

<b>AST</b> I	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	ASTE	p
	diritto, indicando gli eventuali conguagli"	GIUDIZIARIE"	
	Il Presidente concedeva al CTU termine di giorni 60 per		
A CT	trasmettere la relazione alle parti costituite, successivi 40 giorni		
- GIUDIZ	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	ASTE	P
	relativo giuramento, comunicava alle parti l'inizio delle	GIUDIZIARIE°	
	operazioni peritali per il successivo 27 ottobre alle ore 16,00		be7149
A CT	presso i luoghi di causa, ovvero in Valderice (TP) nella via Vespri		31f94a3d
GIUDIZ	n.470.  ASTE  GIUDIZIARIE*		96fe2eae
	A seguito di alcuni impedimenti, il sottoscritto impossibilitato a		078b39d
	poter rispettare i suddetti termini per il deposito dell'elaborato		rial#: 581
	peritale, chiedeva all'Illustrissimo Giudice una proroga dei	ASTE	CA3Se
	termini, per poter espletare il proprio mandato.	GIUDIZIARIE°	P.A. NG
	2. Esame dei fascicoli processuali		BAPEC S
A OTI	Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il		Da; ARU
ASII	CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa.		Emesso
	Sostanzialmente, dall'esame documentale è emerso che la		USEPPE
	parte ricorrente, Curatela del Fallimento di Rosselli Salvatore, al		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	fine di procedere alla liquidazione dei beni, avendo interesse ad	ASTE	ato Da: C
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>2</sup>	GIUDIZIARIE®	Firm
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	常

ASTI GIUDIZ	ottenere un titolo che accerti la proprietà in capo al fallito delle	
	quote dei beni devoluti in seguito alla morte della madre	
	Bonventre Gemma e del padre Giuseppe Rossell, ha chiesto la	
	divisione dei beni, stante che ad oggi, tali beni sono in proprietà	ASTE
	indivisa tra i fratelli Rosselli Salvatore, Rosselli Rosselli Luca e	GIUDIZIARIE°
	Rosselli Rosa Pia.	
AST	Ed in particolare, i beni oggetto della seguente relazione sono:	
GIUDIZ	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;	4 0750
	2. Immobile sito in Valderice nella via Cavaliere, identificato	ASIL
	al catasto al foglio 18 p.lla 416;	o o
	3. Terreno sito in Valderice, c/da Rizzuto, esteso are 62,80	3dbe714
AST	circa identificato in catasto al foglio 19 p.lle 18 e 47.	ae3194a
GIUDIZ	4. Terreno sito in Valderice, c/da Rizzuto, esteso are 41,856	9496fe2e
	identificato in catasto al foglio 19 (ex 152 di erice) p.lla 46;	31078b38
	3. Descrizione e cronostoria dei sopralluoghi	erial#: 56
	1° Sopralluogo	ASTE
	In adempimento al mandato affidatomi fissavo la data	GIUDIZIARIE Ž
	dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/10/2021 alle	JBAPEC
	ore 16,00, presso i luoghi di causa, ovvero al numero 470 di via	Da: ARU
ASII GIUDIZ	Vespri nel Comune di Valderice.	Emesso
	Con la scorta degli atti ed alla presenza dell'avvocato Antonina	- RPPE
	Santoro nella qualità di legale della parte ricorrente, dell'avv.	JALIA GIU
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>3</sup>	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	ASTE Manual Aguanno Davielle nella qualità di	
	consulente tecnico di parte resistente Rosselli Rosa Pia della	
	signora Rosselli Maria Pia quale parte resistente e del signor	
	Rosselli Salvatore anche lui parte resistente, ho provveduto ad	ASTE
	iniziare le operazioni peritali con la lettura dell'incarico	GIUDIZIARIE®
	affidatomi. A seguire, nel più ampio spirito di collaborazione tra	
A CT	le parti, si è aperta ampia discussione sui quesiti posti dal	
ASI GIUDIZ	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 pot <mark>er</mark> verificare la conformità urbanistica	ASTE
	degli immobili oggetto di causa, ha rinviato a data successiva le	GIUDIZIARIE®
	operazioni peritali.	97149
	2° Sopralluogo	194a3db
AST	2° Sopralluogo Le operazioni peritali sono riprese il giorno 07 febbraio 2022 alle	96fe2eae31f94a3db
AST	ASTE	778b39d96fe2eae31f94a3db
AST	Le operazioni peritali sono riprese il giorno 07 febbraio 2022 alle	ial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	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	CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	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	A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fp2eae31f94a3db
AST	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 quale parte convenuta, al signor vessello uca	APEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom.	O
AST	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom. Daniele Aduanta quale consulente tecnico della signora	PISSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom. Daniele Aduanta quale consulente tecnico della signora	SEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST GIUDIZ	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom. Daniele Aduanta quale consulente tecnico della signora	DOSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST GIUDIZ	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom. Daniele Aguanti quale consulente tecnico della signora sia quale legale del signora sia quale legale del signora sostituzione dell'avv.	Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	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 quale parte convenuta, al signor anch'egli parte convenuta, del geom.  anch'egli parte convenuta, del geom.  consulente tecnico della signora  sia quale legale del convenutatione  con la scorta degli atti recuperati, si è provveduto a riprendere	PINATO Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149

