TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *N°1987/2019* R.G. PROMOSSA DALLA DITTA

CURATELA DEL FALLIMENTO DI [redacted] attore principale;

CONTRO

[redacted]

convenuti;

1. Premessa

Il sottoscritto Dott.Ing. Giuseppe Galia, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento in udienza del 08 settembre 2021. Nella successiva udienza del 13 ottobre 2021 ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Daniela Galazzi, l'incarico di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, qui interamente riportati:

"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità,

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli"

Il Presidente concedeva al CTU termine di giorni 60 per trasmettere la relazione alle parti costituite, successivi 40 giorni alle parti per eventuali osservazioni alla consulenza, nonché ulteriori 30 giorni al CTU per depositare l'elaborato peritale in cancelleria.

Il CTU, in sede di udienza per la formulazione dei quesiti e del relativo giuramento, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il successivo 27 ottobre alle ore 16,00 presso i luoghi di causa, ovvero in Valderice (TP) nella via Vespri n.470.

A seguito di alcuni impedimenti, il sottoscritto impossibilitato a poter rispettare i suddetti termini per il deposito dell'elaborato peritale, chiedeva all'Illustrissimo Giudice una proroga dei termini, per poter espletare il proprio mandato.

2. Esame dei fascicoli processuali

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa.

Sostanzialmente, dall'esame documentale è emerso che la parte ricorrente, Curatela del Fallimento [redacted], al fine di procedere alla liquidazione dei beni, avendo interesse ad

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

ottenere un titolo che accerti la proprietà in capo al fallito delle quote dei beni devoluti in seguito alla morte della madre [redacted], ha chiesto la divisione dei beni, stante che ad oggi, tali beni sono in proprietà indivisa tra i fratelli [redacted]

Ed in particolare, i beni oggetto della seguente relazione sono:

1. Immobile sito in Valderice nella via Vespri n.470, identificato al catasto al foglio 26 (ex 171), p.lla 231 sub. 1 e 4;
2. Immobile sito in Valderice nella via Cavaliere, identificato al catasto al foglio 18 p.lla 416;
3. Terreno sito in Valderice, c/da Rizzuto, esteso are 62,80 circa identificato in catasto al foglio 19 p.lle 18 e 47.
4. Terreno sito in Valderice, c/da Rizzuto, esteso are 41,856 identificato in catasto al foglio 19 (ex 152 di erice) p.lla 46;

3. Descrizione e cronostoria dei sopralluoghi

1° Sopralluogo

In adempimento al mandato affidatomi fissavo la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/10/2021 alle ore 16,00, presso i luoghi di causa, ovvero al numero 470 di via Vespri nel Comune di Valderice.

Con la scorta degli atti ed alla presenza dell'avvocato A[redacted] S[redacted] nella qualità di legale della parte ricorrente, dell'avv. [redacted] legale della parte resistente [redacted]

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

[redacted] del geometra [redacted] nella qualità di consulente tecnico di parte resistente [redacted] della signora [redacted] quale parte resistente e del signor [redacted] anche lui parte resistente, ho provveduto ad iniziare le operazioni peritali con la lettura dell'incarico affidatomi. A seguire, nel più ampio spirito di collaborazione tra le parti, si è aperta ampia discussione sui quesiti posti dal giudice, ove con la collaborazione delle parti è stata ricostruita la cronostoria degli eventi avvenuti. A seguire il sottoscritto CTU, in attesa della documentazione ufficiale rilasciata dagli enti competenti, al fine di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di causa, ha rinviato a data successiva le operazioni peritali.

2° Sopralluogo

Le operazioni peritali sono riprese il giorno 07 febbraio 2022 alle ore 9,30, presso i luoghi di causa, ovvero al numero 470 di via Vespri nel Comune di Valderice, alla presenza del signor [redacted] quale parte convenuta, al signor [redacted] anch'egli parte convenuta, del geom. [redacted] quale consulente tecnico della signora [redacted] sia quale legale del [redacted]

Con la scorta degli atti recuperati, si è provveduto a riprendere le operazioni peritali, effettuando tutte le ritrazioni fotografiche e

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

le misurazioni necessarie per la risposta ai quesiti del Giudice. Inizialmente le operazioni sono state riprese nell'immobile di via Vespri per poi proseguire in quello di via Cavaliere.

Quanto rilevato in fase di sopralluogo e desumibile dall'allegato verbale delle operazioni, debitamente sottoscritto dai presenti.

4. Risposta al quesito del giudice

Sulla base degli atti di causa, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione rilasciata dagli uffici competenti, il C.T.U., fornisce i seguenti riscontri alle richieste dell'Illustrissimo Giudice:

"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli"

Per chiarezza espositiva, si procederà rispondendo ad un quesito alla volta, analizzando le singole proprietà, inizieremo con il quesito n.1:

"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

urbanistico edilizia;

***Immobile n.1* - via Vespri n.470 Valderice**

Identificato al N.C.E.U. al foglio 26 (ex 171), p.lla 231 sub. 1 e 4.

Tale immobile, acquistato per l'intero dalla signora [redacted] madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], giusta atto di compravendita del 12/08/1982 rogato dal notaio dott. G. Di Vita, numero 35.306 di repertorio, trascritto il 02/09/1982 ai numeri 15146 - 17267.

Si tratta di un fabbricato di vetusta costruzione, ante 1942, a due elevazioni fuori terra, sito in Valderice nella via Vespri n 470, di cui al piano terra è presente una abitazione composta da due vani, cucina e bagno, identificati al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.1 – Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani. Mentre al piano primo è presente una abitazione costituita da quattro vani, cucina e bagno con una striscia di terreno retrostante di circa 174 mq. iscritta al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.4 – Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,50 vani.

Il tutto è confinante a nord con la via Vespri, ad est con l'Androne comune e con proprietà di eredi [redacted], a sud con proprietà di [redacted] o suoi aventi causa e ad Ovest con aventi causa di [redacted]

Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

Situazione catastale:

L'appartamento di piano terra, identificato dal subalterno 1, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

planimetria datata 31/12/1939.

