

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Tecnico Incaricato: arch. Gaetano Ammoscato Iscritto all'ordine degli architetti di Trapani al n° 769, con studio in Alcamo Via XI Febbraio 2 – tel. 333 2534498 – mail: gaetano.ammoscato@libero.it, nominato dal G.I. Dott. Gaetano Sole, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto.

**PREMESSE E QUESITO** Lo scrivente prestando il giuramento di rito il 10/11/21, il G.I., poneva allo scrivente il seguente quesito:

- 1) formi la massa di tutti i beni in comunione tra le parti, specificando per ognuno di essi la titolarità;
- 2) descriva dettagliatamente i beni, dandone rappresentazione grafica e fotografica;
- 3) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto del valore dei beni, e delle preferenze eventualmente manifestate dalle parti in sede di operazioni peritali, specificando in particolare se è possibile la divisione in natura;
- 4) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- 5) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.

**1 Le operazioni peritali** hanno avuto inizio il giorno 22/11/2021 presso lo studio dello scrivente. Lo scrivente ha dato seguito allo svolgimento delle attività peritali effettuando



le opportune analisi e deduzioni.

## 2 Risposte al quesito

**2.1** “formi la massa di tutti i beni in comunione tra le parti, specificando per ognuno di essi la titolarità”

Di seguito si specifica la massa dei beni in comunione tra le parti e se ne indica la titolarità. Le quote di proprietà dei beni comuni di che trattasi, sono state desunte dalla Trascrizione dell'Atto di successione.

### **Lotto 1:**

- Fabbricato Civile Erice (TP) - via Lenzi n°33 c/da Napola, identificato al N.C.E.U. al Fg. 243, p.lla 155, Categoria A/3.

#### Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 [REDACTED]
- Quota pari a 2/3 [REDACTED] (All. Trascrizione Atto di successione)

### **Lotto 2:**

- Terreno ubicato a Erice (TP) – Località Lenzi – via Tangi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 144, qualità Oliveto;
- Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 145, qualità Seminativo;
- Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 146;
- Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi – via Tangi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 147, qualità Oliveto;
- Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi – via Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 154, qualità Seminativo.

#### Titolarità:



Quota pari ad 1/3 [REDACTED]

- Quota pari a 2/3 [REDACTED] (All. Trascrizione Atto di successione)

**Lotto 3:**

- Fabbricato Civile ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga -c/da S. Barnaba, identificato al N.C.E.U. al Fg. 23, p.lla 286 sub 3, Categoria A/3.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/6 [REDACTED]

- Quota pari a 5/6 [REDACTED] [REDACTED] (All. Trascrizione Atto di successione)

- Terreno ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga-c/da S. Barnaba, identificato al Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 281, qualità Incolto Produttivo.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/12 [REDACTED]

- Quota pari a 11/12 [REDACTED] [REDACTED] (All. Trascrizione Atto di successione)

**Lotto 4:**

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 354, Porz. AA, Qualità Vigneto
- Fg. 34, Part. 354, Porz. AB, Qualità Oliveto;
- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 355, Qualità Oliveto;
- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 356, Qualità Oliveto;
- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 359, Qualità Seminativo;



- Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg.

34, Part. 360, Qualità Seminativo;

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg.

34, Part. 361, Qualità Seminativo;

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto

Terreni al Fg. 34, Part. 588, Qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 2/3 Mustazza Margherita (All. Trascrizione Atto di successione)

- Terreno ubicato a Trapani (TP) – S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto

Terreni al Fg. 34, Part. 352, Qualità Vigneto;

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg.

34, Part. 357, Qualità Seminativo;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/12 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 11/12 Mustazza Margherita (All. Trascrizione Atto di successione)

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto

Terreni al Fg. 34, Part. 353, Qualità Vigneto;

- Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg.

34, Part. 358, Qualità Seminativo.

Titolarità:

- Quota pari a 21/144 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 123/144 Mustazza Margherita (All. Trascrizione Atto di successione)

**2.2 “descrive dettagliatamente i beni, dandone rappresentazione grafica e fotografica”**



**Lotto 1**

Bene 1 - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - via Lenzi n°33 C/da Napola.

L'abitazione in oggetto è realizzata su un lotto di terreno agricolo, p.lla 155, di superficie pari a circa 440 mq compreso l'area di sedime del fabbricato. L'edificio, ad una sola elevazione fuori terra, presenta una distribuzione interna articolata attorno al vano d'ingresso, utilizzato come soggiorno, dal quale si accede ad una camera da pranzo, ad un disimpegno di servizio, a due camere da letto e ad un bagno. Inoltre dal soggiorno si accede ad una cucina dalla quale tramite un piccolo disimpegno si accede ad un w.c.-lavanderia e ad un ripostiglio. Dalla cucina inoltre si accede allo spazio esterno, retrostante all'edificio, sistemato con una zona pavimentata e una zona a verde. Nella parte retrostante si trovano due ambienti accessibili tramite due saracinesche usati come cantinole. La superficie totale convenzionale è pari a mq 211,09.

La zona in cui insiste l'immobile, caratterizzata dalla presenza di abitazioni isolate sparse, si trova in c.da Napola, in prossimità dell'agglomerato urbano di Mockarta. L'immobile insiste in Zona E (agricola). La maggior parte dei servizi, considerata le caratteristiche della zona, sono dislocati in prossimità della città di Trapani.



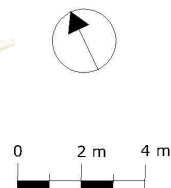
UNITA' IMMOBILIARE, abitazione, sita in Erice, C/da Napola, Via Lenzi N. 33 (S.S. 113), piano terra.  
(NCEU di Erice, Foglio 243, P.Illa 155)



Superficie lotto compresa  
l'area di sedime mq 439,00

Superficie lorda edificio  
abusivo da demolire mq 11,85

| Destinazione              | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convvenz.   |
|---------------------------|------------|------------|--------|------------------|
| Abitazione                | 110,97     | 136,60     | 0,00   | 136,60           |
| Veranda                   | 15,90      | 17,20      | 0,60   | 10,32            |
| Cantina                   | 7,35       | 10,40      | 0,20   | 2,08             |
| Cortile                   | 114,85     | 114,85     | 0,25   | 28,71            |
| Giardino                  | 80,00      | 80,00      | 0,18   | 14,40            |
| Spazio esterno            | 75,90      | 75,90      | 0,25   | 18,98            |
| SUP. TOTALE CONVENZIONALE |            |            |        | <b>211,09 mq</b> |



**Lotto 2**

Bene 2 -Terreno sito a Erice (TP) - Località Lenzi. Fg. 243, P.lla 144, prospiciente la via Tangi, di forma rettangolare allungata con andamento pianeggiante, di mq 1.470,00 coltivato per la maggior parte ad uliveto. Esso si presenta privo di recinzione, con accesso diretto dalla strada e privo di impianto di irrigazione.

Bene 3 –Terreno sito a Erice (TP) - Località Lenzi, Fg. 243, p.lla 145, mq 300,00, di forma trapezioidale con andamento pianeggiante, coltivato con piante da semina, privo di recinzione e di impianto di irrigazione. Esso risulta intercluso per tutti e quattro i lati da altri lotti di terreno di cui due di proprietà della stessa ditta.