AST	ASTE	
GIUDIZ	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	ASTE
	verbale delle operazioni, debitamente sottoscritto dai presenti.	GIUDIZIARIE°
	4. Risposta al quesito del giudice	
	Sulla base degli atti di causa, dei sopralluoghi effettuati e della	
AST	documentazione rilasciata dagli uffici competenti, il C.T.U.,	
0.00.2	fornisce i seguenti riscontri alle richieste dell'Illustrissimo Giudice:	
	"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla	
	individuazione (ubicazione, confini, dati catastali)	A CTE &
	accertandone la regolarità sulla base della normativa	GIUDIZIARIE®
		6
	urbanistico edilizia;	3dbe/714
ΛCT	2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità,	.31 f94a.
GIUDIZ	su <mark>lla base delle normative urbanistiche, indicando</mark> i connessi	Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	lavori necessari ed il loro presumibile costo;	078b39
	3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;	ial#: 581
	4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di	A STE Ser
	diritto, indicando gli eventuali conguagli"	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
	Per chiarezza espositiva, si procederà rispondendo ad un quesito	PEC S.F
	alla volta, analizzando le singole proprietà, inizieremo con il	ARUBA
AST	quesito n.1:	esso Dar
GIUDIZ	ARIE" GIUDIZIARIE"  "1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla	OPE Em
		GIUSEI
	individuazione (ubicazione, confini, dati catastali)	GALIA
	accertandone la regolarità sulla base della normativa	ASTE Batto Das:
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>5</sup>	GIODIZIARIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	urbanistico edilizia;  ASTE		
	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 Germa	ASTE	
	Bonventre madre del fallito, in regime di comunione dei beni	GIUDIZIARIE°	
	con il coniuge Giuseppe Rossell, giusta atto di compravendita		
AST GIUDIZ	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	ASTE	
	vani, cucina e bagno, identificati al N.C.E.U. di Valderice al	GIUDIZIARIE°	
	foglio 26 p.lla 231 sub.1 – Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani.		e7149
4.00	Mentre al piano primo è presente una abitazione costituita da		1f94a3db
ASI	quattro vani, cucina e bagno con una striscia di terreno		6fe2eae3
	retrostante di circa 174 mq. iscritta al N.C.E.U. di Valderice al		78b39d9
	foglio 26 p.lla 231 sub.4 – Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,50 vani.		ial#: 5810
	Il tutto è confinante a nord con la via Vespri, ad est con	ASTE	CA 3 Ser
	l'Androne comune e con proprietà di eredi Wio Bonventre, a	GIUDIZIARIE®	P.A. NG
	sud con proprietà di Oddo Vincenzo o suoi aventi causa e ad	(	APEC S.
	Ovest con aventi causa di Pietro Catalano		aj ARUE
AST	Appartamento Piano Terra — N.C.E.U F.26 p.lla 231 sub.1 —		Emesso L
GIODIZ	Situazione catastale:		SEPPE L
	L'appartamento di piano terra, identificato dal subalterno 1, ha		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da, ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una	ASTE	ito Da: G
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>6</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIE	Firm

