

Procedura esecutiva n. 1300/1993 RGE

Procedimento fallimentare di

R.F. 1300/1993.

Esperto stimatore:

Arch. Francesco PARRINELLO

Custode Giudiziario:

Avv. Michele Milazzo

Avv. Fabio Barabino

SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....
 2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale.....
 3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti
 4. Provenienze ventennali
 5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.....
 6. Regolarità edilizia e urbanistica
 7. Stima/Formazione lotti.....
 8. Eventuali particolarità da segnalare
 9. Riepilogo bando d'asta.....
 10. Schema riassuntivo.....
- Allegati:.....

Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto **Arch. Francesco Parrinello**, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani al n. 1666, con studio in Marsala nella Via Cicerone n°65/E, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato del Tribunale di Marsala, Dott.ssa Mary Carmisciano, nel procedimento fallimentare di _____, giusta nomina del 12.08.2019, nel quale è curatore l'Avv. Michele Milazzo e successivamente anche l'Avv. Fabio Barabino, ricevendo l'incarico di rispondere ai quesiti suggeriti dal Notaio Eugenio Galfano nella certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., del 15.07.2019, e precisamente:

- Accertare la reale consistenza sui luoghi dei fabbricati di cui al lotto n. 1, siti in Marsala nel Vicolo Calipso n.4, la consistenza della porzione dei fabbricati edificati anteriormente al 1° settembre 1967, la consistenza delle porzioni dei fabbricati oggetto dell'istanza di sanatoria, la consistenza della rimanente porzione dei fabbricati per la quale non è stata presentata istanza di sanatoria e la possibilità di poterla sanare;
- Accertare la reale consistenza del terreno, con relativi dati catastali;
- Rettificare le intestazioni del catasto fabbricati e del catasto terreni del comune di Marsala delle particelle a nome dei signori _____

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo.

Il giorno 5.11.2019, previa informativa al Curatore, Avv. Michele Milazzo, e comunicazione telefonica con la parte, signor _____, il sottoscritto si è recato sul posto per prendere visione degli immobili oggetto del presente accertamento, tutti siti in Marsala nel Vicolo Calipso n. 4, eseguendo nel contempo alcuni rilievi fotografici e metrici.

Il sottoscritto al fine di espletare l'incarico ricevuto ha preso visione sia della relazione notarile del Notaio Eugenio Galfano del 15.07.2019, sia della precedente relazione del C.T.U. redatta dall'Arch. Alessandra Zichittella datata 15.07.2015, acquisendo ogni ulteriore dato ed elemento necessario per dare risposta ai quesiti che gli sono stati posti.

Gli accertamenti hanno riguardato l'analisi dei dati catastali (Urbano e Terreni), oltre ad una verifica urbanistica-edilizia degli immobili, eseguendo alcuni accessi con estrazione di copia

degli elaborati allegati alle due domande di condono, presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Marsala, proseguendo con le ricerche presso L'agenzia delle Entrate – Trapani Territorio, ed estraendo alcune documenti originari inseriti nella busta del catasto urbano.

Con successiva comunicazione il sottoscritto ha rappresentato al Giudice Delegato, Dott.ssa Mary Carmisciano, l'esistenza di porzioni di fabbricato abusive non censite al catasto urbano, ricevendo consenso al loro censimento.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa in quanto è stata inizialmente presentata Relazione dal Notaio Eugenio Galfano in data 15.07.2019 e successivamente dal sottoscritto in data 28.01.2025 già in atti.

2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione degli immobili

1. Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int 1, a due elevazioni fuori terra, composto:

- a piano terra, da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camera da letto, bagno, ampio disimpegno, vano dove è ubicata una scala a chiocciola di collegamento col il piano superiore, una veranda scoperta e un pergolato con struttura precaria;
- a piano primo, da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone.

Individuato al N.C.E.U. nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 8 (ex sub 1), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002817.

2. Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 2, di piano terra, primo e secondo, composto:

- a piano terra, da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, e una veranda coperta in parte chiusa a vetri;
- a primo piano, da un vano scala, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, W.C., due ripostigli, due disimpegni ed una terrazza;
- a secondo piano, da un locale sgombero, un piccolo ambiente e da un pergolato.

Individuato al N.C.E.U. il tutto censito nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 9 (ex sub 3 e ex sub 4), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002820.

3. Locali Magazzini, siti in Via Calipso n. 4, di piano terra con area libera sovrastante, composto da due vani in stato di abbandono, in pessime condizioni statiche ed edilizie, bisognoso di interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria.

Nel N.C.E.U. risulta già censito nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 5, giusta variazione del 16.10.1982.

4. Tre appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di Ha 00.84.53 circa e per quanto in effetti si trova sul posto, e precisamente:

- il primo, esteso ha 00.55.10, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle 362 (di are 40.20) e 415 (di are 14.90);
- il secondo, esteso ha 00.03.90, in parte occupato dalla stradella di accesso, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle 435 (di are 03.20) e 354 (di ca 70);
- il terzo, esteso ha 00.25.53, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con la particella 1142 ex 353 (modificata a seguito di aggiornamento cartografico eseguito con tipo mappale tecnico in data 30.11.2021 protocollo n. TP0063506).

b. Titolarità

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

-
-

“ in ragione di meta indivisa ciascuno”, oltre le relative comproprietà.

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Vedasi visure catastali allegata alla relazione del 28.01.2025

(Lo stato dei luoghi risulta conforme alle risultanze catastali)

ASTE GIUDIZIARIE®
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto 1) Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo, sito a Marsala nella via Calipso n.4; identificata al N.C.E.U nel foglio di mappa n. 171 , particella n. 69 sub 8; con annesso terreno libero adiacente rilevato nel N.C.T. nel foglio di mappa n. 171 part.lla n. 1142.