Bene 4 – Terreno sito a Erice (TP) - Località Lenzi - Fg. 243, p.lla 146, mq 220,00, di forma trapezioidale con andamento pianeggiante, coltivato con piante da semina, privo di recinzione e di impianto di irrigazione. Esso risulta intercluso per tutti e quattro i lati da altri lotti di terreno di cui due di proprietà della stessa ditta.

Bene 5 –Terreno sito a Erice (TP) - Località Lenzi, Fg. 243, p.lla 147, mq 1.380,00, di forma rettangolare allungata con andamento pianeggiante, coltivato per la maggior parte ad uliveto. Esso si presenta privo di recinzione, con accesso diretto dalla strada e privo di impianto di irrigazione.

Bene 6 – Terreno sito a Erice (TP) - Località Lenzi, via L+enzi Fg. 243, p.lla 154, mq 360,00, la morfologia del suolo è pianeggiante di forma rettangolare allungata, il terreno è sufficientemente fertile. Sono presenti alberi di medio e grande fusto, di cui alcuni da frutto; il lotto risulta essere regolarmente esposto alla luce solare nel corso della giornata. Nel lotto è stata realizzata, in assenza di autorizzazione, una baracca in lamierino ed un percorso pedonale in battuto cementizio di cui si sono previste le demolizioni.







Foto 1 - Vista terreno P.la 144 dalla via Tangi



Foto 4 - Vista terreno P.la 146 lato Sud



Foto 2 - Vista terreno P.la 145 lato Sud



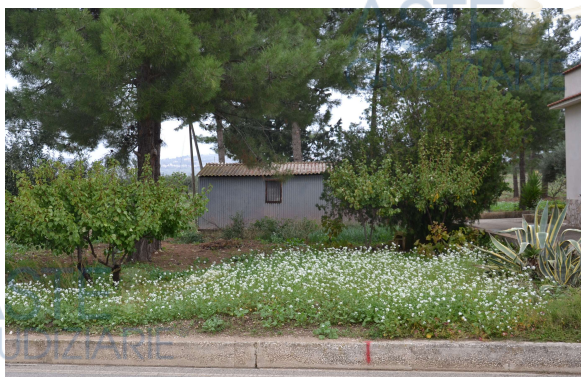
Foto 5 - Vista terreno P.la 147 dalla via Tangi



Foto 3 - Vista terreno P.la 146 lato Ovest



Foto 6 - Vista terreno P.la 147 lato Ovest



Terreno sito in Erice (TP) - NCT di Erice, Foglio 243, P.IIa 144

Via Tangi

Proprietà aliena  
P.IIa 148Proprietà  
stessa ditta  
P.IIa 147

P.IIa 144

Proprietà aliena  
P.IIa 143

| Destinazione    | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convenz. |
|-----------------|------------|--------|---------------|
| Terreno Uliveto | 1470,00 mq | 0,00   | 1470,00 mq    |

SUP. TOTALE CONVENZIONALE **1380,00mq**Proprietà  
stessa ditta  
P.IIa 146Proprietà  
stessa ditta  
P.IIa 145Proprietà aliena  
P.IIa 142

0 5 m 10 m

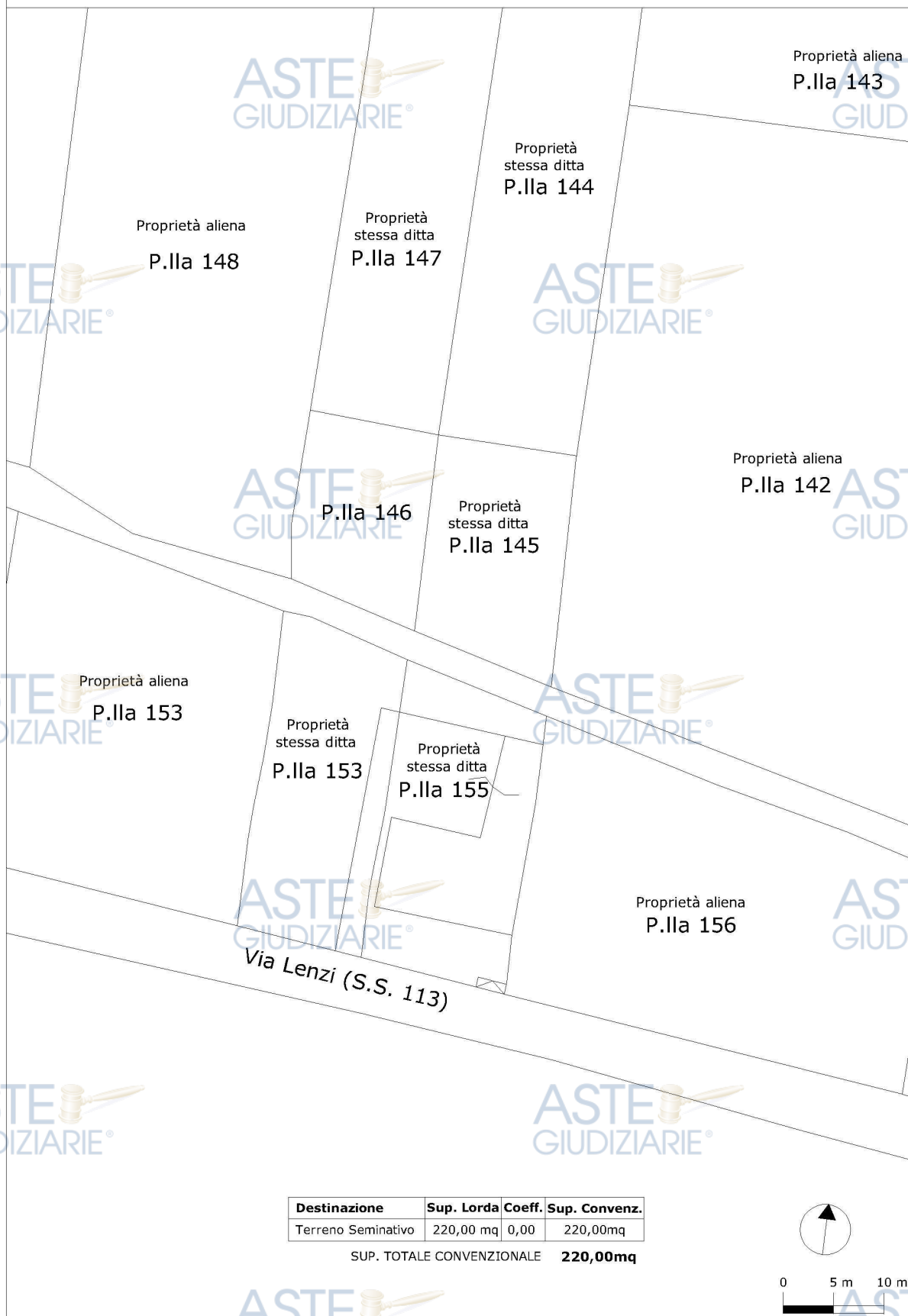


Terreno sito in Erice (TP) - NCT di Erice, Foglio 243, P.Ila 145





Terreno, sito in Erice (TP) - NCT di Erice, Foglio 243, P.Ila 146



Via Tangi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Proprietà aliena  
P.Ila 148Proprietà  
stessa ditta  
P.Ila 144

P.Ila 147

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| Destinazione              | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convenz.    |
|---------------------------|------------|--------|------------------|
| Terreno Uliveto           | 1380,00 mq | 0,00   | 1380,00 mq       |
| SUP. TOTALE CONVENZIONALE |            |        | <b>1380,00mq</b> |

Proprietà  
stessa ditta  
P.Ila 146Proprietà  
stessa ditta  
P.Ila 145

0 5 m 10 m



Terreno sito in Erice (TP) - NCT di Erice, Foglio 243, P.Illa 154



Bene 7 - Fabbricato civile sito a Valderice (TP), via Giovanni Verga, C/da S. Barnaba, Fg. 23, p.lla 286, Sub. 3, Cat. A/3. L'unità abitativa fa parte di un edificio a due elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari, con uno spiazzo antistante l'edificio e un cortile posteriore. Essa versa in condizioni di abbandono con evidenti segni di degrado strutturale e necessita di una ristrutturazione.