Situazione Urbanistica:

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né tanto meno elaborati progettuali che hanno interessato l'appartamento di piano terra, salvo procedimenti di cui il sottoscritto non è a conoscenza e comunque non presenti e non citati nel fascicolo.

Riscontro a seguito del sopralluogo:

Non essendo presente alcun elaborato progettuale depositato al Comune, ed essendo un immobile di antichissima realizzazione (ante 1942), per verificare la legittimità urbanistica è necessario riferirsi alla planimetria catastale di impianto, che come abbiamo precedente verificato è del 31/12/1939. Rispetto a tale planimetria, la cui rappresentazione grafica non è accuratissima, l'unica sostanziale differenza sembrerebbe il bagnetto di limitate dimensioni, di circa mq. 3,40 con altezza utile interna di 2,02 m., posto in diretta prosecuzione della cucina. Il signor [redacted], in sede di sopralluogo e posta a verbale, ha asserito che tali modifiche sono di antichissima realizzazione e a sua memoria sono sempre state con questa configurazione. Dando per assodato quanto dichiarato dal signor [redacted] laddove questo ampliamento sia stato realizzato in epoca remota (ante 1942), l'immobile, salvo una legittimazione formale dell'esistente, può ritenersi regolare sulla

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

base della normativa urbanistica edilizia.

Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

Situazione catastale:

L'appartamento di piano primo, identificato dal subalterno 4, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 30/04/1940. Tale planimetria ricomprende oltre all'appartamento di primo piano anche ulteriori tre vani posti al piano terra, dislocati lungo il lato est del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare tali vani, in quanto per come dichiarato dal signor [redacted], essere di proprietà [redacted]. Effettivamente dall'analisi dell'atto di vendita del 12/08/1982 ai rogiti del notaio dott. [redacted], e presente agli atti di causa, nel paragrafo dove vengono descritti gli ambienti ed i confini, sembrerebbero non essere ricompresi tra quelli acquistati a suo tempo dalla signora [redacted].

Inoltre, sempre nella medesima planimetria catastale del 30/04/1940, non sono rappresentati altri tre vani, posti al piano primo in continuità con la parte sud del fabbricato.

Situazione Urbanistica:

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a [redacted], per lavori di sostituzione del solaio di copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespri e

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

distinto al catasto al foglio n.26 p.lla 231 sub. 1 – 4. Dall'analisi delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, avente dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m., non risulta presente nelle planimetrie presenti al Comune, inoltre per collegare il vano cucina con questo nuovo vano è stato realizzato un ampio varco nella muratura portante, ove in progetto era rappresentata solo una semplice porta.

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, dal momento che l'ampliamento è stato realizzato in assenza di permesso di costruire oltre che di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Le violazioni degli artt.31, 93, 94, 94-bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dagli artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001 [redacted]

Riscontro a seguito del sopralluogo:

Come anticipato già nei punti precedenti a seguito del sopralluogo effettuato, si è riscontrata una situazione dei luoghi diversa sia rispetto al catastale del 1940, sia con quanto rappresentato nello stato dei luoghi delle tavole progettuali presenti al Comune di cui al provvedimento autorizzativo del

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae311f94a3dbe7149

1994.

Dal paragone tra la planimetria dell'immobile presente al Comune e lo stato dei luoghi le differenze riscontrate sono:

- L'ampliamento di un vano delle dimensioni 3,80 m. x 3,30 m. per un'altezza all'estradosso di 3,20 m., circa 40 mc., sul lato sud dell'immobile in diretta prosecuzione del vano cucina.
- Realizzazione di un ampio varco nella parete portante al posto della semplice del vano porta, sulla parete che mette in comunicazione questo nuovo vano con l'esistente cucina.
- La realizzazione di un piccolo riposto con accesso dal corridoio che porta in cucina, sottraendo la superficie al bagno;
- La presenza di un varco tra le due stanze prospicienti la via Vespri, non indicato nella planimetria presente al Comune, ma presente invece nelle planimetria catastale del 1940;
- La trasformazione della portafinestra del vano lettino a semplice finestra e l'eliminazione del balcone alla romana.

Le suddette modifiche sopra evidenziate, laddove non smentite da ulteriori procedimenti di cui il sottoscritto non è a conoscenza e comunque non presenti e non citati nel fascicolo, [redacted].

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae311f94a3dbe7149

Secondo quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, che sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale "*… il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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*".

Allo stato odierno il Comune di Valderice è regolamento da un P.R.G. con correzioni discendenti dal Decreto di approvazione del P.R.G. N°1219 del 22.12.05 pubblicato sulla G.U.R.S. n°11 del 03.03.06, ed aggiornato ad ottobre 2010, in cui il suddetto immobile ricade in zona territoriale omogenea B1 – Aree Urbane con indice di densità fondiaria di 3,50 mc./mq..

Precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. a Valderice vigeva un vecchio Programma di Fabbricazione, in cui quest'area ricadeva sempre in zona B, ma con un indice di densità fondiaria pari a 5,00 mc./mq.

Quindi, sia che l'abuso è stato realizzato in vigenza di P.R.G., sia che è stato realizzato con il vecchio Programma di Fabbricazione, in entrambi i casi ricadeva su un lotto edificabile, per la verifica della conformità considereremo l'indice più basso e quindi quello pari a 3,50 mc/mq.

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Essendo l'intero lotto di dimensioni pari a circa 270 mq., l'edificabilità massima consentita sarà pari a 270 mq x 3,50 mc/mq = 945 mc., di contro da una verifica del volume del fabbricato esistente, comprensivo anche del vano abusivo è di circa 835 mc., per cui il lotto ha la cubatura necessaria per una regolarizzazione.

Verificata la sanabilità amministrativa, attraverso l'attivazione di una richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, si [redacted] le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sud-ovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90 ed altezza 1,35 m. con copertura in lastre di eternit.