Lotto 2) Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra, primo e secondo, sita a Marsala nella via Calipso n.4; identificata al N.C.E.U nel foglio di mappa n. 171 , particella n. 69 sub 9; aventi pertinenti due vani Magazzini di piano terra, adiacenti all'abitazione, in stato di abbandono, identificati al N.C.E.U nel foglio di mappa n. 171 , particella n. 69 sub 5.

Lotto 3) Due appezzanti di terreno siti a Marsala nella via Calipso n.4; identificati al N.C.T. nel foglio di mappa n. 171 , particelle n. 362-415-435-354 .

Tutti gli immobili hanno la comproprietà della stradella di accesso (foglio di mappa n. 171 part.lla 355-356) e di uno spiazzo di terreno dove insiste una Vasca irrigua, il pozzo e altri accessori (particella n. 373).

b. *Descrizione dei Lotti. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.*

Lotto n. 1

Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 1 di piano terra e primo, con terreno annesso, è composto:

- a piano terra, da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camera da letto, bagno, ampio disimpegno, vano dove è ubicata una scala a chiocciola di collegamento col il piano superiore, una veranda scoperta e un pergolato con struttura precaria;
- a piano primo, da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone.

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo con solai in latero-cemento, con rifinitura di tipo civile risalenti al periodo di costruzione dell'immobile - le condizioni dello stato d'uso sono buone.

Al N.C.E.U. il fabbricato è censito nel foglio n. 171 part.la 69 sub 8 (ex sub 1), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002817, mentre il terreno pertinente di are 25.53 circa e per quanto in effetti si trova, è censito nel N.C.T nel foglio di mappa n. 171 part.la n. 1142.

E' pertinente uno spiazzo di terreno limitrofo utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, rilevato nel foglio di mappa 171 particella 69 sub 7 (bene comune non censibile), costituito giusta variazione catastale del 17.01.2022 prot. n. TP0002816.

Nell'insieme confina: con il fabbricato di cui al lotto n. 2, con la corte comune (particella 69 sub 7), con fabbriche e terreno di con fabbriche
con terreno di con terreno di con terreno di
e con la stradella comune di accesso (particella n. 355).

Lotto n. 2

Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 2, di piano terra, primo e secondo, è composto:

- a piano terra, da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, e una veranda coperta in parte chiusa a vetri;

- a primo piano, da un vano scala, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, W.C., due ripostigli, due disimpegni ed una terrazza;

- a secondo piano, da un locale sgombero, un piccolo ambiente e da un pergolato.

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo con solai in latero-cemento, con rifinitura di tipo civile risalenti al periodo di costruzione dell'immobile - le condizioni e lo stato d'uso dell'abitazione sono discrete.

I due vani magazzino sono in pessime condizioni statiche ed edilizie bisognosi di urgenti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria.

Al N.C.E.U. l'abitazione è censita nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 9 (ex sub 3 e ex sub 4), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002820; mentre i magazzini risultano censiti nel foglio n. 171 part.lla n. 69 sub 5, giusta variazione del 16.10.1982.

E' pertinente uno spiazzo di terreno limitrofo utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, rilevato nel foglio di mappa 171 particella 69 sub 7 (bene comune non censibile), costituito giusta variazione catastale del 17.01.2022 prot. n. TP0002816.

Nell'insieme confina, con la stradella comune di accesso (part.lla 356), con fabbriche di

, con l'immobile di cui al lotto n. 1, con fabbriche interposte al magazzino di proprietà , e con la corte comune (particella 69 sub 7).

Lotto n. 3

Due appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di Ha 00.59.00 circa e per quanto in effetti si trovano sul posto, e precisamente:

- il primo, esteso ha 00.55.10, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **362** (di are 40.20) e **415** (di are 14.90), confinate: con la stradella comune di accesso (particella 355), con proprietà comune (particella 373) e con certi

- il secondo, esteso ha 00.03.90, in parte occupato dalla stradella di accesso, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **435** (di are 03.20) e **354** (di ca 70 – destinata a stradella di accesso), confinante: con la stradella comune di accesso (particella 355), con terreno di . e con terreno di.

Sono inerenti ai suddetti appezzamenti, giusto gli atti di compravendita stipulati in notaio Matteo La Francesca il 18.06.1968 rep. n. 50101 e il 26.09.1968 rep. n. 50160, quanto segue:

- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla Via Favorita ed arriva al piano comune, individuata con la particella n. **355**;
- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla strada ferrata Marsala-Trapani, individuata con la particella n. **356**;
- la comproprietà di uno spiazzo di terreno dove insiste la vasca irrigua, il pozzo e altri accessori ivi esistenti, individuata con la particella n. **373**.

c. Stato di occupazione

Gli immobili risultano a disposizione degli esecutati

4. Provenienze ventennali

Vedasi relazione del Notaio Eugenio Galfano del 15.07.2019 già in atti.