L'immobile si articola su due livelli, uno posto al piano terra, formato da un ambiente d'ingresso, da un disimpegno, dal quale tramite una scala si accede alla zona notte posta al primo piano, da una cucina e da un cortile. Al primo piano si trovano tre camere da letto e un w.c., distribuiti attorno ad un disimpegno. Da una delle camere da letto si accede ad un terrazzo. La superficie totale convenzionale è pari a mq 127,00.

La zona in cui insiste l'immobile si trova ai margini dell'agglomerato urbano di Valderice, presenta buone possibilità di parcheggio, ed è servita dai principali servizi.

Bene 8 – Terreno sito a Valderice (TP), via G. Verga, C/da S. Barnaba Fg. 23, p.lla 281, ricade nel PRG in zona B2. Il terreno, di modeste dimensioni, mq 24,00, si presenta di forma triangolare, in parte pavimentato in battuto di cemento a quota con la via G. Verga e in parte in abbandono.

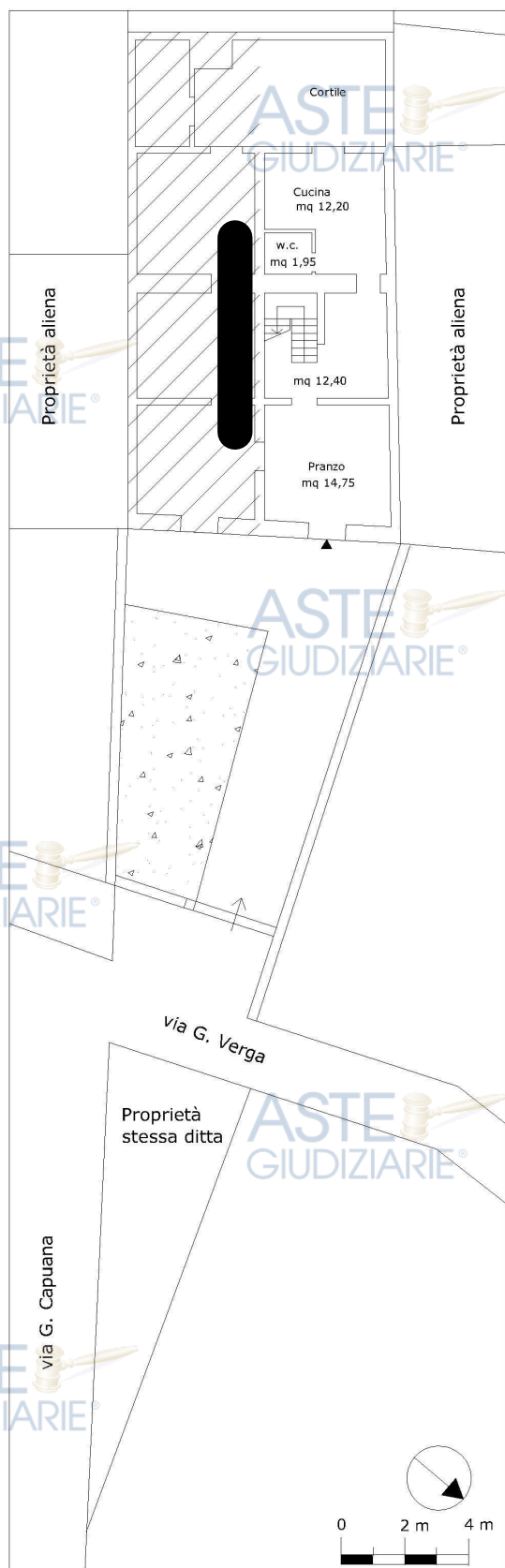


Foto terreno F. 23 p.lla 281





UNITA' IMMOBILIARE, abitazione, sita in Valderice,  
Via Giuseppe Verga, piano terra - primo.  
(NCEU di Valderice, Foglio 23, P.IIa 286, Sub. 3)



Piano Terra



Piano Primo

| Destinazione    | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convenz. |
|-----------------|------------|------------|--------|---------------|
| Abitazione P.T. | 41,30      | 54,00      | 0,00   | 54,00         |
| Abitazione P.1  | 55,80      | 65,70      | 0,00   | 65,70         |
| Terrazza        | 25,00      | 27,80      | 0,25   | 6,95          |
| Balcone         | 1,40       | 1,40       | 0,25   | 0,35          |

SUP. TOTALE CONVENZIONALE **127,00 mq**



Vista dell'edificio dalla via Capuana



Vano d'ingresso piano terra



Parete piano terra (degrado)



Ingresso edificio dalla via G. Verga



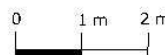
Parete piano terra (degrado)



Prospetto Ovest



UNITA' IMMOBILIARE, terreno, sita in Valderice, Via Giuseppe Verga,  
(CT di Valderice, Foglio 23, P.Illa 281)



**Lotto 4**

Bene 9 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 354, di mq 380,00, si trova in prossimità con il confine del territorio di Erice. La morfologia del fondo è pianeggiante, di forma rettangolare allungata. Sono presenti alberi di ulivo caratterizzati da piantumazione sparsa. La zona si caratterizza per una prevalente conformazione naturale, con particolari valori paesaggistici ed ambientali e destinata ad attività colturali, con la presenza di abitazioni sparse anche residenziali. La S.S. 113 risulta essere trafficata in quanto collega Erice-Casa Santa con la c/da Napola - Mokarta, dove si trova l'appezzamento di terreno, per proseguire in direzione Alcamo.

Bene 10 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg.34, p.lla 355, di mq 400,00, la morfologia del fondo è pianeggiante di forma rettangolare allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta essere esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata. Sono presenti alberi di ulivi.

Bene 11 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 356, di mq 190,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma rettangolare allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta essere esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata. Sono presenti alberi di ulivi.

Bene 12 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, P.lla 359, di mq 130,00. Esso non essendo fronte strada, risulta intercluso dai fondi limitrofi.

La morfologia del fondo è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, è sufficientemente fertile, esso risulta esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata e risulta coltivato a semina.

Bene 13 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 360, di mq 120,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta esposto alla luce solare nel





suo regolare corso nell'ambito della giornata, coltivato con piante da semina.

Bene 14 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella , Fg. 34, p.lla 361, di mq 155,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata esso risulta coltivato con piante da semina.