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa di primo piano, che comunque, si ritiene, possa essere sanabile attraverso l'attivazione della procedura di cui all'art.36 del DPR

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

Firmato Da: GALLIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

380/2001, tuttavia essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, persiste l'illecito penale. Quindi, laddove, a seguito delle controdeduzioni delle parti, non dovessero riscontrarsi eventuali autorizzazioni sfuggite alla ricerca dello scrivente e comunque non citate negli atti di causa, si dovranno comunicare gli abusi rilevati agli uffici competenti.

***Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice**

Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416.

Il terreno su cui sorge l'immobile fu acquistato dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], giusta atto di compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. [redacted], numero 27.759 di repertorio e n.3086 della Raccolta, registrato a Trapani il 11/03/1958 al n.2603 ed ivi trascritto il 17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.

Per come, dichiarato dal signor [redacted] e presente agli atti, e ribadito nella comparsa di costituzione dall'avvocato [redacted] legale del [redacted], fu quest'ultimo intorno l'anno 1984 a sue esclusive cure e spese a realizzare il fabbricato sito sul terreno di proprietà della madre e da allora ha esercitato il possesso, pubblico, pacifico ed ininterrotto.

Si tratta di un fabbricato di muratura con solai latero-cementizi, ad un'unica elevazione fuori terra, sito in Valderice nella via

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Cavaliere, ed identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18 p.lla 416 – Cat. A/3, Cl. 7, Consistenza 7,5 vani.

Il tutto è confinante a nord con la via Cavaliere, a sud e ad est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, e ad Ovest con via Molise.

Situazione catastale:

L'appartamento identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18 p.lla 416, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 19/05/1998.

Rispetto allo stato dei luoghi la planimetria differisce solamente nella posizione del tramezzo che divide la cucina dal disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto.

Situazione Urbanistica:

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né tanto meno richieste di sanatoria, e/o elaborati progettuali del suddetto immobile, ciò è stato confermato, in sede di sopralluogo, dallo stesso [redacted], asserendo che l'immobile è stato realizzato senza alcun progetto, ma in economia e totalmente a proprio carico.

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, stante la realizzazione in totale assenza di titolo concessorio e di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Ciò costituisce violazione degli artt.31, 93, 94, 94-bis e 95 del DPR

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

380/2001, comportando così come previsto dagli artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli organi competenti e l'applicazione del codice penale come previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971.

Verificata l'inapplicabilità dell'art.36 DPR 380/2001, stante che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea E agricola, su un appezzamento di appena 330 mq., e quindi, non avente la potenzialità edificatoria necessaria per una sua regolarizzazione.

Verificata anche la non sanabilità in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985, in quanto, l'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."

Quindi, le condizioni per l'applicabilità dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, sono:

1) che l'immobile "sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive."
2) "che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

legge (2 ottobre 2003)"

3) che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria (abuso commesso prima: del 1°ottobre 1983 per la n. 47/85; del 31 dicembre 1993 per la n. 724/94; e del 31 marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 4 326 e, quindi, la data ultima è quella del 31 marzo 2003).

Pur essendo rispettate le condizioni 1 e 3, nel caso specifico viene meno il rispetto della condizione 2, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene sono di data postuma al 02 ottobre 2003, data di entrata in vigore della legge.

Essendo questo, comunque, una caso particolare, a chiarimento e conferma di quanto sopra, è possibile citare la Circolare n.7-2008/E del Consiglio Nazionale del Notariato: "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio", che oltre ad individuare la ratio della norma, affronta l'applicabilità dell'art. 40 della legge 47/1985 ad alcuni casi particolari.

Quindi, laddove, a seguito delle controdeduzioni delle parti, non dovessero riscontrarsi valutazioni sfuggite allo scrivente CTU e comunque non precedentemente citate negli atti di causa, l'immobile sarà da ritenersi realizzato in totale assenza di permesso di costruire e/o concessione, [redacted]

***Terreno n.1* - via Rizzuto**

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47.

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il [redacted], giusta atto di compravendita del 16 settembre 1965 rogato dal notaio dott. G. Fodale di Trapani, numero 71.609 di repertorio e n.8516 della Raccolta, registrato a Trapani il 05/10/1965 al n.2735 ed ivi trascritto il 24/09/1965 ai nn.12725, Vol.1844 del Reg. d'Ord. e 11556 Reg.Part. ha una estensione di circa 6280 mq. ed allo sto odierno è coltivato ad uliveto.

I suddetti terreni confinano a nord con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà S[redacted] loro aventi causa, a sud con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.

Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

***Terreno n.2* - via Rizzuto**

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], giusta atto di compravendita del 17 luglio 1941 rogato dal notaio dott. Carlo Raiti di Erice, numero 681 di repertorio e n. 443 della

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Raccolta, registrato a Trapani il 05/08/1941 al n.50 ed ivi trascritto il 23/07/1941 ai nn.6444, Vol.1088 del Reg. d'Ord. e 5588 Reg.Part. ha una estensione di circa 4186 mq. ed allo sto odierno è coltivato ad uliveto.

I suddetti terreni confinano a sud con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, a nord con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.

Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – Terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

Avendo risposto al primo quesito posto all'Ill.mo Giudice, precederemo all'analisi del secondo quesito:

2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;

A seguito delle valutazioni precedentemente condotte sugli immobili oggetto della presente consulenza, possiamo affermare:

1. Appartamento Piano Terra di Via Vespri n.470 – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 ha dimensioni troppo limitate per poter essere ulteriormente frazionabile.

2. Appartamento Piano Primo di Via Vespri n.470 – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4, oltre ad avere anch'esso dimensioni limitate per

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

un eventuale frazionamento, sono presenti anche difficoltà per poter creare degli accessi indipendenti, essendo l'appartamento posto al piano primo.

3. Immobile di Via Cavaliere – Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416, come si è avuto modo di descrivere ampiamente in precedenza è stato realizzato senza alcuna Concessione e/o Provvedimento Autorizzativo, né tanto meno è stata presentata istanza di condono, per cui salvo valutazioni o ulteriori provvedimenti che dovessero risultare dalle controdeduzioni, l'immobile allo stato odierno è abusivo e non sanabile, e quindi non può essere oggetto di divisibilità, anzi dovrà essere oggetto di intervento di demolizione e messa in pristino.

