REDACTED] e con un marsalase. In Catasto ... foglio 118 – particella 564 (ex 233/f) ... are 4,95 ... – particella 571 (ex 56/d) ... are 4,00 ... – particella 568 (ex 58/d) ... are 6,60 ... e particella 581 (ex 60/d) ... are 5,30 ...

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi Lotto 1: paragrafo 'Formalità pregiudizievoli'.-

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal C.D.U. acquisito risulta:

**CERTIFICA**

che l'appezzamento di terreno sito in agro di Mazara del Vallo ed annotato in catasto al foglio di mappa n.118, particelle nn.627-577-579, ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir n. 177 del 14/02/2003, in zona Agricola E/1.

Le prescrizioni urbanistiche di detto appezzamento sono contenute negli allegati fogli che costituiscono parte integrante del presente certificato.

*Si certifica, inoltre che dette particelle non ricadono in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. n. 2694 del 15/06/2017.*

Per le prescrizioni della Zona si veda il documento allegato (Lotto 1 - Allegato 5.3).-

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Nulla da accertare.-

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Nulla da accertare.-

### STIMA

#### Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico.-

Esso consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile da stimare attraverso la comparazione tra l'immobile in oggetto ed altri immobili aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto ricavato da indagini eseguite nel mercato edilizio locale. Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto; i parametri di raffronto utilizzati nel mercato edilizio locale sono il metro quadrato di superficie coperta -comprensivo cioè dell'area occupata dallo spessore dei muri- per i fabbricati ed il mq di superficie per le aree.-

\*

Per la superficie utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, si veda il paragrafo 'Consistenza':

- ✓ superficie catastale - C.T. di Mazara del Vallo:
- ✓ Fg. 118 p.Ila 577 di are 11.30
- ✓ Fg. 118 p.Ila 579 di are 8.20.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 - Terreno agricolo	mq 1950	€/mq 10,00	€ 19.500,00	1/1	€ 19.500,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 19.500,00</b>

Valore di stima: € 19.500,00

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 16.500,00**

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

#### Segue:

- ✓ *Lotto 2: P.P. di uno spezzone di terreno agricolo (allo stato intercluso), iscritto nel Catasto Terreni Fg. 118 P.Ile 577 e 579, avente superficie catastale complessiva di are 19.50. E' esclusa dalla vendita la proprietà della stradella di accesso dalla Via Capo Feto: € 16.500,00*

*Al lordo di eventuali spese di smaltimento di rifiuti di cui alle Note all'attenzione del G.E., che potranno essere quantificate solo quando il debitore procederà allo spostamento del materiale di sua proprietà.-*



\*

Sulla stima eseguita si precisa che essa si ritiene equa seppure è notorio che le vendite in generale e anche le aste giudiziarie stanno scontando da tempo la attuale crisi di liquidità, ritenendosi che, in generale, in fase di stima non può essere fatta una valutazione 'al ribasso' -in vista o a favore di una immediata vendibilità del bene-, in quanto ciò potrebbe creare pregiudizio sia per le ragioni del creditore sia per quelle del debitore.-



\* \* \*



## ELENCO ALLEGATI

In allegano si depositano:

- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.1.RILIEVOFOTOGRAFICO
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.2.1.ELABORATI GRAFICI
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.2.2.ELABORATI GRAFICI
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.1.PLN\_F\_118 PART\_627 SUB\_2
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.2.PLN\_F\_118 PART\_627 SUB\_3
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.3.ELABORATO PLANIMETRICO F\_118 PART\_627
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.4.ELENCO SUBALTERNI F\_118 PART\_627
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.5.CAT STRALCIO MAPPA F\_118 PART\_627
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.6.VISURA.CAT.SOGG.M.N.
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.7.VIS.CT.F.118.P.627
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.3.8.VIS.CF.F.118.P.627.SUB.1
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.4.1.ATTESTAZIONE.ACQUISTO.ATTO
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.4.2.COPIA.ATTO DI ACQUISTO
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.5.1.PEC.01.RICHIESTA.ACCESSO.ATTI.UFF.URB
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.5.2.PEC.02.RISPOSTA.PROT.N.0035831-2024
- ✓ LOTTO.1.ALLEGATO.5.3.CDU
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.1.RILIEVOFOTOGRAFICO
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.2.ELABORATI.GRAFICI
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.3.1.CAT STRALCIO MAPPA F\_118 PART\_577
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.3.2.VISURA.CAT.SOGG.M.N.
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.3.3.VISURA.CAT.F.118.P.LLA 57 (PER CONFINI)
- ✓ LOTTO.2.ALLEGATO.3.4.VISURA.CAT.F.118.P.LLA 59 (PER CONFINI)

\* \* \*

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 25/11/2024

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

Ing. Marano Laura Margherita