AST GIUDIZ	planimetria datata 31/12/1939.  ASTE  GIUDIZIARIE®	
	Situazione Urbanistica:	
	Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di	
	Valderice, non sono prese <mark>nti</mark> titoli autorizzativi e/o concessori, né	ASTE
	tanto meno elaborati progettuali che hanno interessato	GIUDIZIARIE®
	l'appartamento di piano terra, salvo procedimenti di cui il	
AST	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	ASTE
	realizzazione (ante 1942), per verificare la legittimità urbanistica	GIUDIZIARIE°
	è necessario riferirsi alla planimetria catastale di impianto, che	be7149
A CT	come abbiamo precedente verificato è del 31/12/1939. Rispetto	31194a3d
GIUDIZ	a tale planimetria, la cui rappresentazione grafica non è	96fe2eae
	accuratissima, l'unica sostanziale differenza sembrerebbe il	p6893940
	bagnetto di limitate dimensioni, di circa mq. 3,40 con altezza	nia#. 581
	utile interna di 2,02 m., posto in diretta prosecuzione della	ASTE
	cucina. Il signor <b>Edisel Salvatore</b> , in sede di sopralluogo e posta	GIUDIZIARIE®
	a verbale, ha asserito che tali modifiche sono di antichissima	BAPEC 8
A CT	realizzazione e a sua memoria sono sempre state con questa	Da; ARL
ASI GIUDIZ	configurazione. Dando per assodato quanto dichiarato dal	. Em
	signor Resselli, laddove questo ampliamento sia stato realizzato	USEPPE
	in epoca remota (ante 1942), l'immobile, salvo una	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149
	legittimazione formale dell'esistente, può ritenersi regolare sulla	ASTE Barrier Day
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>7</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL
	The state of the s	

<b>ASTI</b> GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE°	
	depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi Catastali una planimetria datata 30/04/1940. Tale planimetria ricomprende		
ASTI	oltre all'appartamento di primo piano anche ulteriori tre vani		
GIUDIZ	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 Rosselli Salvatore, essere		
	di proprietà <b>Escal Banzello</b> . Effettivamente dall'analisi	ASTE	
	dell'atto di vendita del 12/08/1982 ai rogiti del notaio dott.	GIUDIZIARIE*	
	vita, e presente agli atti di causa, nel paragrafo dove vengono		be7149
A 0TI	descritti gli ambienti ed i confini, sembrerebbero non essere		1f94a3dt
ASII	ricompresi tra quelli acquistati a suo tempo dalla signora		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	Gemma Bonventre.		31078b3
	Inoltre, sempre nella medesima planimetria catastale del		eria #: 58
	30/04/1940, non sono rappresentati altri tre vani, posti al piano	ASTE	3 C\ 3 S
	primo in continuità con la parte sud del fabbricato.	GIUDIZIARIE°	SPAN
	Situazione Urbanistica:		3APEC 8
	Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di		Ja; ARUI
ASII	Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata		messo I
GIODIZ	dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a		SEPPE E
	Rossell Giuseppe, per lavori di sostituzione del solaio di		LIA GIU.
	copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespri e	ACTE	o Da: GA
	Pubblicazione ufficiale ad uso coclusius personale, à vietate acra <sup>8</sup>	GIUDIZIARIE°	Firmat
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>8</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	8