In riscontro al quesito posto dal Giudice, possiamo affermare che non è possibile effettuare una divisibilità in ulteriori singole unità abitative degli immobili oggetto della presente perizia .

Avendo dato risposta a questo secondo quesito posto dall'Ill.mo Giudice, precederemo con il terzo quesito:

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

Il criterio adottato per la determinazione del valore di stima degli immobili è mediato tra il Metodo Comparativo (o di mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente in zona sulla base delle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), ed il Metodo Analitico che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che può

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

essere attribuito al bene.

Anche in questo caso per una maggiore chiarezza espositiva affronteremo un immobile alla volta:

Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la legittimità urbanistica dell'immobile, costituito da un appartamento al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra composto da soggiorno, letto, cucina e bagno per complessivi 52 mq. catastali (47 mq. utili)

L'immobile è in pessime condizioni manutentive, l'appartamento è piastrellato con mattoni di ceramica di antica fattura, con pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico, solo in parte funzionanti non sono a norma di legge, gli infissi esterni sono in legno con scuri e nell'appartamento manca ogni tipo di riscaldamento od eventuale predisposizione.

Come detto in precedenza per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si terranno in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.

1) Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

comune di Valderice zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €. 600,00 a un massimo di €. 850,00 per superficie lorda. Essendo un fabbricato in pessimo stato di conservazione e manutenzione, verrà considerato il valore minimo di € 600,00.

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale 52 mq. x 600,00 € = € 31.500,00 (diconsi euro trentunomilacinquecento/00)

2) Stima per Capitalizzazione dei Redditi

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : - L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq. - Tipologia catastale - Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula Bf = Rlt – spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03, calcolato con la formula r = ∑Bf / ∑V applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Determinazione Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Valderice,

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,2 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 10%: 2,20 – 10% = €/mq. x mese 1,98.

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 52

Canone annuo Totale = mq. 52 x 1,98 = €. 102,96 al mese x 12 = € 1.235,52 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = 1.235,52 – 20% = €. 988,42 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 988,42 / 0,03 = € 32.947,20 (diconsi euro trentaduemilanovecentoquarantasette/20).

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€. 31.500,00+€. 32.947,20) = €. 64.447,20 / 2 = €. 32.223,60

A tale importo è necessario detrarre le spese necessarie per legittimare urbanisticamente e catastalmente la situazione di stato di fatto rispetto alla planimetria catastale del 31/12/1939, che tra sanzioni, spese tecniche e diritti è pari a circa € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

Per cui il valore del fabbricato risulta essere pari ad € 32.223,60 - € 3.000,00 = € 29.223,60 (diconsi euro

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

ventinovemiladuecentoventitre/60).

Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la situazione urbanistica dell'immobile, costituito da un appartamento al piano primo di un edificio a due elevazioni fuori terra composto da due camere da letto, una sala pranzo, un salottino, cucina, bagno, disimpegno e riposto per complessivi 113 mq. lordi (83 mq. utili.)

L'immobile è in sufficienti condizioni manutentive, l'appartamento è piastrellato con mattoni di ceramica di antica fattura, con pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico, anche se non a norma sono perfettamente funzionanti, gli infissi esterni sono in legno con scuri e nell'appartamento manca ogni tipo di riscaldamento od eventuale predisposizione.

Come eseguito in precedenza per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si terranno in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.

1) Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

comune di Valderice zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di €. 600,00 a un massimo di €. 850,00 per superficie lorda. Essendo un fabbricato in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, verrà considerato il valore medio (€ 600,00 + € 850,00)/2 = € 725,00.

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale 113 mq. x 725,00 € = € 81.925,00 (diconsi euro ottantunomilanovecentoventicinque/00)

2) Stima per Capitalizzazione dei Redditi

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : - L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq. - Tipologia catastale - Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula Bf = RIt – spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03, calcolato con la formula r = ∑Bf / ∑V applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Determinazione RIt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Valderice, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,6 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 10%: 2,60 – 10% = €/mq. x mese 2,34.

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 113

Canone annuo Totale = mq. 113 x 2,34 = €. 264,42 al mese x 12 = € 3.173,04 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = 3.173,04 – 20% = €. 2.538,43 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 2.538,43 / 0,03 = € 84.614,40 (diconsi euro ottantaquattromilaseicentoquattordici/40).

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€. 81.925,00+€. 84.614,40) = €. 166.539,40 / 2 = €. 83.269,70

A tale importo è necessario detrarre le spese necessarie per sanare l'immobile

- Presentazione di Progetto in sanatoria comprensiva di spese, diritti ed imposte: € 3.500,00
- Oblazione di cui all'art.36 comma 2 DPR 380/2011, pari al costo del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, circa € 2.000,00.
- Sanzioni Penali di cui all'art.44 del DPR 380/2001, che

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

avendo un massimo ed un minimo si ipotizza pari a circa € 15.000,00

- Progetto di verifica strutturale e deposito Certificato di Idoneità Sismica (CIS) presso l'ufficio del Genio Civile, considerando l'intervento effettuato come una verifica locale, comprensiva di spese, diritti ed imposte: € 5.000,00, il tutto senza considerare che siano necessarie opere di adeguamento della struttura a seguito della sua verifica.

Il tutto per un importo complessivo di € 25.500,00.

Per cui il valore del fabbricato risulta essere pari ad € 83.269,70 - € 25.500,00 = € 58.269,70 (diconsi euro cinquantottomiladuecentosessantanove/70).

***Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice**

Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416.

In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la situazione urbanistica dell'immobile che è totalmente abusiva, non sanabile né attraverso l'applicazione dell'art36 né in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

Per tale motivo per come stabilito dall'art.31 è necessario che il proprietario provveda alla demolizione dell'immobile abusivo, oltre al pagamento di una sanzione penale.