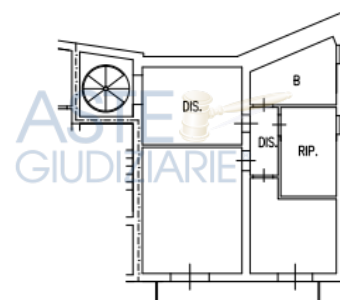
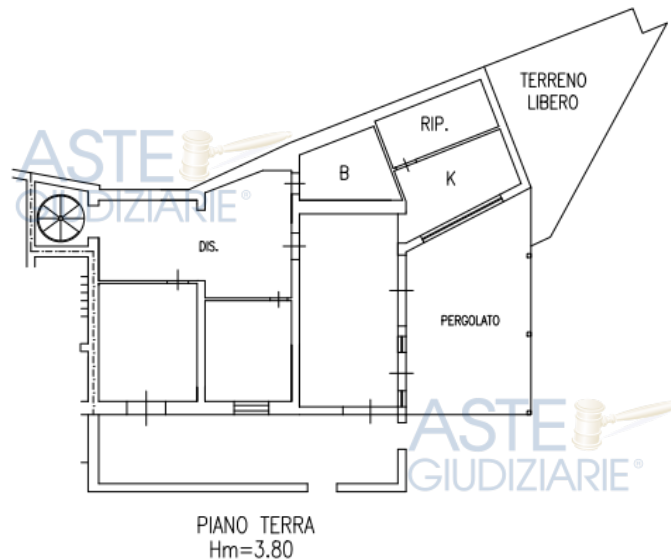
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Vedasi relazione del Notaio Eugenio Galfano del 15.07.2019 già in atti e visura allegata alla relazione del 28.01.2025.

1. Relativamente al fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int 1, di piano terra e primo, composto:

- a piano terra, da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camera da letto, bagno, ampio disimpegno, vano dove è ubicata una scala a chiocciola di collegamento col il piano superiore, una veranda scoperta e un pergolato con struttura precaria;
- a piano primo, da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone.

Individuato al N.C.E.U. nel foglio n. 171 part.la 69 sub 8 (ex sub 1), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002817.



A seguito dell'accertamento con estrazione di copia eseguito presso l'ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Marsala è emerso che è stata presentata a nome di

(moglie _____), in data 28.02.1995 prot. n. 2344 – elenco 518/522, istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, nella quale è stato dichiarato, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che l'abuso consiste in “ *un corpo di fabbrica, posto a piano terra, adibito a veranda coperta, in ampliamento all'unità immobiliare già esistente oltre interventi di manutenzione straordinaria.*”, per una superficie abusiva non residenziale dichiarata di mq. 50,00 - (vedasi allegati alla relazione del 19.03.2022).

Tale istanza ad oggi risulta incompleta poiché mancante di alcune documentazioni essenziali per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, già notificati alla ditta mezzo messo comunale.

Dall'accertamento con estrazione di copia dei modelli 5 M, eseguito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate –Trapani Territorio, è emerso che la rappresentazione dello stato dei luoghi alla data dell'accertamento tecnico eseguito dai funzionari dell'allora Ufficio Tecnico Erariale (16.04.1973), il sub 1, per come si evince dalla schizzo a matita raffigurato nel retro dello stesso modello eseguito in sede di sopralluogo, corrisponde parzialmente per configurazione/rappresentazione alla planimetria catastale presentata successivamente a firma dell'Arch. Alagna Giuseppe in data 01.09.1973 prot. n.383, su incarico di parte proprietaria (vedasi allegati alla relazione del 19.03.2022).

In conclusione, analizzando: i titoli di proprietà (atti di compravendita stipulati in notaio Matteo La Francesca il 18.06.1968 rep. n. 50101 e il 26.09.1968 rep. n. 50160), lo stato attuale dei luoghi, quanto è stato dichiarato in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia a nome di

_____ in data 28.02.1995 prot. n. 2344, quanto emerso dall'indagine catastale, oltre a quanto potuto riscontrare dalla verifica dell'aerofotogrammetria del 22.06.1968, si può ragionevolmente affermare che:

- per la parte dell'immobile che si sviluppa a piano terra, le variazioni di cambio d'uso del locale magazzino, le modifiche interne distributive con la realizzazione di nuovi divisori, la demolizione di altri divisori, la demolizione della scala esistente, la realizzazione della scala a

chiocciola, sono tutti interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria, realizzati in parte in data antecedente al 01.09.1973 (vedasi planimetria allegata alla variazione catastale a firma dell'Arch. Alagna Giuseppe), e in parte successivamente, (non si hanno elementi per accertare l'esatta data); ed in ogni caso la ditta nella suddetta istanza li ha inseriti come interventi da regolarizzare - si precisa che la norma che ha previsto l'autorizzazione edilizia è entrata in vigore con l'art. 48 della legge n. 457 del 05.08.1978.

Risultano abusivi, poiché realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, il vano soggiorno-pranzo, la cucina, il bagno e il ripostiglio, (di colore azzurro nella planimetria di Piano Terra (allegata alla relazione del 19.03.2022); questi ricavati all'interno del perimetro della veranda coperta già dichiarata in sanatoria, trasformando la superficie da non residenziale della veranda in vani residenziali abitabili.

Inoltre risulta abusivo il pergolato esterno adiacente al corpo di fabbrica.

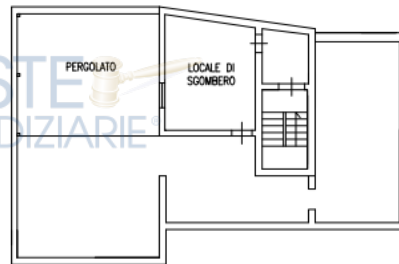
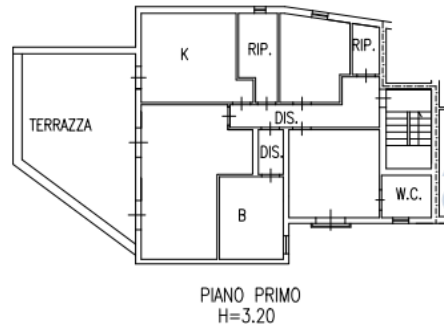
- per la parte dell'immobile che si sviluppa a primo piano, le modifiche interne distributive con la demolizione e la realizzazione dei divisori interni, oltre alla demolizione della scala esistente, sono questi tutti interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria, così

come sopra specificato, già oggetto di sanatoria con la suddetta istanza.