Bene 15 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 588, di mq 2130,00 la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma pressochè trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, risulta essere regolarmente esposto alla luce solare nel corso della giornata e risulta coltivato con piante da semina.

Bene 16 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 352, di mq 360,00 la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta essere esposto alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata. Sono presenti alberi di ulivo.

Bene 17 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34, p.lla 357, di mq 150,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile e risulta regolarmente esposto alla luce solare nell'ambito della giornata, risulta coltivato con piante da semina.

Bene 18 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella , Fg. 34, p.lla 353, di mq 353,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta essere esposto regolarmente alla luce solare nel corso della giornata. Sono presenti pochi alberi sparsi di ulivo.

Bene 19 - Terreno sito a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, Fg. 34. p.lla 358, di mq 135,00, la morfologia del fondo in oggetto è pianeggiante di forma trapezoidale allungata, il terreno è sufficientemente fertile, esso risulta regolarmente esposto alla luce solare nel corso della giornata. Sono presenti pochi alberi sparsi di ulivo.





Vista dalla via Lenzi terreni p.lle 353, 354, 355, 356



Vista P.lla 588 e P.lla 361



Vista delle P.lle 353, 354, 358, 359



Vista P.lla 588



Vista P.lla 355 e P.lla 356



Vista P.lla 588, 356, 355



2.3 “Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto del valore dei beni, e delle preferenze eventualmente manifestate dalle parti in sede di operazioni peritali, specificando in particolare se è possibile la divisione in natura”

Dall’analisi effettuata per la predisposizione di un progetto di comoda divisione per i beni in oggetto si è constatato che:

**Lotto1** bene 1 - Fabbricato civile sito a Erice (TP) via Lenzi n°33 c/da Napola, identificato al N.C.E.U. al Fg. 243, p.lla 155, Cat. A/3.

Il bene presenta le condizioni per una comoda divisione in natura, è possibile effettuare un frazionamento in due porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun convivente secondo la normale funzione dell'intero. La divisione non comporta deprezzamento del valore delle singole quote, non comporta problemi sotto l’aspetto strutturale e la divisione non incide sull'originaria destinazione d’uso del bene.

L’immobile è posto in vendita con un valore complessivo di € 147.763,00 (valore unitario 700,00 €/mq - superficie convenzionale pari a 211,09 mq).

Pertanto si propone una comoda divisione dell’unità abitativa e dello spazio esterno, in riferimento alle quote di pertinenza. Al sig. **Mustazza Giuseppe** ne spetta in ragione di 1/3 ed alla sig.ra **Giudiziaria** ne spetta in ragione di 2/3, rapportando le suddette quote al loro corrispondente valore ottengo:

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 147.763,00 x1/3=49.254,00

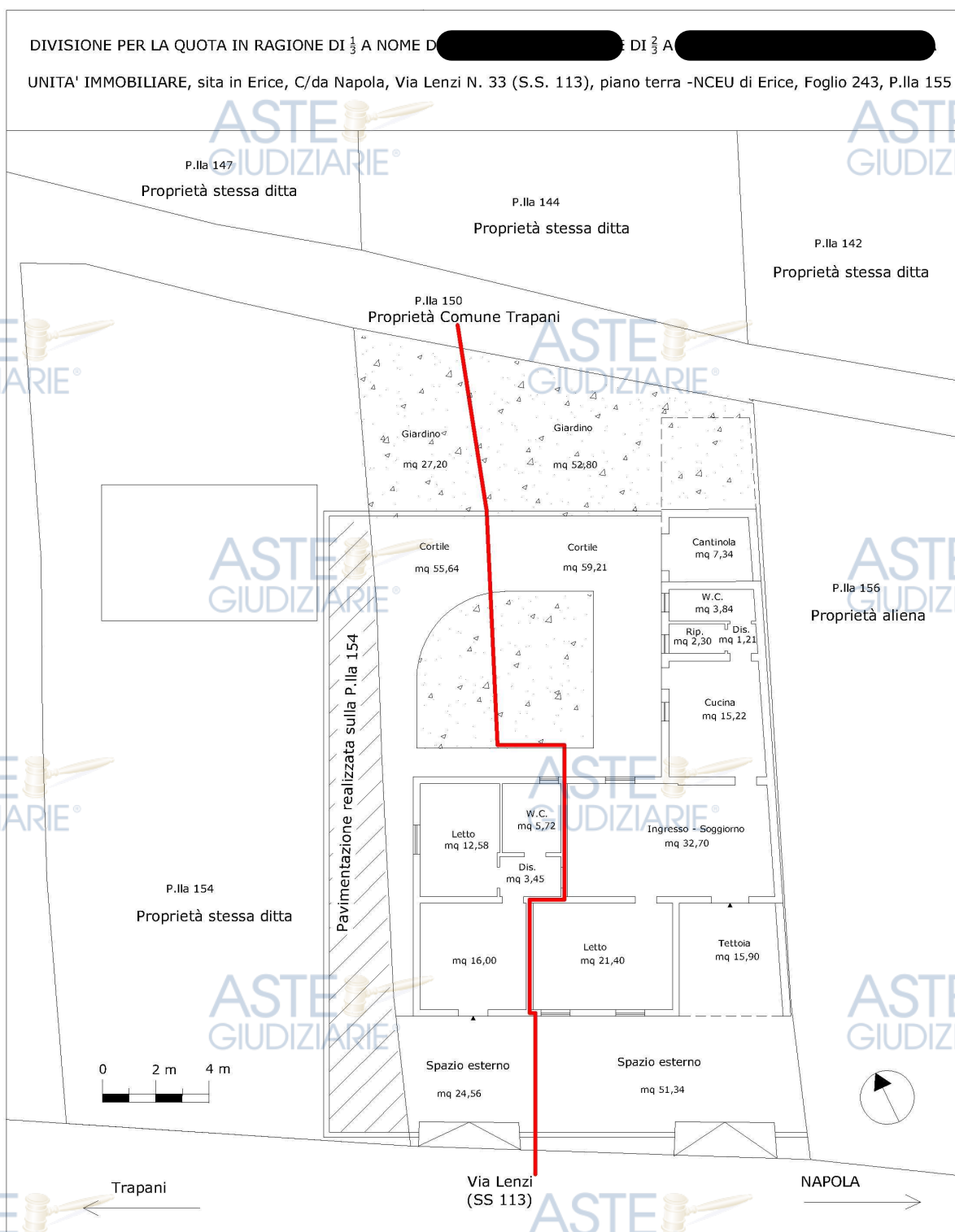
Seconda quota del valore di 2/3..... € 147.763,00 x2/3=98.508,00

Allo stesso modo è possibile ottenere una comoda divisione rapportando le rispettive quote alla quadratura convenzionale del bene pari a mq 211,09:

Prima quota del valore di 1/3 .....mq 211,09 x1/3= 70,36

Seconda quota del valore di 2/3 .....mq 211,09 x2/3=140,73

DIVISIONE PER LA QUOTA IN RAGIONE DI  $\frac{1}{3}$  A NOME D [REDACTED] E DI  $\frac{2}{3}$  A [REDACTED]  
UNITA' IMMOBILIARE, sita in Erice, C/da Napola, Via Lenzi N. 33 (S.S. 113), piano terra -NCEU di Erice, Foglio 243, P.Ila 155