L'edificio ha un ingombro in pianta di circa 193 mq. per un'altezza di 4,20 m., ed un volume complessivo di 811 mc., il costo per poter demolire e confluire a discarica tutto il materiale

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

è di circa 18.000 € [redacted]

Per cui alla luce di quanto sopra, per l'immobile di via Cavaliere è necessario considerare un costo complessivo di circa € 33.000,00 per la sua demolizione ed il ripristino dei luoghi.

A seguito della rimessa in pristino di tale lotto di terreno, per determinare il più probabile prezzo di mercato di detto terreno, che ricordiamo ricadere in zona agricola E, si terrà in considerazione il metodo di *Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

Le ultime tabelle per i Valori Agricoli della Provincia di Trapani risalgono all'anno 2013, in cui per il territorio del Comune di Valderice era prevista per i terreni incolti lasciati a pascolo un valore di € 4.000,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla data odierna attraverso i coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un valore di € 4.324,00 ad ettaro.

Avendo il lotto una estensione di 345 mq., il valore del terreno incolto a pascolo ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 18 p.lla 416 è pari a :

€ 4.324,00 x 0,0345 = € 149,18 (diconsi euro centoquarantanove/18), tuttavia in funzione delle limitate dimensioni, della vicinanza ad altre abitazioni e conseguentemente della maggiore commerciabilità, che è possibile considerare comunque un valore di mercato di €

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

2.000,00 (diconsi euro duemila/00)

***Terreno n.1* - via Rizzuto**

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47.

Tale terreno, che come abbiamo avuto modo di descrivere in precedenza, ha una estensione di circa 6280 mq., ad oggi è coltivato ad uliveto, ed urbanisticamente ricade in zona omogenea E agricola, ed è gravato da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto terreno si terrà in considerazione il metodo di *Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

Le ultime tabelle per i Valori Agricoli della Provincia di Trapani risalgono all'anno 2013, in cui per il territorio del Comune di Valderice era prevista per i terreni coltivati ad uliveto un valore di € 27.500,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla data odierna in base ai coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un valore di € 29.727,50 ad ettaro.

Avendo il lotto una estensione di 6.280 mq., il valore del terreno coltivato ad uliveto ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18 e 47 è pari a :

€ 29.727,50 x 0,628 = € 18.668,87 (diconsi diciottomilaseicentossessantotto/87)

***Terreno n.2* - via Rizzuto**

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Tale terreno, che come abbiamo avuto modo di descrivere in precedenza, ha una estensione di circa 4186 mq., ad oggi è coltivato ad uliveto, ed urbanisticamente ricade in zona omogenea E agricola, ed è gravato da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto terreno si terrà in considerazione il metodo di *Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

Le ultime tabelle per i Valori Agricoli della Provincia di Trapani risalgono all'anno 2013, in cui per il territorio del Comune di Valderice era prevista per i terreni coltivati ad uliveto un valore di € 27.500,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla data odierna in base ai coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un valore di € 29.727,50 ad ettaro.

Avendo il lotto una estensione di 4.186 mq., il valore del terreno coltivato ad uliveto ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 46 è pari a :

€ 29.727,50 x 0,4186 = € 12.443,93 (diconsi dodicimilaquattrocentoquarantatre/93)

Avendo risposto anche al terzo quesito posto all'Ill.mo Giudice, precederemo con l'analisi dell'ultimo quesito posto:

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli"

Sulla base di quanto specificato in precedenza, ai fini della

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

divisione, secondo le quote di diritto ereditario, valuteremo in maniera preventiva ogni singolo fabbricato e terreno:

Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

4/6 dell'immobile di proprietà [redacted] (3/6 per testamento del 14/04/88, pubblicato il 07/06/98 + 1/6 per successione della madre [redacted];

1/6 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione della madre [redacted]

1/6 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione della madre [redacted];

Valore Immobile: € 32.223,60

Costi a dedurre: € 3.000,00

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 4/6	Quota 1/6	Quota 1/6
Valore Immobile	€ 21.482,40	€ 5.370,60	€ 5.370,60
Costi a dedurre	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 500,00

Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

4/6 dell'immobile di proprietà [redacted] (3/6 per testamento del 14/04/88, pubblicato il 07/06/98 + 1/6 per successione della madre [redacted]);

1/6 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione della madre [redacted]

1/6 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione della madre [redacted];

Valore Immobile: € 83.269,70

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Costi a dedurre: € 25.500,00

	[redacted] Quota 4/6	[redacted] Quota 1/6	[redacted] Quota 1/6
Valore Immobile	€ 55.513,14	€ 13.878,28	€ 13.878,28
Costi a dedurre	€ 17.000,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00

Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice - *N.C.E.U. - F.18 p.lla 416

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

Valore terreno: € 2.000,00

Costi a dedurre: € 33.000,00

	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3
Valore Immobile	€ 666,67	€ 666,67	€ 666,66
Costi a dedurre	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

Terreno n.1* - via *Rizzuto - N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47.

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

Valore terreno: *€ 18.668,87*

Costi a dedurre: € 0,00

	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3
Valore Immobile	€ 6.222,95	€ 6.222,96	€ 6.222,96

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae311f94a3dbe7149

Costi a dedurre	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Terreno n.2 - via Rizzuto - N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

1/3 dell'immobile di proprietà [redacted] per successione;

Valore terreno: *€ 12.443,93*

Costi a dedurre: € 0,00

	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3	[redacted] Quota 1/3
Valore Immobile	€ 4.147,98	€ 4.147,97	€ 4.147,98
Costi a dedurre	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Effettuate le suddivisioni per singole proprietà, provvederemo a fare il complessivo sia dei valori dei fabbricati e dei terreni, sia dei costi necessari al fine di poterli rendere legittimi urbanisticamente, suddivisi in quote di diritto ereditario:

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Valori Proprietà	€ 88.033,14	€ 30.286,49	€ 30.286,49
Costi a dedurre	€ 30.000,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00

Per cui fermo restando il pagamento della somme a carico di ognuno dei convenuti, legate alle irregolarità riscontrate nel corso di stesura della presente consulenza, un possibile progetto di divisione è:

Al signor [redacted] l'appartamento di Via Vespri n.470 piano primo, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 83.269,70.