2. Relativamente al fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 2, di piano terra, primo e secondo, composto:

- a piano terra, da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, e una veranda coperta in parte chiusa a vetri;
- a primo piano, da un vano scala, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, W.C., due ripostigli, due disimpegni ed una terrazza;
- a secondo piano, da un locale sgombero, un piccolo ambiente e da un pergolato.

Individuato al N.C.E.U. il tutto censito nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 9 (ex sub 3 e ex sub 4), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002820.



Dall'accertamento eseguito presso l'ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Marsala è emerso che è stata presentata a nome di data 28.02.1995 prot. n. 2348 – elenco 518/526, istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, nella quale è stato dichiarato, con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che l'abuso consiste in “ un piccolo corpo di fabbrica adibito a veranda coperta, posto a piano terra, oltre ad un vano sgombero posto sul terrazzo oltre interventi di manutenzione straordinaria.” , per una superficie abusiva non residenziale dichiarata di mq. 46,00 - (vedasi allegati alla relazione del 19.03.2022).

Tale istanza ad oggi risulta incompleta poiché mancanti di alcune documentazioni essenziali per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, già comunicati alla ditta mezzo messo comunale.

Dall'accertamento con estrazione di copia dei modelli 5 M, eseguito presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate –Trapani Territorio, oggi al N.C.E.U. nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 9 (ex sub 3 - 4), la rappresentazione dello stato dei luoghi alla data dell'accertamento tecnico eseguito da funzionari dell'allora Ufficio Tecnico Erariale (16.04.1973), il sub 3 e sub 4, per come si evince dalla schizzo a matita raffigurato nel retro degli stessi modelli eseguito in sede di sopralluogo, non corrisponde per diversa distribuzione interna e destinazione degli ambienti alla planimetria catastale presentata successivamente dall'Arch. Alagna Giuseppe in data 01.09.1973 prot. n. 381 e n. 384, su incarico di parte proprietaria (vedasi allegati).

Inoltre il piano terra da quanto è stato possibile accertare era originariamente censito con la particella 69 sub 2, destinata a garage-deposito, poi successivamente soppressa.

In conclusione, analizzando: i titoli di proprietà (atti di compravendita stipulati in notaio Matteo La Francesca il 18.06.1968 rep. n. 50101 e del 26.09.1968 rep. n. 50160), lo stato attuale dei luoghi, quanto è stato dichiarato in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia a nome di

n data 28.02.1995 prot. n. 2348, quanto emerso dall'indagine catastale e da quanto potuto riscontrare dalla verifica dell'aerofotogrammetria del 22.06.1968, si può ragionevolmente affermare che:

- per la parte dell'immobile che si sviluppa a piano terra, le variazioni di cambio d'uso del locale garage-deposito, le modifiche interne distributive con la realizzazione di nuovi divisori e la demolizione di altri divisori, la demolizione della scala esistente, la realizzazione della nuova scala in c.a., sono tutti interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria, realizzati in parte in data antecedente al 01.09.1973 ed in parte successivamente (non si hanno elementi per accertare l'esatta data); ed in ogni caso la ditta nella suddetta istanza li ha inseriti come interventi da regolarizzare - si precisa che la norma che ha previsto l'autorizzazione edilizia è entrata in vigore con l'art. 48 della legge n. 457 del 05.08.1978.

E' stata anche inserita nella citata istanza di sanatoria la realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica destinato a veranda coperta in ampliamento al suddetto fabbricato.

Pertanto risulta abusivo, poiché realizzato successivamente, e non inserito nell'istanza di sanatoria, il vano soggiorno collegato all'abitazione posto sul retro, rappresentato nella planimetria di Piano Terra allegata con il colore rosso, della superficie coperta di circa mq 32.

- per la parte dell'immobile che si sviluppa a primo piano, le modifiche interne distributive con la realizzazione di nuovi divisori e la demolizione di altri divisori, sono tutti interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria, realizzati in parte in data antecedente al 01.09.1973 (vedasi planimetria allegata alla variazione catastale a firma dell'Arch. Alagna Giuseppe), ed in parte successivamente, (non si hanno elementi per accertare l'esatta data); ed in ogni caso la ditta nella suddetta istanza li ha inseriti come interventi da regolarizzare.
- per la parte dell'immobile che si sviluppa a piano secondo, il locale sgombero risulta inserito nell'istanza di sanatoria, diversamente il pergolato che risulta abusivo poiché realizzato successivamente.

3. Locali Magazzini, siti in Via Calipso n. 4, di piano terra con area libera sovrastante, composto da due vani in stato di abbandono, in pessime condizioni statiche ed edilizie, bisogno di interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria.

Nel N.C.E.U. risulta già censito nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 5, giusta variazione del 16.10.1982.