Prima quota del valore di 1/3

| Destinazione   | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convenz. |
|----------------|------------|------------|--------|---------------|
| Abitazione     | 37,75      | 45,40      | 0,00   | 45,40         |
| Cortile        | 55,64      | 55,64      | 0,25   | 13,91         |
| Giardino       | 27,20      | 27,20      | 0,18   | 4,90          |
| Spazio esterno | 24,56      | 24,56      | 0,25   | 6,15          |

SUP. TOTALE CONVENZIONALE 70,36 mq

Seconda quota del valore di 2/3

| Destinazione   | Sup. Netta | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Convenz. |
|----------------|------------|------------|--------|---------------|
| Abitazione     | 76,67      | 91,23      | 0,00   | 91,23         |
| Tettoia        | 15,90      | 17,20      | 0,60   | 10,32         |
| Cantina        | 7,34       | 10,38      | 0,20   | 2,08          |
| Cortile        | 59,21      | 59,21      | 0,25   | 14,80         |
| Giardino       | 52,80      | 52,80      | 0,18   | 9,50          |
| Spazio esterno | 51,34      | 51,34      | 0,25   | 12,80         |

SUP. TOTALE CONVENZIONALE 140,73 mq

**Lotto 2**

Beni 2, 3, 4, 5, 6 – Terreni siti a Erice (TP) località Lenzi Fg. 243 P.lle 144,145, 146, 147, 154.

I beni presentano le condizioni per una comoda divisione in natura; è possibile effettuare un frazionamento di ciascun bene in due porzioni separate, di cui tre con accesso autonomo e i restanti due poiché posti in diretta comunicazione con i precedenti. La divisione non comporta deprezzamento del valore delle singole quote, e la divisione non incide sull'originaria destinazione d'uso del bene.

Pertanto si propone una comoda divisione dei terreni in oggetto in riferimento alle quote di pertinenza. Al sig. ██████████ ne spetta in ragione di 1/3 ed alla sig.ra ██████████ ne spetta in ragione di 2/3, rapportando le suddette quote al loro corrispondente valore ottengo:

- bene 2 posto in vendita con un valore di stima complessivo pari a € 5.145,00 (valore unitario 3,50 €/mq - superficie convenzionale pari a 1470,00 mq).

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 5.145,00x1/3=1.715,00

Seconda quota del valore di 2/3..... € 5.145,00x2/3=3.430,00

- bene 3 posto in vendita con un valore di stima complessivo pari a € 750,00 (valore unitario 2,50 €/mq - superficie convenzionale pari a 300,00 mq).

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 750,00x1/3=250,00

Seconda quota del valore di 2/3..... € 750,00x2/3=500,00





- bene 4 posto in vendita con un valore di stima complessivo pari a € 550,00 (valore unitario 2,50 €/mq - superficie convenzionale pari a 220,00 mq).

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 550,00x1/3=183,34

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 550,00x2/3=366,66

- bene 5 posto in vendita con un valore di stima complessivo pari a € 4.830,00 (valore unitario 3,50 €/mq - superficie convenzionale pari a 1380,00 mq).

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 4.830,00x1/3=1.610,00

Seconda quota del valore di 2/3..... € 4.830,00x2/3=3.220,00

- bene 6 posto in vendita con un valore di stima complessivo pari a € 720,00 (valore unitario 2,00 €/mq - superficie convenzionale pari a 360,00 mq).

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 720,00x1/3=240,00

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 720,00x2/3=480,00

Valore complessivo lotto 2

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 3.998,33

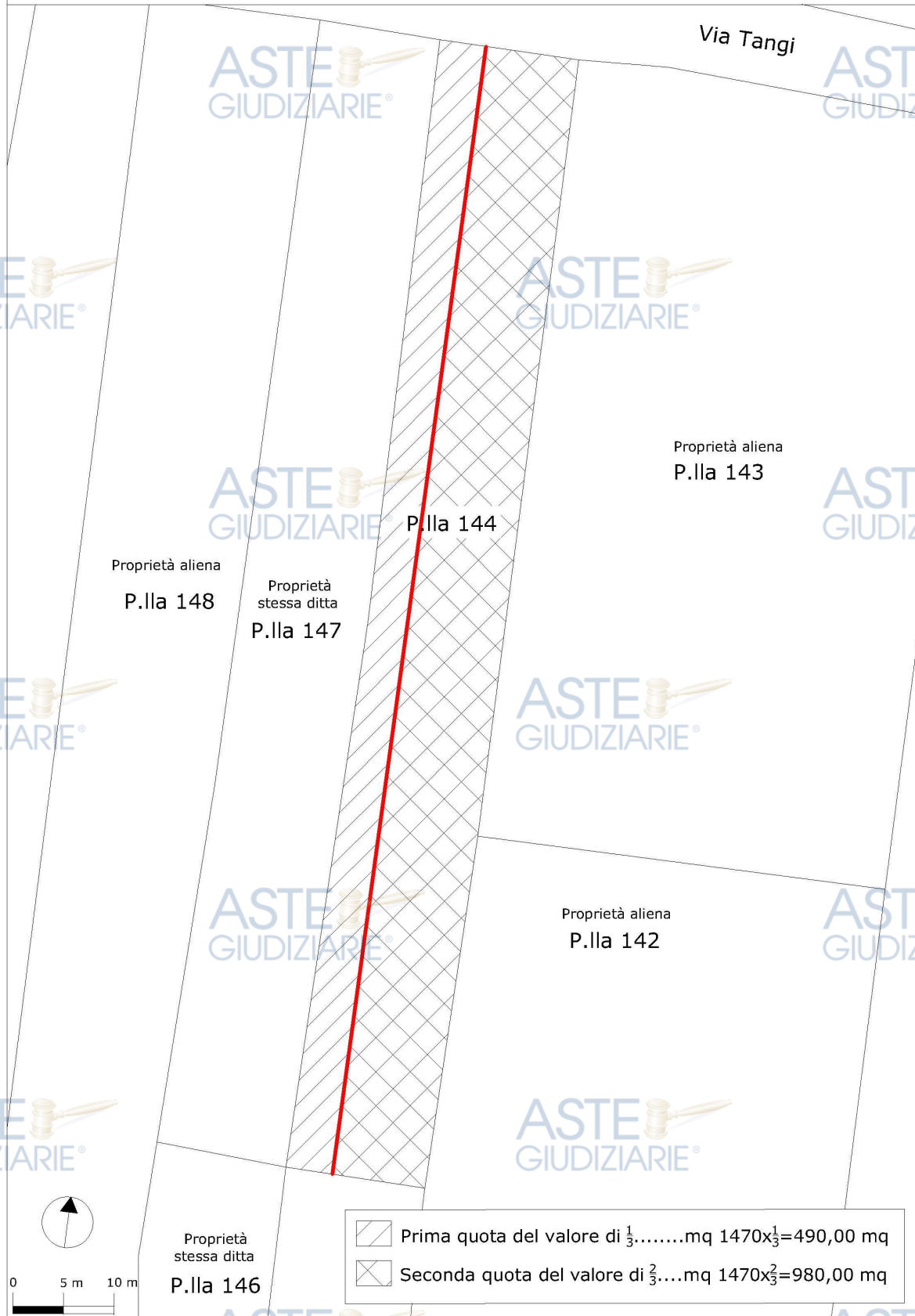
Seconda quota del valore di 2/3.....€ 7.996,66