AST GIUDIZ	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, <mark>fa</mark> cente parte della cucina, avente	ASTE	3
	dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m.,	GIUDIZIARIE°	
	non risulta presente nelle planimetrie presenti al Comune, inoltre		
A CT	per collegare il vano cucina con questo nuovo vano è stato		
ASI GIUDIZ	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	ASTE	5
	momento che l'ampliamento è stato realizzato in assenza di	GIUDIZIARIE®	
	permesso di costruire oltre che di autorizzazione da parte		e7149
A OT	dell'Ufficio del Genio Civile. Le violazioni degli artt.31, 93, 94, 94-		fe2eae31f94a3dbe7149
ASI GIUDIZ	bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dagli		
	artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001 immediato		978b39d9
	segnalazione agli organi competenti e l'applicazione de		ial#: 581(
	codice penale come preside dall'art.13 della legge 1086 de	ASTE	CA 3 Ser
_	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®	P.A. NG
	Riscontro a seguito del sopralluogo:		APEC S.
	Come anticipato già nei punti precedenti a seguito del		a; ARUB
ASI	sopralluogo effettuato, si è riscontrata una situazione dei luoghi		_messo[
	diversa sia rispetto al catastale del 1940, sia con quanto		SEPPE
	rappresentato nello stato dei luoghi delle tavole progettuali		GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96
	presenti al Comune di cui al provvedimento autorizzativo del	ASTE	Firmato Da: G
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>9</sup>	GIUDIZIARIE°	Firms
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	2

AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE°	
	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.,	ASTE GIUDIZIARIE®
	sul lato sud dell'immobile in diretta prosecuzione del vano	
AST	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	corridoio che porta in cucina, sottraendo la superficie al	eae31f94a3dbe7149
AST	bagno;  La presenza di un varco tra le due stanze prospicienti la	196fe2eae31f94
	via Vespri, non indicato nella planimetria presente al	078b39c
	Comune, ma presente invece nelle planimetria catastale	ial#: 581
	del 1940;  - La trasformazione della portafinestra del vano lettino a	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fp2
	semplice finestra e l'eliminazione del balcone alla	PEC S.P
	romana.	ARUBA
AST	Le suddette modifiche sopra evidenziate, laddove non smentite	lesso Da
GIUDIZ	da ulteriori procedimenti di cui il sottoscritto non è a conoscenza	EPPEEn
	e comunque non presenti e non citati nel fascicolo,	SINS VITE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>10</sup>	GIODIZIARIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	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 plaus <mark>ib</mark> ile una legittimazione attraverso	ASTE
	l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale	GIUDIZIARIE®
	" il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario	
A OT	dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se	
ASI GIUDIZ	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	ASTE
	P.R.G. con correzioni discendenti dal Decreto di approvazione	GIUDIZIARIE°
	del P.R.G. N°1219 del 22.12.05 pubblicato sulla G.U.R.S. n°11 del	7149
	03.03.06, ed aggiornato ad ottobre 2010, in cui il suddetto	94a3dbe
AST GIUDIZ	immobile ricade in zona territoriale omogenea B1 – Aree Urbane	FINATO Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	con indice di densità fondiaria di 3,50 mc./mq	7863949
	Precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. a Valderice	аl#: 5810
	vigeva un vecchio Programma di Fabbricazione, in cui	A 3 Serii
	quest'area ricadeva sempre in zona B, ma con un indice di	GIUDIZIARIE®
	densità fondiaria pari a 5,00 mc./mq.	PEC S.P
	Quindi, sia che l'abuso è stato realizzato in vigenza di P.R.G., sia	ARUBA
AST	che è stato realizzato con il vecchio Programma di	nesso Da
GIUDIZ	Fabbricazione, in entrambi i casi ricadeva su un lotto edificabile,	E E E E E E E E E E E E E E E E E E E
	per la verifica della conformità considereremo l'indice più basso	A GIUS
	e quindi quello pari a 3,50 mc/mq.	Da: GAL
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogrli <sup>1</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIAKIL
	inpubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/01/2009

