



TAVOLA :

Originale

DATA :

19 Giugno '25

COMMITTENTE :

Avv. Vincenzo Milazzo



**PAOLO
CIRAULO**
GEOMETRA

VIA DALIA N. 18/B – 91100 TRAPANI (TP)

CELL. 3475906529

E-MAIL: GEOM.CIRAULO@LIVE.IT

PEC: PAOLO.CIRAULO@GEOPEC.IT

OGGETTO:

Rapporto di valutazione immobiliare di un fabbricato unifamiliare con pertinenziale area esterna esclusiva appartenente ai signori [redacted] (Usufruttuario) e [redacted] (Nudo proprietario) Bene ubicato in Petrosino nella via Pio La Torre snc.

Catasto Fabbricati del Comune di: Petrosino, Foglio 378, Particella 371, Subalterni 1,2 e 3.

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 16/2022

ELENCO ELABORATI :

- **Relazione di Stima;**
- **Rapporto di valutazione immobiliare;**
- **Copia titolo di proprietà del 20.03.1985;**
- **Copia titolo di proprietà del 15.10.1993;**
- **Planimetria dell'immobile – stato dei luoghi;**
- **Planimetrie catastali rilasciate da A.D.T. sub. 2 e 3;**
- **Visure Storiche Catastali sub. 1, 2 e 3;**
- **Concessione Edilizia n. 41 del 19.01.1990 e n. 14 del 17.02.1993;**
- **Progetto di variante allegato alla C.E. e n. 14 del 17.02.1993.**

IL COMMITTENTE :

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD

IL TECNICO :

Firmato digitalmente
da



RELAZIONE DI STIMA

Relativa alla valutazione di un fabbricato unifamiliare con pertinenziale area esterna

esclusiva appartenente ai signori [REDACTED] (Usufruttuario) e [REDACTED]

(Nudo proprietario) Bene ubicato in Petrosino nella via Pio La Torre snc.

INCARICO:

Ad evasione dell'incarico conferito dall'Avvocato Vincenzo Milazzo (C.F.: MLZ VCN 67D23 L331U), nato il 23.04.1967 a Trapani (TP), con studio in Trapani Corso Italia n. 63 del foro di Trapani, n.q. di Curatore Fallimentare della procedura 16/2022 R. Fall. il sottoscritto **Geom. Paolo Ciraulo**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Trapani al n° 1581, **Valutatore Immobiliare certificato a norma UNI 11558**, iscritto nell'elenco delle persone certificate CEPAS col n. 99, nella qualità di tecnico incaricato di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che, fanno riferimento alla procedura fallimentare n. 16/2022 R. Fall., con la presente per quanto attiene alla presente relazione, si è proceduto a valutare il fabbricato residenziale posto in Petrosino, nella via Pio La Torre snc per come risulta dall'individuazione catastale e dallo stato dei luoghi alla data odierna.

UBICAZIONE e CONFINI:

Il fabbricato, comprensivo dell'area di sedime, confina nel suo insieme da Nord-Est con la via Pio La Torre, da Sud Ovest in parte con p.lla 71, su cui insiste anche una servitù di passaggio attiva, in parte con p.lla 481 ed in minima parte con p.lla 67, da Sud Est con p.lla 66 su cui è presente altra servitù attiva di passaggio, da Nord Ovest con p.lla 71

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
La proprietà risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Petrosino in

parte al foglio 378 particella 371, subalterno 2, zona cens. 1, cat. A/2, classe 5, Cons. 10,5 vani, Sup. Cat. 296 mq, Rendita € 786,31 ed in parte al foglio 378 particella 371, subalterno 3, zona cens. 1, cat. C/6, classe 3, Cons. 245 mq, Sup. Cat. 245 mq, Rendita € 366,94.

I beni risultano intestati in capo a [REDACTED] a, nata a [REDACTED] il [REDACTED] mai volturati. Necessita di Voltura catastale del rogito n. 7997 del 20.03.1985 e voltura catastale del rogito n. 23828 rep del 15.10.1993

ANALISI DELLA TITOLARITA' E PROVENIENZA:

Con atto ai rogiti Notaio Salvatore Lombardo da Marsala riportante n. 7997 del repertorio e n. 2839 della raccolta, registrato a Marsala il 03.04.1985 al n. 1443 Serie 1°, la signora [REDACTED] in [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] donò l'intera proprietà al di lui figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] che a sua volta con atto riportante n. 23828 del repertorio n. 7266 della raccolta, sempre ai rogiti Notaio Salvatore Lombardo da Marsala, registrato a Marsala il 02.11.1993 al n. 2283 Serie 1°, donò al proprio figlio, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto.

Dall'analisi del titolo di proprietà rep. 23828 del 15/10/1993 si evince un errore nell'indicazione dei dati catastali dell'immobile donato. In atto è indicato il foglio di mappa 387 in luogo del foglio di mappa 378. Necessita di rettifica notarile.

POSIZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO:

Trattasi di fabbricato edificato in dipendenza della Concessione Edilizia n. [REDACTED] pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. [REDACTED] del 19.01.1990. Necessita di rettifica notarile. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gi. nata a [redacted] il [redacted] a seguito del parere n. 2 espresso dalla C.E.C. di Petrosino in data 17.11.1989 e successiva Concessione Edilizia per variante in corso d'opera rilasciata in data 17.02.1993 col n. 14 a seguito di parere C.E.C. n. 2 espresso in data 15.01.1993.