MODULARIO
7 - Cir. 8. F. - 88



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

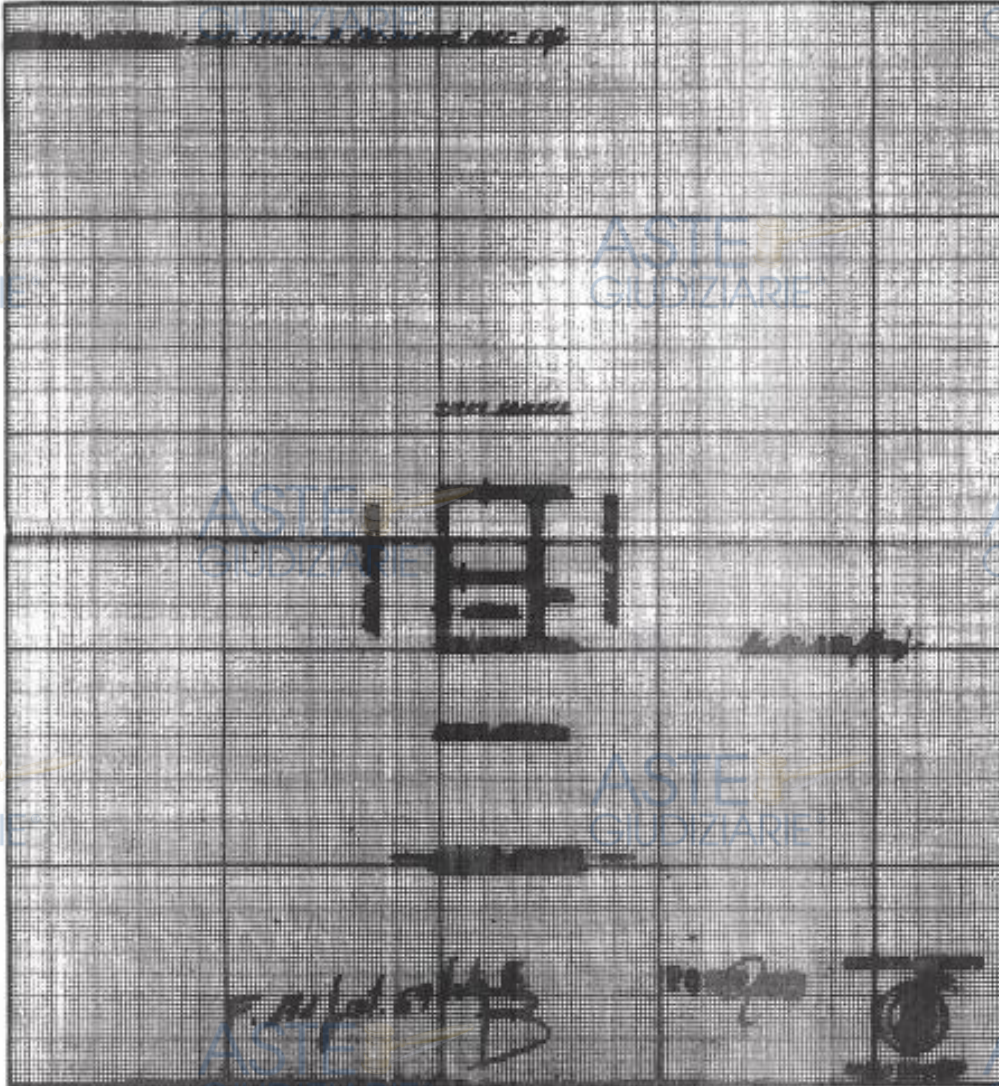
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. ROBERTO-LINDELL 12 APRILE 1940, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARSALA via 9/MA FERRARITA N. 6

Data

Allegata alla cartella presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRAPANI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA Volt. n° 2676
 PROT. N° 93
 del 16/10/82