Valore complessivo € 11.994,99



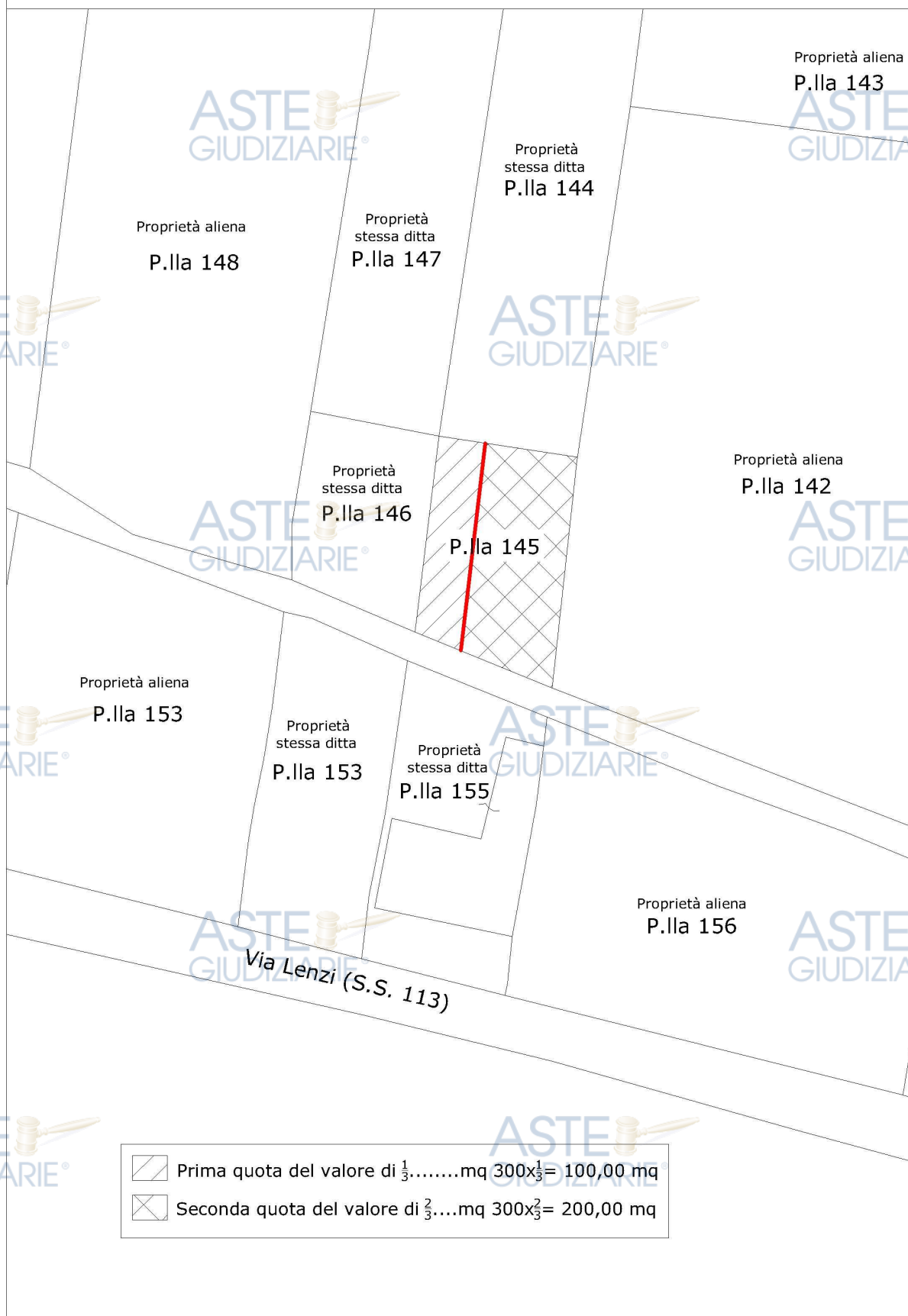
DIVISIONE PER LA QUOTA IN RAGIONE

Bene 2 - Terreno, sito in Erice - NCT di Erice, Foglio 243, P.Illa 144, mq 1470,00