AST GIUDIZ	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	ASTE
	circa 835 mc., per cui il lotto ha la cubatura necessaria per una	GIUDIZIARIE®
	regolarizzazione.	
	Verificata la sanabilità amministrativa, attraverso l'attivazione di	
ASI	una richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR	
OIODIZ	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	ASTE
	mantiene l'illecito de la Violazione degli artt. 93, 94, 94-bis e	GIUDIZIARIE°
	25 del DPR 380/2001, Importano così come previsto dall'art.96	7149
	del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli	94a3dbc
AST	del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli  ACTE  organi competenti e l'applicazione del codice penale come	e2eae31f94a3dbe7149
AST GIUDIZ	del medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli organi competenti e l'applicazione del codice penale come ARIE  Dievisto dall'art.13 della legge 1086 del 1971	
AST	Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agli  previsto dall'art. 13 della legge 1086 del 1971  noltre durante le operazioni peritali sono state riscontrate	
AST	previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971	
AST	noltre, durante le operazioni peritali sono state riscontrate	
AST	noltre, durante le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o	
AST	notire durante 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-	
AST	notific durante le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sudovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90	
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	notice durant. Ile operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sudovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90 ed altezza 1,35 m. con copertura in lastre di eternit.	
AST GIUDIZ	le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sudovest 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	
AST	le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sudovest 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	
AST GIUDIZ	notire durante le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con coibentato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sudovest 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	PIONE PPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbc

AST GIUDIZ	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	ASTE
	autorizzazioni sfuggite alla ricerca dello scrivente e comunque	GIUDIZIARIE®
	non citate negli atti di causa, si dovranno comunicare gli abusi	
AST GIUDIZ	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	
	Bonventre Gemma, madre del fallito, in regime di comunione	ASTE
	dei beni con il coniuge Suseppe Rossell, giusta atto di	GIUDIZIARIE°
	compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. Fedale	997149
A OT	Raccolta, numero 27.759 di repertorio e n.3086 della Raccolta,	31 <mark>94</mark> 83d
ASI I	registrato a Trapani il 11/03/1958 al n.2603 ed ivi trascritto il	96fe2eae.
	17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.	078b39d
	Per come, dichiarato dal signor Rosselli Salvatore e presente agli	rial#: 581
	atti, e ribadito nella comparsa di costituzione dall'avvocato	ASTE SON OF SON
	Antonio Great legale del signor Rosselli Luca Giuseppe, fu	GIUDIZIARIE® 9.4
	quest'ultimo intorno l'anno 1984 a sue esclusive cure e spese a	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149
	realizzare il fabbricato sito sul terreno di proprietà della madre e	Da; ARU
ASI GIUDIZ	da allora ha esercitato il possesso, pubblico, pacifico ed	Emesso
	ininterrotto.	USEPPE
	Si tratta di un fabbricato di muratura con solai latero-cementizi,	3ALIA GI
	ad un'unica elevazione fuori terra, sito in Valderice nella via	ASTE Jate Da: 0
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>i3</sup>	GIODIZIAKIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

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 o suoi aventi causa, e ad Ovest con via Molise.	ASTE GIUDIZIARIE°
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	ASTE
disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto.	GIUDIZIARIE°
Situazione Urbanistica:	e7149
Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di	e2eae31f94a3dbe7149
Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né	
tanto meno richieste di sanatoria, e/o elaborati progettuali del	9696284
suddetto immobile, ciò è stato confermato, in sede di	al#: 5810
sopralluogo, dallo stesso Rosselli Luca, asserendo che	ASTE 3 Seri
l'immobile è stato realizzato senza alcun progetto, ma in	GIUDIZIARIE® 90.
economia e totalmente a proprio carico.	APEC S.I
Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile	a: ARUB
affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, stante la	imesso D
realizzazione in totale assenza di titolo concessorio e di	B b b E E S S S S S S S S S S S S S S S S
autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Ciò	ALIA GIU
Costituisce violazione degli artt.31, 93, 94, 94-bis e 95 del DPR  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>1/4</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21,	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39496