Al signor [redacted] l'appartamento di Via Vespri n.470 piano terra, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.1, il cui valore di stima è pari a € 32.223,60.

Alla signora [redacted] sia i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18, 46 e 47, nonché, a seguito della demolizione del fabbricato, il terreno di via Cavaliere identificato al N.C.T. al foglio 18 p.lla 416, il cui valore di stima complessivo è di € 33.112,80.

Stante l'esiguità tra le quote di diritto ereditario ed i valori di stima della proprietà assegnate, non si prevedono eventuali conguagli tra le diverse parti.

Avendo risposto in maniera completa al quesito rivoltimi, si trasmette la presente alle parti, affinché possano effettuare le proprie controdeduzioni, entro 40 giorni dalla ricezione della presente, così come indicato dall'Illustrissimo Giudice, a cui il sottoscritto risponderà e ne trarrà le considerazioni conclusive.

5. Osservazioni dei Consulenti Tecnici di Parte

A seguito della trasmissione dell'elaborato peritale a tutte le parti, osservazioni sono pervenute solamente dall'avvocato Antonino Santoro nell'interesse della Curatela Fallimentare e [redacted].

L'avvocato [redacted], nelle proprie osservazioni ritiene che dalle valutazioni degli immobili debbano essere detratti i costi delle

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

sanzioni di cui all'art.44 DPR 380/2001, in quanto la sanzione, proprio perché la responsabilità, penale è personale, e ricadrebbe sull'autore dell'abuso e non sui proprietari. Ritiene, inoltre, che per l'immobile sito nella via Cavaliere non sia corretto indicare una valutazione negativa, in quanto ritiene che nella stima di tale bene sia opportuno considerare anche il valore d'uso dell'immobile, ancorché abusivo.

In ultimo che non siano stati considerati dei conguagli tra le parti sebbene ci siano dai valori diversi rispetto alle quote.

L'avvocato [redacted] chiede, invece che vengano assegnati al suo [redacted], i terreni di via Rizzuto nonché a seguito di demolizione del fabbricato quello di via Cavaliere, al posto dell'immobile sito al piano terra di via Vespri, essendo le quote di pari valore.

Esaminate le controdeduzioni, è possibile affermare, che alcune delle osservazioni poste [redacted], sono da accogliere, ed in particolare sia l'eliminazione della detrazione delle sanzioni di cui all'art.44 DPR 380/2001, che l'opportunità di considerare il valore d'uso dell'immobile di via Cavaliere.

Per tal ragione, in funzione di quanto sopra i valori degli immobili, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono le seguenti:

Immobile n.1 - Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

Valore confermato e pari a ***€ 29.223,60 (diconsi euro***

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae311f94a3dbe7149

ventinovemiladuecentoventitre/60).

Immobile n.1 - Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

Valore iniziale di € 58.269,70 (diconsi euro cinquantottomiladuecentosessantanove/70), da cui dobbiamo stralciare la sanzione di € 15.000,00 ai sensi dell'art.44 del DPR 380/2001, per un valore di stima finale di ***€ 73.269,70 (diconsi euro settantremiladuecentosessantanove/70)***

***Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice**

In questo caso si andrà a valutare il valore d'uso, per aggiungerlo alla stima.

L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto in precedenza, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Quindi, poiché, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione immediata è estremamente remoto.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare 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 nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$Af = a\ (q^n - 1)/r$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 5.419,00 €), determinato con il procedimento di stima analitica, avremo :

$Af = 5.419\ € \ (1{,}02^{10} - 1)/0{,}03 = 39.557{,}69\ €$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 39.557,69.

A quanto sopra determinato, sommando il valore di mercato del terreno (€ 2.000,00) e deducendo i soli costi per la demolizione ed il conferimento a discarica (- € 18.000,00), otteniamo un valore di stima finale di ***€ 23.557,69 (diconsi euro ventitremilacinquecentocinquantasette/69).***

Andando a correggere le tabelle redatte in precedenza, in merito al progetto di divisione, otteniamo:

Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

Valore Immobile: € 32.223,60

Costi a dedurre: € 3.000,00

Valore Finale: € 29.223,60

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 4/6	Quota 1/6	Quota 1/6
Valore Immobile	€ 21.482,40	€ 5.370,60	€ 5.370,60
Costi a dedurre	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 500,00
Valore Finale	**€ 19.482,40**	**€ 4.870,60**	**€ 4.370,60**

Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

Valore Immobile: € 83.269,70

Costi a dedurre: € 10.500,00

Valore Finale: € 72.769,70

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 4/6	Quota 1/6	Quota 1/6
Valore Immobile	€ 55.513,14	€ 13.878,28	€ 13.878,28
Costi a dedurre	€ 7.000,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
Valore Finale	**€ 48.513,14**	**€ 12.128,28**	**€ 12.128,28**

Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice - *N.C.E.U. - F.18 p.lla 416

Valore Immobile e terreno: € 41.557,69

Costi a dedurre: € 18.000,00

Valore Finale: € 23.557,69

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3
Valore Immobile	€ 13.852,56	€ 13.852,57	€ 13.852,57
Costi a dedurre	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Valore Finale	**€ 7.852,56**	**€ 7.852,56**	**€ 7.852,56**

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Terreno n.1 - via Rizzuto - N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47.

Valore terreno: *€ 18.668,87*

Costi a dedurre: € 0,00

Valore Finale: *€ 18.668,87*

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3
Valore Immobile	€ 6.222,95	€ 6.222,96	€ 6.222,96
Costi a dedurre	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Finale	**€ 6.222,95**	**€ 6.222,96**	**€ 6.222,96**

Terreno n.2 - via Rizzuto - N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.