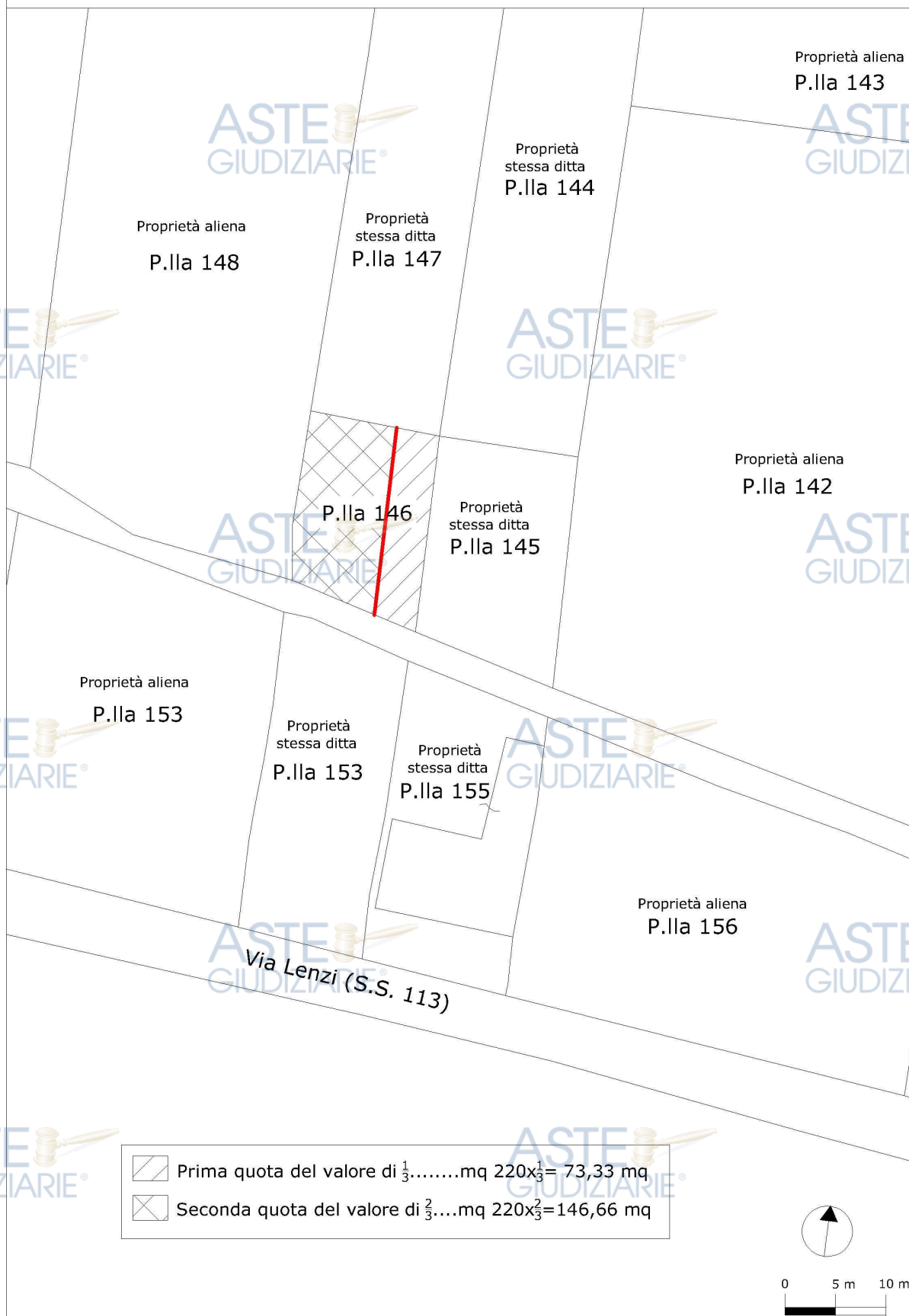
DIVISIONE PER LA QUOTA IN P

Bene 3 - Terreno, sito in Erice - NCT di Erice, Foglio 243, P.Ila 145, mq 300,00



DIVISIONE PER LA QUOTA IN F

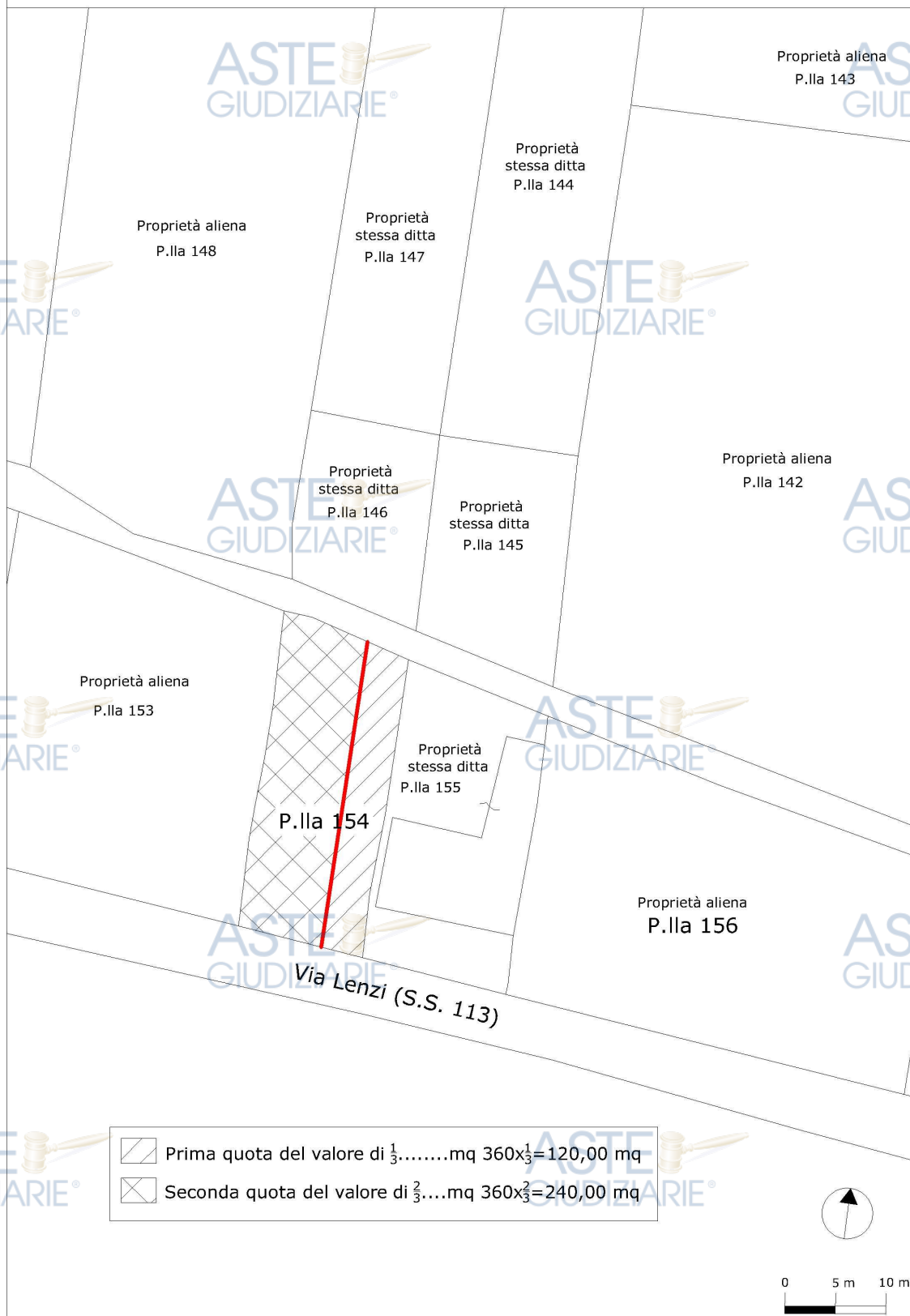
Bene 4 - Terreno, sito in Erice - NCT di Erice, Foglio 243, P.Ila 146, mq 220,00





DIVISIONE PER LA QUOTA IN RAGIONE DI  $\frac{1}{3}$  A

Bene 6 - Terreno, sito in Erice - NCT di Erice, Foglio 243, P.Illa 154, mq 360,00



2.4 “ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”.

### **Lotto 3**

Bene 7 – Fabbricato civile sito a Valderice (TP), via Giovanni Verga, c/da Barnaba. Fg. 23, p.lla 286, Sub. 3, Cat. A/3.

Bene 8 - Terreno sito a Valderice, via Giovanni Verga, c/da Barnaba, Fg. 23, p.lla 281, ricade nel PRG in zona B2.

I beni in oggetto non consentono una divisione in natura in quanto il frazionamento comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero ed inoltre si dovrebbero fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. Inoltre il frazionamento non garantirebbe accessi autonomi.

### Determinazione valore di mercato

Bene 7 - La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, in buone condizioni, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per le abitazioni in normali condizioni il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 600,00 ed € 800,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, cosiderando lo stato di abbandono, la sua vetustà e la sua localizzazione si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 450,00 confermando la precedente valutazione di stima di cui alla procedura es. n. 20/2015.

Bene 8 – Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base dei seguenti indicatori: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, stato di manutenzione e l'esigua consistenza dimensionale hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita che risulta pari ad Euro 15,00 al mq confermando la precedente valutazione di stima.

Il valore venale del bene immobile comune 7 è di € 57.150,00 e poiché al sig. **Mustazza**

**Yusepe** ne spetta in ragione di 1/6 ed alla sig.ra **Mustazza Marianna** ne spetta in ragione di 5/6, rapportando le sudette quote al loro corrispondente valore ottengo:

Prima quota del valore di 1/6 .....€ 57.150,00x1/6= 9.525,00

Seconda quota del valore di 5/6..... € 57.150,00x5/6=47.625,00

Il valore venale del bene immobile comune 8 è di € 360,00 e poiché al sig. **Yusepe**

**Yusepe** ne spetta in ragione di 1/12 ed alla sig.ra **Mustazza Marianna** ne spetta in ragione di 11/12, rapportando le sudette quote al loro corrispondente valore ottengo:

Prima quota del valore di 1/12 .....€ 360,00x1/12= 30,00

Seconda quota del valore di 11/12..... € 360,00x11/12=330,00

#### Lotto 4

Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 - Terreni siti a Trapani, c/da Balatella, Fg. 34, P.lle 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 588.