ASTI GIUDIZ	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.	ASTE
	Verificata l'inapplicabilità dell'art.36 DPR 380/2001, stante che	GIUDIZIARIE°
	l'immobile ricade in zona territoriale omogenea E agricola, su un	
A CT	appezzamento di appena 330 mq., e quindi, non avente la	
ASII GIUDIZ	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	ASTE
	comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che "nella	GIUDIZIARIE®
	ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui	97149
A OTI	al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di	92eae31f94a3dbe7149
ASII GIUDIZ	trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di	6fe2eae3
	sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto	985387
	di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui	lal#: 5810
	si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in	CA 3 Ser
	vigore alla presente legge."	GIUDIZIARIE® 92.4
	Quindi, le condizioni per l'applicabilità dell'ultimo comma	APEC S.
	dell'articolo 40 L. 47/1985, sono:	oa; ARUE
AST	1) che l'immobile "sia oggetto di trasferimento derivante da	J ossa u
GIODIZ	procedure esecutive."	SEPPE
	2) "che le ragioni di credito per cui si interviene o procede	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 581078b339d96f
	siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente	ato Da: G
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>i</sup>	GIODIZIANIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE®		
	3) che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria		
	(abuso commesso prima: del 1ºottobre 1983 per la n.		
	47/85; del 31 dicem <mark>b</mark> re 1993 per la n. 724/94; e del 31	ASTE	
	marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269	GIUDIZIARIE°	
	convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 4 326 e,		
	quindi, la data ultima è quella del 31 marzo 2003).		
ASI GIUDIZ	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 vig <mark>or</mark> e della legge.	ASTE	
	Essendo questo, comunque, una caso particolare, a	GIUDIZIARIE°	
	chiarimento e conferma di quanto sopra, è possibile citare la	071740	<u>}</u>
	Circolare n.7-2008/E del Consiglio Nazionale del Notariato:	404 404933	350
AST	"Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985	Elmato Da: GAILISEPPE Emosco Da: ARI IRAPEC S DA NG CA 3 Social#: 581078h30406fe2pae334627440	01040400
	nell'ambito del giudizio divisorio", che oltre ad individuare la	P P P P P P P P P P P P P P P P P P P	20000
	ratio della norma, affronta l'applicabilità dell'art. 40 della legge	年6	
	47/1985 ad alcuni casi particolari.		; ;
	Quindi, laddove, a seguito delle controdeduzioni delle parti, non	GIUDIZIARIE®	, : :
	dovessero riscontrarsi valutazioni sfuggite allo scrivente CTU e	C	)
	comunque non precedentemente citate negli atti di causa,	A A RRIBA	į
AST	l'immobile sarà da ritenersi realizzato in totale assenza di	C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	2000
GIUDIZ	permesso di costruire e/o concessione, con le consequent	ш п п	] - -
	sanzioni amministrative e penali da applicare	N 100 4	<u> </u>
	Terreno n.1 - via Rizzuto		9
	ASIE GUDIZIARE 16		3 = =
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>6</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	1

ASTE ASTE STEEL ASTE S	
Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla	
signora Bonventre Gemma, madre del fallito, in regime di	
comunione dei beni con il Guseppe Rosselli, giusta atto	ASTE
di compravendita del 16 settembre 1965 rogato dal notaio dott.	GIUDIZIARIE®
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 confina <mark>no a n</mark> ord con terreno degli stessi	ASTE
convenuti, ad est con proprietà Scalla Francesco e Cirines	GIUDIZIARIE®
Francesco d loro aventi causa, a sud con proprietà scalid	67149
Giuseppe o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.	e2eae31f94a3dbe7149
Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il	
terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – terreni destinati	8682848
ad uso agricolo, inoltre le intere particelle sono gravate da un	al#: 5810
vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.	ASTE Ser
Terreno n.2 - via RizzutoZIARIE®	GIUDIZIARIE® 2
Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.	APEC 9.
Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla	a: ARUB
signora Bonventre Gemma, madre del fallito, in regime di	osso D
comunione dei beni con il coniuge Giuseppe Rosselli, giusta atto	E E E
di compravendita del 17 luglio 1941 rogato dal notaio dott.	ALIA GIU
Carlo Raiti di Erice, numero 681 di repertorio e n. 443 della  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogrii <sup>7</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	ASTEGUDIZIARE  **SELIVEBUSE PRE EMESSO DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58107/8b39d961