Valore terreno: *€ 12.443,93*

Costi a dedurre: € 0,00

Valore Finale: *€ 12.443,93*

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3
Valore Immobile	€ 4.147,98	€ 4.147,97	€ 4.147,98
Costi a dedurre	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore Finale	**€ 4.147,98**	**€ 4.147,97**	**€ 4.147,98**

Effettuate le suddivisioni per singole proprietà, provvederemo a fare il complessivo sia dei valori dei fabbricati e dei terreni, sia dei costi necessari al fine di poterli rendere legittimi urbanisticamente, suddivisi in quote di diritto ereditario:

	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Valori Proprietà	€ 101.219,03	€ 43.472,38	€ 43.472,38

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Costi a dedurre	- € 15.000,00	- € 8.250,00	- € 8.250,00
Valore Finale	**€ 86.219,03**	**€ 35.222,37**	**€ 35.222,37**

Per cui, alla luce delle osservazioni pervenute e delle modifiche effettuate, un possibile progetto di divisione è:

Al signor [redacted] sia i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18 e 47, che l'immobile abusivo ed il relativo terreno di via Cavaliere iscritto al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416, il cui valore complessivo è di € 42.226,56.

Alla signora [redacted] sia i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lla 46, che l'appartamento di Via Vespri n.470 piano terra, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.1, per un valore complessivo di € 41.667,53.

Al signor [redacted] l'appartamento di Via Vespri n.470 piano primo, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 72.769,70 oltre ad € 7.004,19 dal signor [redacted] e € 6.445,16 dalla signora [redacted] per conguagliare gli importi pro quota. Il tutto per un importo complessivo di € 86.219,05.

5. Conclusioni

Sulla base degli atti di causa, del sopralluogo effettuato e della ricostruzione dei fatti accaduti attraverso la documentazione rilasciata dagli uffici competenti, il C.T.U. in funzione di quanto meglio descritto nei paragrafi precedenti, fornisce i seguenti riscontri al quesito posto dall'Il.mo Giudice qui interamente

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

riportati:

"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli"

Per chiarezza espositiva, si procederà rispondendo ad un quesito alla volta, analizzando le singole proprietà, inizieremo con il *quesito n.1*:

***Immobile n.1* - via Vespri n.470 Valderice**

Identificato al N.C.E.U. al foglio 26 (ex 171), p.lla 231 sub. 1 e 4.

Tale immobile, acquistato per l'intero dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], giusta atto di compravendita del 12/08/1982 rogato dal notaio dott. G. Di Vita, numero 35.306 di repertorio, trascritto il 02/09/1982 ai numeri 15146 - 17267.

Si tratta di un fabbricato di vetusta costruzione, ante 1942, a due elevazioni fuori terra, sito in Valderice nella via Vespri n 470, di cui al piano terra è presente una abitazione composta da due vani, cucina e bagno, identificati al N.C.E.U. di Valderice al

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

foglio 26 p.lla 231 sub.1 – Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani. Mentre al piano primo è presente una abitazione costituita da quattro vani, cucina e bagno con una striscia di terreno retrostante di circa 174 mq. iscritta al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.4 – Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,50 vani.

Il tutto è confinante a nord con la via Vespri, ad est con l'Androne comune e con proprietà di eredi [redacted] a sud con proprietà di [redacted] o suoi aventi causa e ad Ovest con aventi causa di [redacted]

Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 –

Immobile di antichissima realizzazione (ante 1942), non essendo presente alcun elaborato progettuale depositato al Comune per verificare la legittimità urbanistica è stato necessario riferirsi alla planimetria catastale di impianto del 31/12/1939. Rispetto a tale planimetria, la cui rappresentazione grafica non è accuratissima, l'unica sostanziale differenza sembrerebbe il bagnetto di limitate dimensioni, di circa mq. 3,40 con altezza utile interna di 2,02 m.

Dando per assodato quanto dichiarato dal signor [redacted] laddove questo ampliamento sia stato realizzato in epoca remota (ante 1942), l'immobile, salvo una legittimazione formale dell'esistente, può ritenersi regolare sulla base della normativa urbanistica edilizia.

Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 –

L'appartamento di piano primo, identificato dal subalterno 4, ha

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 30/04/1940. Tale planimetria ricomprende oltre all'appartamento di primo piano anche ulteriori tre vani posti al piano terra, dislocati lungo il lato est del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare tali vani, in quanto per come dichiarato dal signor [redacted], essere di proprietà [redacted]. Effettivamente dall'analisi dell'atto di vendita del 12/08/1982 ai rogiti del notaio dott. G.Di Vita, e presente agli atti di causa, nel paragrafo dove vengono descritti gli ambienti ed i confini, sembrerebbero non essere ricompresi tra quelli acquistati a suo tempo dalla signora [redacted]

Inoltre, sempre nella medesima planimetria catastale del 30/04/1940, non sono rappresentati altri tre vani, posti al piano primo in continuità con la parte sud del fabbricato.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a [redacted], per lavori di sostituzione del solaio di copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespri e distinto al catasto al foglio n.26 p.lla 231 sub. 1 – 4. Dall'analisi delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, avente dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m.,

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

non risulta presente nelle planimetrie presenti al Comune, inoltre per collegare il vano cucina con questo nuovo vano è stato realizzato un ampio varco nella muratura portante, ove in progetto era rappresentata solo una semplice porta.

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, dal momento che l'ampliamento è stato realizzato in assenza di permesso di costruire oltre che di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Le violazioni degli artt.31, 93, 94, 94-bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dagli artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli organi competenti e l'applicazione del codice penale come previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971.

Secondo quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, che sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale "*... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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*".

Ciò può avvenire, attraverso l'attivazione di una richiesta di un

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae311f94a3dbe7149

Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, si mantiene l'illecito penale. [redacted] quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa di primo piano, che comunque, si ritiene, possa essere sanabile attraverso l'attivazione della procedura di cui all'art.36 del DPR 380/2001.

***Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice**

Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416.

Il terreno su cui sorge l'immobile fu acquistato dalla signora [redacted] madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted] giusta atto di compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. Fodale di Paceco, numero 27.759 di repertorio e n.3086 della Raccolta, registrato a Trapani il 11/03/1958 al n.2603 ed ivi trascritto il 17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.