I beni, perlopiù di esigua consistenza dimensionale, non consentono una comoda divisione in natura in quanto il frazionamento comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, e inoltre il frazionamento non garantirebbe accessi autonomi e libero godimento compromesso da servitù e da limitazioni eccessive.

#### Determinazione valore di mercato

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base dei seguenti indicatori: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e accessibilità, stato di manutenzione, consistenza, tipo di coltura e uso. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita che risulta pari ad Euro 2,50 al mq per terreni a semina e ad Euro 3,50 per terreni con colture ad oliveto confermando la precedente valutazione di stima.

Il valore venale dei beni immobili comuni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, è rispettivamente di € 1.330,00, € 1.400,00, € 665,00, € 325,00, € 300,00, € 387,00, € 7.455,00, e poiché al sig. **Mustazza Giuseppe** ne spetta in ragione di 1/3 ed alla sig.ra **Mustazza Margherita** ne spetta in ragione di 2/3, rapportando le sudette quote al loro corrispondente valore ottengo:

bene 9

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Prima quota del valore di 1/3 .....  | € 1.330,00x1/3=443,34 |
| Seconda quota del valore di 2/3..... | € 1.330,00x2/3=886,66 |
| VALORE COMPLESSIVO € 1.330,00        |                       |

bene 10

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Prima quota del valore di 1/3 .....  | € 1.400,00x1/3= 466,66 |
| Seconda quota del valore di 2/3..... | € 1.4000,00x2/3=933,34 |
| VALORE COMPLESSIVO € 1.400,00        |                        |

bene 11

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Prima quota del valore di 1/3 .....  | € 665,00x1/3=221,66 |
| Seconda quota del valore di 2/3..... | € 665,00x2/3=443,34 |
| VALORE COMPLESSIVO € 665,00          |                     |



bene 12

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 325,00x1/3=108,34

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 325,00x2/3=216,66

VALORE COMPLESSIVO € 325,00

bene 13

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 300,00x1/3=100,00

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 300,00x2/3=200,00

VALORE COMPLESSIVO € 300,00

bene 14

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 387,50x1/3=129,16

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 387,50x2/3=258,34

VALORE COMPLESSIVO € 387,50

bene 15

Prima quota del valore di 1/3 .....€ 7.455,00x1/3=2.485,00

Seconda quota del valore di 2/3.....€ 7.455,00x2/3=4.970,00

VALORE COMPLESSIVO € 7.455,00

Il valore venale dei beni immobili comuni 16, 17, è rispettivamente di € 1.260,00, € 375,00 e poiché al sig. [REDACTED] ne spetta in ragione di 1/12 ed alla sig.ra

[REDACTED] ne spetta in ragione di 11/12, rapportando le sudette quote al loro corrispondente valore ottengo:

bene 16

Prima quota del valore di 1/12 .....€ 1.260,00x1/12= 105,00

Seconda quota del valore di 11/12.....€ 1.260,00x11/12=1.155,00

VALORE COMPLESSIVO € 1.260,00



bene 17

Prima quota del valore di 1/12 .....€ 375,00x1/12= 31,25

Seconda quota del valore di 11/12.....€ 375,00x11/12=343,75

VALORE COMPLESSIVO € 375,00

Il valore venale dei beni immobili comuni 18, 19, è rispettivamente di € 1.235,00, €

337,50 e poiché al sig. **MUSTAZZA Giuseppe** ne spetta in ragione di 21/144 ed alla sig.ra

**Mustazza Margherita** ne spetta in ragione di 123/144, rapportando le sudette quote al

loro corrispondente valore ottengo:

bene 18

Prima quota del valore di 21/144 .....€ 1.235,50x21/144= 180,17

Seconda quota del valore di 123/144.....€ 1.235,50x123/144=1.055,33

VALORE COMPLESSIVO € 1.235,50

bene 19

Prima quota del valore di 21/144 .....€ 337,50x21/144= 49,22

Seconda quota del valore di 123/144.....€ 337,50x123/144=288,28

VALORE COMPLESSIVO € 337,50

VALORE COMPLESSIVO STIMA LOTTO 4

Prima quota del valore di .....€ 4.319,80

Seconda quota del valore di ..... € 10.750,70

VALORE COMPLESSIVO

€ 15.070,50

2.6 “rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.”

#### **Bene 1**

L'edificio è stato realizzato con regolare progetto approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 14/04/1960 al n°84 e relativa licenza di costruzione del 16/04/1960.

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria in data 02/04/1986 prot. n°7875 a nome di **Mustazza Salvatore**. Pertanto è stata rilasciata dal Comune di Erice Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 n°1763 il 15/03/2010 ai Sig.ri **Orsola Mustazza Margherita e Mustazza Giuseppe**.

#### **Beni 2, 3, 4, 5, 6**

Il lotto di terreno in oggetto è sito nel Comune di Erice e ricade:

- nel Piano Regolatore Generale in Zona Omogenea Agricola "E";
- nel Piano Territoriale Paesaggistico Abito 1 in area individuata con il simbolo 10B(b);
- nel Regime Vincolistico in parte ricade in fascia di m 150 dagli argini, sottoposti a vincolo Paesaggistico Ambientali ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 142 e del D.Lgs. n. 452/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex Legge Galasso n. 431/85) e in Zona a Vincolo Sismico di seconda categoria.

#### **Bene 7**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile realizzato antecedente al 1967 successivamente venne ampliato al piano terra e realizzata l'intera sopraelevazione.

Per la regolarizzazione di tali opere, è stata presentata regolare istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85.

Ad oggi l'immobile gode di Concessione edilizia in sanatoria n°41 del 01/07/2002 a nome di [REDACTED]

#### **Bene 8**

Il lotto di terreno pignorato ricade nello strumento urbanistico come segue:

- nel Piano Regolatore Generale, la destinazione urbanistica è aree urbane di margine di completamento zona B2;
- il terreno ricade all'interno della zona di rispetto a terreni artificialmente rimboschiti;
- il terreno ricade all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1, Capo 1 del Regio Decreto 30/12/1923 n. 3267.

#### **Beni 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19**

Il lotto di terreno in oggetto è sito nel Comune di Trapani, c/da Balatella e ricade:

- nel Piano Regolatore Generale (PRG) in Zona Territoriale Omogenea in parte "E1", in parte "E6";
- in parte in fascia di rispetto stradale di m. 40,00 ed è interessata da Regia Trazzera Demaniale escluso eventuali legittimazioni;
- in parte nella fascia di rispetto di m. 150 di fiumi torrenti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142.

Il lotto di terreno in oggetto è sito nel Comune di Trapani, c/da Napola e ricade:

- nel Piano Regolatore Generale (PRG) in Zona Territoriale Omogenea "E6";
- per l'intero nella fascia di rispetto di m. 150 di fiumi torrenti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver risposto ai quesiti posti e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

25/03/2022

arch. Gaetano Ammoscato