La costruzione dell'immobile venne eseguita previa totale demolizione del fabbricato preesistente fortemente danneggiato dal sisma che si verificò a Mazara del Vallo il 07.06.1981.

Al sopralluogo è stata accertato la presenza di lievi difformità urbanistiche. Nello specifico ai fini della regolarizzazione necessita della rimozione totale della copertura in legno (tettoia) presente nel retro dell'abitazione, della veranda calpestabile che sovrasta lo scivolo di accesso al seminterrato e di CILA in sanatoria per lievi differenze interne, quali realizzazione di scala a chiocciola interna, variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino in cucina soggiorno. Opere edili e di regolarizzazione stimate su base forfettaria in totali euro 20.000,00

Gli abusi riscontrati, comunque trattandosi di abusi minori, non pregiudicano il negozio giuridico dell'immobile.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE:

Fabbricato unifamiliare, con doppio accesso pedonale e carrabile, sia dalla via Pio La Torre che da strada privata, composto da ingresso-pranzo, soggiorno, 2 disimpegni, cucina, 2 bagni, ripostiglio, ripostiglio, 4 camere, magazzino, veranda scoperta e corte esterna esclusiva al piano terra, oltre locale garage con cantinola al piano seminterrato.

Le tramezzature per la suddivisione interna dei vari servizi ed accessori sono in lastre di conci di tufo e malta bastarda. Gli intonaci interni del tipo civile,

quelli esterni con malte formate da inerti selezionati e malte idrauliche. Le pavimentazioni interne sono in ceramica chiara degli anni '90, ma in buono stato. I bagni sono piastrellati. La cucina presenta le caratteristiche originarie, le porte interne in legno massello completi di ferramenta di trattenuta e di chiusura, mentre la porta d'accesso sempre in legno non blindata. Gli infissi esterni in legno con tapparelle di plastica. Tutti gli impianti sono del tipo sottotraccia, idrico, elettrico, telefonico, televisivo, realizzati dopo l'entrata in vigore della L. 46/90. I servizi igienici sono dotato di adeguati apparecchi igienico sanitari, bidet, water, lavandino, uno con doccia ed uno con vasca, completi della rubinetteria ed allacciati alle reti principali di adduzione e di scarico. L'esterno è rifinito con prospetto di colore giallo che versa in discrete condizioni e non necessita di opere di ripristino.

CRITERIO SI STIMA ADOTTATO:

Nel rapporto di valutazione allegato che ha permesso di valutare l'immobile sono stati applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: Il criterio valore di mercato della piena proprietà, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta, che secondo l'International Valuation Standards (IVS), rappresenta l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROCEDIMENTO DI CALCOLO ANALITICO UTILIZZATO:

Il market comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

CONSISTENZE SUPERFICIERE UTILIZZATE:

Sia i comparabili utilizzati che il subject (oggetto di stima) sono stati rilevati ed utilizzati con la consistenza della Superficie Interna Lorda (SIL).

Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: lo spessore muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.

ANALISI DI MERCATO EFFETTUATA: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di

confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari utilizzati per la dimostrazione del valore immobiliare

In data 17/06/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 20/02/2024 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Petrosino (TP), Via Giuseppe Mazzini n. 2, al piano terra dello stabile costruito nel 1995 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 391 mapp. 214 sub. 5 con una superficie di mq 283,00 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 18,00, Superficie Terrazza di mq 122,00, Superficie Veranda di mq 9,00, Superficie Esterna Esclusiva di mq 403,00, Superficie Portico di mq 30,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1995.

Comparabile B. Villa - (per 1 famiglia) o monofamiliare compravenduto in data 27/01/2025 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Petrosino (TP), Contrada Garzarella n. 1 al piano terra dello stabile costruito nel 2004 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 374 mapp. 768 sub. 1 con

una superficie di mq 70,00 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 367,00, Superficie Portico di mq 28,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto di Condizionamento (climatizzazione), Impianto Riscaldamento - Radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 2004.

VALORE COMMERCIALE:

Il più probabile valore commerciale del bene è stato ottenuto, operando secondo il procedimento del M.C.A.

Di tale metodologia si riporta di seguito il valore commerciale finale.

Valore al netto delle difformità rilevate € 184.000,00 €

In Lettere: Euro Centottantaquattromila/00.

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO:

Si ritiene che il valore di Usufrutto in capo al signor [REDACTED] sia pari a 64.400,00 (eurosessantaquattromila/00)

Età del Beneficiario al 18/06/2025 = 75 anni

Coefficiente Annualità = 14

Valore del Fabbricato = 184.000,00 €

Saggio Legale di Interesse (D. Lgs 139/2024) = 2,5%

Valore dell'Annualità = $184.000,00 \times 0,025 = 4.600,00$ €

Valore del Diritto di usufrutto = $4.600,00 \times 14 = 64.400,00$ €

In Lettere: Euro Sessantaquattromilaquattrocento/00.

Trapani, lì 19.06.2025

Allegati:

"A" - Rapporto di pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"B" - Copia titolo di proprietà del 20.03.1985;

"C" - Copia titolo di proprietà del 15.10.1993;

"D" - Planimetria dell'immobile - stato dei luoghi;

"E" - Planimetrie catastali rilasciate da A.D.T. sub. 2 e 3;

"F" - Visure Storiche Catastali sub. 1, 2 e 3;

"G" - Concessione Edilizia n. 41 del 19.01.1990 e n. 14 del 17.02.1993;

"H" - Progetto di variante allegato alla C.E. e n. 14 del 17.02.1993.

IL TECNICO

Geom. Paolo Ciraulo