Per come, dichiarato dal signor [redacted] e presente agli atti, e ribadito nella comparsa di costituzione dall'avvocato [redacted], fu

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

quest'ultimo intorno l'anno 1984 a sue esclusive cure e spese a realizzare il fabbricato sito sul terreno di proprietà della madre e da allora ha esercitato il possesso, pubblico, pacifico ed ininterrotto.

Si tratta di un fabbricato di muratura con solai latero-cementizi, ad un'unica elevazione fuori terra, sito in Valderice nella via Cavaliere, ed identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18 p.lla 416 – Cat. A/3, Cl. 7, Consistenza 7,5 vani.

Il tutto è confinante a nord con la via Cavaliere, a sud e ad est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, e ad Ovest con via Molise.

L'appartamento identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18 p.lla 416, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 19/05/1998.

Rispetto allo stato dei luoghi la planimetria differisce solamente nella posizione del tramezzo che divide la cucina dal disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né tanto meno richieste di sanatoria, e/o elaborati progettuali del suddetto immobile.

Per quanto sopra, è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, stante la realizzazione in totale assenza di titolo concessorio rilasciato dal Comune e di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. [redacted]

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

[redacted]

Verificata l'inapplicabilità dell'art.36 DPR 380/2001, stante che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea E agricola, su un appezzamento di appena 330 mq., e quindi, non avente la potenzialità edificatoria necessaria per una sua regolarizzazione.

Verificata anche la non sanabilità in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

L'immobile è da ritenersi realizzato in totale assenza di permesso di costruire e/o concessione, e non sanabile, con le conseguenti sanzioni amministrative e penali da applicare.

***Terreno n.1* - via Rizzuto**

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47.

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], giusta atto di compravendita del 16 settembre 1965 rogato dal notaio dott. G. Fodale di Trapani, numero 71.609 di repertorio e n.8516 della Raccolta, registrato a Trapani il 05/10/1965 al n.2735 ed ivi trascritto il 24/09/1965 ai nn.12725, Vol.1844 del Reg. d'Ord. e 11556 Reg.Part. ha una estensione di circa 6280 mq. ed allo sto

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

odierno è coltivato ad uliveto.

I suddetti terreni confinano a nord con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà [redacted] o loro aventi causa, a sud con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.

Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

***Terreno n.2* - via Rizzuto**

Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [redacted], madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted] giusta atto di compravendita del 17 luglio 1941 rogato dal notaio dott. Carlo Raiti di Erice, numero 681 di repertorio e n. 443 della Raccolta, registrato a Trapani il 05/08/1941 al n.50 ed ivi trascritto il 23/07/1941 ai nn.6444, Vol.1088 del Reg. d'Ord. e 5588 Reg.Part. ha una estensione di circa 4186 mq. ed allo sto odierno è coltivato ad uliveto.

I suddetti terreni confinano a sud con terreno degli stessi convenuti, ad est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, a nord con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.

Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – Terreni destinati ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

quesito n.2:

2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità, sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;

A seguito delle valutazioni precedentemente condotte sugli immobili oggetto della presente consulenza, possiamo affermare:

1. Appartamento Piano Terra di Via Vespri n.470 – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 ha dimensioni troppo limitate per poter essere ulteriormente frazionabile.

2. Appartamento Piano Primo di Via Vespri n.470 – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4, oltre ad avere anch'esso dimensioni limitate per un eventuale frazionamento, sono presenti anche difficoltà per poter creare degli accessi indipendenti, essendo l'appartamento posto al piano primo.

3. Immobile di Via Cavaliere – Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416, come si è avuto modo di descrivere ampiamente in precedenza è stato realizzato senza alcuna Concessione e/o Provvedimento Autorizzativo, né tanto meno è stata presentata istanza di condono, per cui, l'immobile allo stato odierno è abusivo e non sanabile, e quindi non può essere oggetto di divisibilità, anzi dovrà essere oggetto di intervento di demolizione

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

e messa in pristino.

In riscontro al quesito posto dal Giudice, possiamo affermare che non è possibile effettuare una divisibilità in ulteriori singole unità abitative degli immobili oggetto della presente perizia .

quesito n.3:

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

In base alle valutazioni esposte ai paragrafi precedenti, gli immobili sono stati stimati come segue:

Immobile n.1 - Appartamento Piano Terra – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.1 ***– € 29.223,60 (diconsi euro ventinovemiladuecentoventitre/60).***

Immobile n.1 - Appartamento Piano Primo – N.C.E.U. - F.26 p.lla 231 sub.4 ***– € 73.269,70 (diconsi euro settantremiladuecentosessantanove/70).***

Immobile n.2* - via Cavaliere Valderice -** Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416 - ***€ 23.557,69 (diconsi euro ventitremilacinquecentocinquantasette/69).

Terreno n.1* - via Rizzuto -** Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle 18 e 47 - ***€ 18.668,87 (diconsi diciottomilaseicentossessantotto/87).

Terreno n.2* - via Rizzuto -** Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46 ***- € 12.443,93 (diconsi dodicimilaquattrocentoquarantatre/93)

quesito n.4:

4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli"

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149

Sulla base di quanto specificato nei paragrafi precedenti, ai fini della divisione e secondo le quote di diritto ereditario, un possibile progetto di divisione è:

Al signor [redacted] sia i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18 e 47, che l'immobile abusivo ed il relativo terreno di via Cavaliere iscritto al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416, il cui valore complessivo è di € 42.226,56.

Alla signora [redacted] sia i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lla 46, che l'appartamento di Via Vespri n.470 piano terra, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.1, per un valore complessivo di € 41.667,53.

Al signor [redacted] l'appartamento di Via Vespri n.470 piano primo, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla 231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 72.769,70 oltre ad € 7.004,19 dal signor [redacted] e € 6.445,16 dalla signora [redacted] per conguagliare gli importi pro quota. Il tutto per un importo complessivo di € 86.219,05.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postigli.

Trapani, 30 Aprile 2022.

Il C.T.U.

(Dott.Ing.Giuseppe Galia)

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

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149