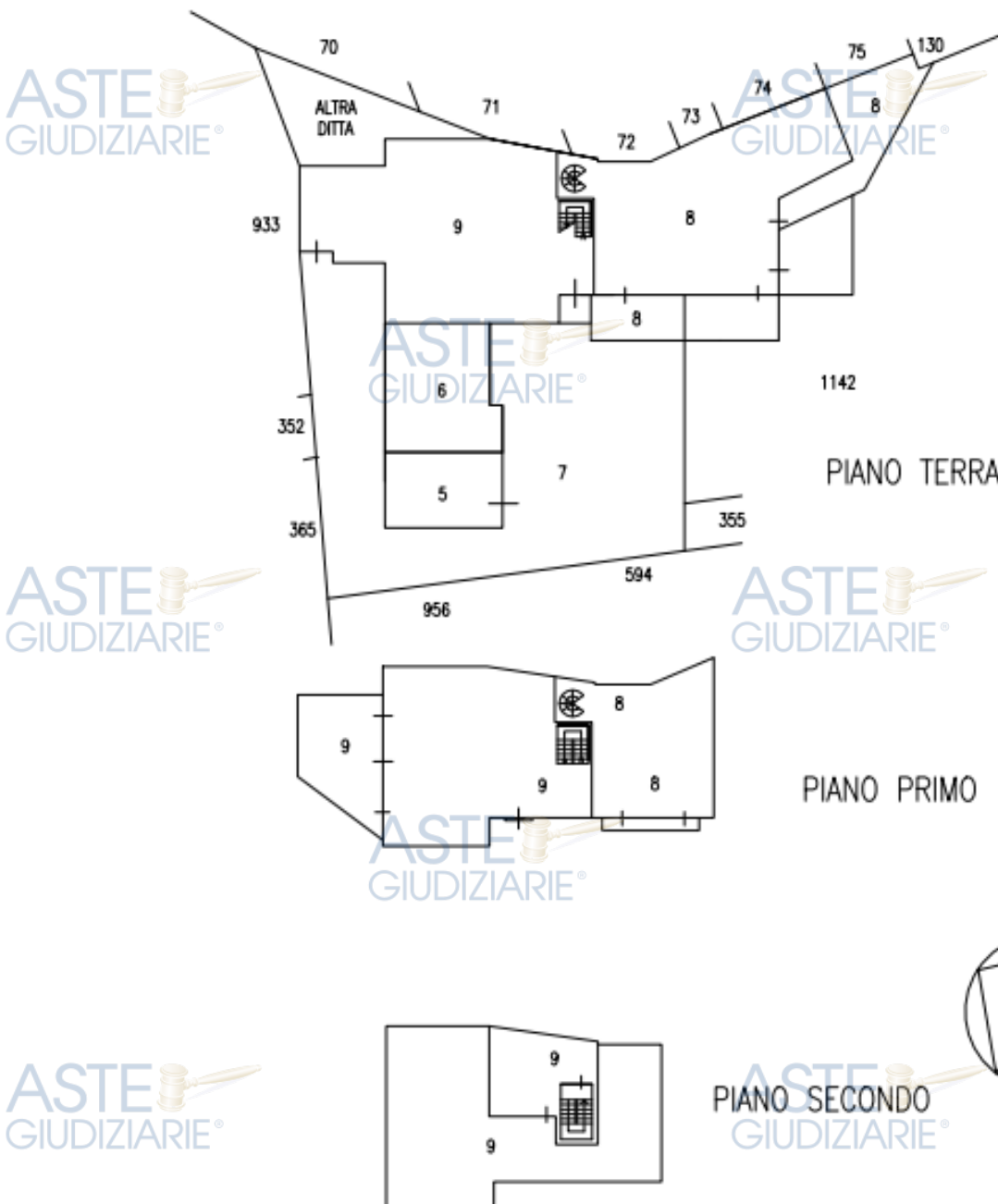
Completata dal SECRETAR

Inscritto all'Albo in l. 662/1901
 della Provincia di TRAPANI
 DATA 5-4-1982
 Firma: SECRETAR

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1982 - Data: 12/06/2019 - n. T143160 - Richiedente: GLFGNE52R01E974D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

E' pertinente ai suddetti fabbricati lo spiazzo di terreno limitrofo utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, rilevato nel foglio di mappa 171 particella 69 sub 7 (bene comune non censibile), costituito giusta variazione catastale del 17.01.2022 prot. n. TP0002816.



4. Appezzamenti di terreno agricolo

Il terreno ha una superficie complessiva di Ha 00.84.53 circa e per quanto in effetti si trova sul posto, suddiviso in tre appezzamenti, e precisamente:



- il primo, esteso ha 00.55.10, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle 362 (di are 40.20) e 415 (di are 14.90);
- il secondo, esteso ha 00.03.90, in parte occupato dalla stradella di accesso, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle 435 (di are 03.20) e 354 (di ca 70 – destinata a stradella di accesso);

- il terzo, esteso ha 00.25.53, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con la particella 1142 ex 353 (modificata a seguito di aggiornamento cartografico eseguito con tipo mappale tecnico in data 30.11.2021 protocollo n. TP0063506).

Sono inerenti ai suddetti appezzamenti, giusto gli atti di compravendita stipulati in notaio Matteo La Francesca il 18.06.1968 rep. n. 50101 e il 26.09.1968 rep. n. 50160, quanto segue:

- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla Via Favorita ed arriva al piano comune, individuata con la particella n. 355 (colorata in verde);
- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla strada ferrata Marsala-Trapani, individuata con la particella n. 356 (colorata in verde chiaro);
- la comproprietà di uno spiazzo di terreno dove insiste la vasca irrigua, il pozzo e altri accessori ivi esistenti, individuata con la particella n. 373 (colorata in arancione).

Situazione Urbanistica e Vincolistica

Tutti gli immobili ricadono nella Tavola n° 22 del Piano Comprensoriale n. 1 del Comune di Marsala, approvato con D.P.R.S. in data 29/11/1977 n.133/A pubblicato nella G.U. della Regione Siciliana n°8 del 25/02/1978, in zona vincolata a Parcheggio a Verde per parchi pubblici e strada di progetto.

Tale vincolo ha perduto efficacia per la scadenza del termine di validità decennale previsto dalla L. R. n° 38 del 05-11-1973, validità prorogata al 31-12-93 dall'art. n. 6 della L. R. 9/93.

L'Area interessata al vincolo scaduto è soggetta alla disciplina di cui all'art. n. 9 del D.P.R. 380/2001 pertanto, essendo l'area interna al perimetro dei centri abitati, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre gli immobili di cui sopra non ricadono all'interno del Piano Paesaggistico ambiti 2 e 3 – adottato dalla Regione Siciliana in data 29.12.2016, pubblicato presso l'albo pretorio on-line del Comune di Marsala dal 14.02.2017 – in vigore sul territorio del comune di Marsala a far data dal 18/03/2019.



Stralcio Piano Paesaggistico ambiti 2 e 3

Regolarizzazione parti abusive

Relativamente alle opere abusive realizzate, meglio sopra descritte, si ritiene che possano essere regolarizzate:

- per i pergolati, di entrambi i fabbricati, ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 (articolo modificato dall'Art. 3 e Art.5 della L.R. 16/2016), con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oltre diritti amministrativi e oneri tecnici per la progettazione;
- per i vani abusivi, di entrambi i fabbricati, considerato che la ragione del credito è anteriore al 1993, potrà applicarsi quanto disposto dall'art. 40 della legge 47/85, applicando le procedure previste dalla Legge sul condono Edilizio del 23.12.1994 n. 724, oltre oneri tecnici e quant'altro dovuto.

Criterio e Metodologia Estimativa

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto sintetico-comparativo.

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Indagini e Determinazione dei Valori di Mercato

Considerata la difficoltà di reperire i prezzi di mercato, sono stati utilizzati alcuni dati estimativi desunti da offerte di vendita di altri immobili siti in Marsala, ricavati dalle indagini effettuate in loco e confrontati con altri dati estimativi in mio possesso.

Inoltre, si è pure tenuto conto dei dati immobiliari ricercati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferite al primo semestre del 2024.

Determinazione Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

La determinazione della superficie commerciale vendibile è stata fatta tenuto conto della norma italiana UNI 10750 e del DPR 138/98 punto 1 allegato C (ciò relativamente alla determinazione delle superfici dei muri esterni, dove la stessa recita “ nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelle perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm“.).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), è necessario considerare:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai

muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o mono-familiari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b), (non si applica la norma UNI 10750, ma per la particolarità degli immobili si applicano le disposizioni di cui al DPR 138/98 punto 1 allegato C).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti;

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

I prezzi di vendita:

per gli immobili con destinazione residenziali riguardanti i fabbricati di civile abitazione sono compresi tra 700 €/m² e 1.000 €/m² (Zona OMI - Suburbana/Fascia/zona: Periferica /ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE - Codice zona: D2 - Microzona: 3.

Da altre fonti del mercato Marsalese (agenzie immobiliari e mediatori del commercio) i prezzi di compravendita di fabbricati simili nella zona sono di € 1.200,00/mq.

Pertanto per le abitazioni avente caratteristiche simili il valore unitario attribuito per la zona interessata, il tutto ragguagliato con i coefficienti di incremento / decremento: è di € 1.100,00/mq, che moltiplicato per il coefficiente 0,5355 (prodotto dei coefficienti di vetustà, funzionalità e localizzazione) si ottiene l'importo di **€ 589,05 per ogni mq** di superficie commerciale vendibile (SCV).

Il locale magazzino viene calcolato nella misura di 1 / 4 del valore ragguagliato dell'abitazione (€ 589,05) - pari ad **€ 147,26/mq**.

Al terreno si attribuisce un valore di mercato di **€ 10,00/ mq**.

Lotto n. 1

Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 1 di piano terra e primo, con terreno annesso, è composto:

- a piano terra, da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camera da letto, bagno, ampio disimpegno, vano dove è ubicata una scala a chiocciola di collegamento col il piano superiore, una veranda scoperta e un pergolato con struttura precaria;
- a piano primo, da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone.

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo con solai in latero-cemento, con rifinitura di tipo civile risalenti al periodo di costruzione dell'immobile - le condizioni dello stato d'uso sono buone.

Al N.C.E.U. il fabbricato è censito nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 8 (ex sub 1), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002817, mentre il terreno pertinente di are 25.53 circa e per quanto in

effetti si trova, è censito nel N.C.T nel foglio di mappa n. 171 part.lla n. 1142.

E' pertinente uno spiazzo di terreno limitrofo utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, rilevato nel foglio di mappa 171 particella 69 sub 7 (bene comune non censibile), costituito giusta variazione catastale del 17.01.2022 prot. n. TP0002816.

Stima Lotto n. 1- Foglio di mappa 171 particella 69 sub 8 e terreno particella 1142.

S.C.V. abitazione (P.T. e P.1^) mq. 210,31 x € 589,05 =	€ 123.883,10
Superficie veranda e pergolato (mq. 34,55+ mq. 34,63) = mq. 69,18 x 60% = SCV mq 41.51 x € 589,05..	€ 24.451,46
Superficie balcone mq. 4,91 x 25% = S.C.V. mq. 1.23 x € 589,05	€ 724,53
Terreno libero adiacente al fabbricato mq. 27,38 x € 10,00 =.....	€ 273,80
Terreno libero esteso ha 00.25.53, rilevato nel foglio di mappa 171 con la particella 1142 x € 10,00/mq.....	€ 25.530,00

Totale Valore € 174.862,89

Lotto n. 2

Fabbricato sito in Via Calipso n. 4 int. 2, di piano terra, primo e secondo, è composto:

- a piano terra, da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, e una veranda coperta in parte chiusa a vetri;
- a primo piano, da un vano scala, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, W.C., due ripostigli, due disimpegni ed una terrazza;
- a secondo piano, da un locale sgombero, un piccolo ambiente e da un pergolato.

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo con solai in latero-cemento, con rifinitura di tipo civile risalenti al periodo di costruzione dell'immobile - le condizioni e lo stato d'uso dell'abitazione sono discrete.

I due vani magazzino sono in pessime condizioni statiche ed edilizie bisognosi di urgenti interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria.

Al N.C.E.U. l'abitazione è censita nel foglio n. 171 part.lla 69 sub 9 (ex sub 3 e ex sub 4), giusta variazione del 17.01.2022 prot. n. TP0002820; mentre i magazzini risultano censiti nel foglio n. 171 part.lla n. 69 sub 5, giusta variazione del 16.10.1982.

E' pertinente uno spiazzo di terreno limitrofo utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, rilevato nel foglio di mappa 171 particella 69 sub 7 (bene comune non censibile), costituito giusta variazione catastale del 17.01.2022 prot. n. TP0002816.

Stima Lotto n. 2- Foglio di mappa 171 particella 69 sub 9 e Magazzini sub 5.

S.C.V. abitazione (P.T. e P.1^) mq. 271,20 x € 589,05 = € 159.750,36
Superficie terrazza mq. 39,13 x 25% = SCV mq 9,78 x € 589,05..... € 5.760,91
Superficie terrazza, veranda e pergolato (18,34+37,39)= mq.55,73 x 60%=SCV mq 33,43 x € 589,05.... € 19.691,94
Superficie local. Sgombero piano secondo mq. 31,35 x 20% = S.C.V. mq. 6,27 x € 589,05 € 3.693,34
S.C.V. Magazzini (P.T.) mq. 35,80 x € 147,26 =€ 5.271,91

Totale Valore € 194.168,46

Lotto n. 3

Due appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di Ha 00.59.00 circa e per quanto in effetti si trovano sul posto, e precisamente:

- il primo, esteso ha 00.55.10, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **362** (di are 40.20) e **415** (di are 14.90);
- il secondo, esteso ha 00.03.90, in parte occupato dalla stradella di accesso, risulta rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **435** (di are 03.20) e **354** (di ca 70 -utilizzata a stradella di accesso).

Stima Lotto n. 3 -Terreno Agricolo - Foglio di mappa 171 particelle 362 – 415 – 435 – 354

- il primo, esteso ha 00.55.10, rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **362** (di are 40.20) e **415** (di are 14.90) x € 10,00/mq = € 55.100,00
- il secondo, esteso ha 00.03.90, in parte occupato dalla stradella di accesso, rilevato nel foglio di mappa 171 con le particelle **435** (di are 03.20) e **354** (di ca 70) x € 10,00 /mq =€ 3.900,00

Totale Valore € 59.000,00

E' inerenti ai lotti posti in vendita, giusto gli atti di compravendita stipulati in notaio Matteo La Francesca il 18.06.1968 rep. n. 50101 e il 26.09.1968 rep. n. 50160, quanto segue:

- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla Via Favorita ed arriva al piano comune, individuata con la particella n. **355**;
- la comproprietà della stradella di accesso, che proviene dalla strada ferrata Marsala-Trapani, individuata con la particella n. **356**;
- la comproprietà di uno spiazzo di terreno dove insiste la vasca irrigua, il pozzo e altri accessori ivi esistenti, individuata con la particella n. **373**.

Adeguamenti e correzione della stima

Viene eseguita una riduzione forfetaria, prevista in misura del 15%, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia su vizi occulti e oneri urbanisti per regolarizzazione.

1. Per la sanatoria presentata a nome di è necessario procedere al saldo Oblazione e al pagamento degli Oneri Concessori, oltre i costi degli interessi e gli oneri tecnici, per un totale complessivo di circa € 8.500,00.
2. Per la sanatoria presentata a nome di è necessario procedere al saldo degli Oneri Concessori, oltre i costi degli interessi e gli oneri tecnici, per un totale complessivo di circa € 4.000,00.

Prezzo a base d'asta dei Lotti

- **Lotto n. 1-** Foglio di mappa 171 particella 69 sub 8 e terreno particella n. 1142.
Totale Valore € 174.862,89 – 15 % = Valore € 148.633,45 - costi regolarizzazione di € 4.000,00
Valore € 144.633,45
- **Lotto n. 2-** Foglio di mappa 171 particella 69 sub 9 e Magazzini sub 5
Totale Valore € 194.168,46 – 15% = Valore € 165.043,19 – costi regolarizzazione di € 8.500,00
Valore € 156.543,19
- **Lotto n. 3-** terreno agricolo - Foglio di mappa 171 particelle 362 – 415 – 435 – 354.
Valore € 59.000,00 – 15% = Valore € 50.150,00

8. Eventuali particolarità da segnalare

Si precisa, considerato a tutt'oggi le pratiche edilizie in sanatoria risultano incomplete, potrebbero sussistere i motivi del diniego per carenza di documentazione ai sensi dell'art. 2 comma 37 lettera d) della Legge 662/96.

Inoltre sono presenti altri abusi edilizi, per i quali è necessario procedere alla loro regolarizzazione:

- i pergolati, ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 (articolo modificato dall'Art. 3 e Art.5 della L.R. 16/2016 e s.m.i.), con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oltre diritti amministrativi e oneri tecnici per la progettazione – immobile n. 1 e immobile n. 2;
- il cambio di destinazione d'uso della veranda coperta, da superficie non residenziale a superficie residenziale – applicando la norma sul “ Salva Casa “ - immobile n. 1.

Per il vano abusivo, di piano terra – nell'immobile n. 2 - considerato che la ragione del credito è anteriore al 1993, potrà applicarsi quanto disposto dall'art. 40 della legge 47/85, ciò qualora la costruzione dell'opera abusiva risulti ultimata entro il 31 dicembre 1993, applicando le procedure previste dalla Legge sul condono Edilizio del 23.12.1994 n. 724, oltre oneri tecnici e quant'altro dovuto; diversamente, qualora l'ultimazione sia successiva si dovrà procedere alla demolizione.

Inoltre sono stati redatti n. 2 attestati di prestazione energetica (APE) che hanno riguardato le due abitazione, e sono stati trasmessi al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, (sono stati allegati alla relazione del 28.01.2025).

Allegati:

1. Relazione del 19.03.2022 e relativi allegati;
2. Relazione del 04.05.2024 e relativi allegati;
3. Relazione del 28.01.2025 e relativi allegati;
4. Relazione Ipotecatale Ventennale del Notaio Eugenio Galfano del 15.07.2019
Marsala, 04.06.2025

Il C.T.U.

Arch. Francesco PARRINELLO