AST	Raccolta, registrato a Trapani il 05/08/1941 al n.50 ed ivi trascritto		
GIODIZ	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.	ASTE	
	I suddetti terreni confinano a sud con terreno degli stessi	GIUDIZIARIE	
	convenuti, ad est con proprietà Cirinesi Francesco o suoi aventi		
AST	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	ASTE	
	vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923	GIUDIZIARIE®	
	Avendo risposto al primo quesito posto all'Ill.mo Giudice,		lbe7149
A OT	precederemo all'analisi del secondo quesito:		31f94a3c
ASI GIUDIZ	2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità,		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi		078b39c
	lavori necessari ed il loro presumibile costo;		ial#: 581
	A seguito delle valutazioni precedentemente condotte sugli	ASTE	CA3Sel
	immobili oggetto della presente consulenza, possiamo	GIUDIZIARIE®	.P.A. NG
	affermare:		3APEC S
	1. Appartamento Piano Terra di Via Vespri n.470 – N.C.E.U F.26		a; ARUE
AST	p.lla 231 sub.1 ha dimensioni troppo limitate per poter essere		Emesso [
	ulteriormente frazionabile.		SEPPE
	2. Appartamento Piano Primo di Via Vespri n.470 – N.C.E.U F.26		ALIA GIL
	p.lla 231 sub.4, oltre ad avere anch'esso dimensioni limitate per	ASTE	ato Da: G
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>i8</sup>	GIODIZIARIL	Firms
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	*

AST	un eventuale frazionamento, sono presenti anche difficoltà per		
010012	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	ASTE GIUDIZIARIE°	
	precedenza è stato realizzato senza alcuna Concessione e/o		
	Provvedimento Autorizzativo, né tanto meno è stata presentata		
ASI GIUDIZ	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.	ASTE GIUDIZIARIE®	
	In riscontro al quesito posto dal Giudice, possiamo affermare		7149
	che non è possibile effettuare una divisibilità in ulteriori singole		f94a3dbe
AST	unità abitative degli immobili oggetto della presente perizia .		6fe2eae31f94a3dbe7149
	Avendo dato risposta a questo secondo quesito posto dall'Ill.mo		78b39d96
	Giudice, precederemo con il terzo quesito:		3 Serial#: 581078b39d9
	3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;		CA 3 Seri
	Il criterio adottato per la determinazione del valore di stima	GIUDIZIARIE°	>.A. NG (
	degli immobili è mediato tra il Metodo Comparativo (o di		ARUBAPEC S.P.A. NG
	mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato		
AST	ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o		messo Da:
GIODIZ	correntemente in zona sulla base delle tabelle dell'Osservatorio		SEPPE E
	Mercato Immobiliare (OMI), ed il Metodo Analitico che si basa		GALIA GIUSEPPE Em
	sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che può  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>i9</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: G/
	Inpubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Ivilii. Giustizia FDG	21/01/2003	7

ASTI GIUDIZ	essere attribuito al bene.  ASTE	
	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 –	ASTE GIUDIZIARIE°
	In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e	
	la legittimità urbanistica dell'immobile, costituito da un	
A CT	appartamento al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori	
HO I I	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	ASTE
	fattura, con pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti idrico	GIUDIZIARIE°
	ed elettrico, solo in parte funzionanti non sono a norma di legge,	97149
	gli infissi esterni sono in legno con scuri e nell'appartamento	194a3dbr
AST	manca ogni tipo di riscaldamento od eventuale predisposizione.	ofe2eae31
010012	Come detto in precedenza per la determinazione del più	9696384
	probabile prezzo di mercato di detto immobile si terranno in	I#: 5810
	considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.	A 3 Serie
	1) Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari	GIUDIZIARIE° 9
	dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.	APEC S.F
	È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini	. ARUB/
AST	presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fp2eae31f94a3dbe7149
GIUDIZ	fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua	E E E E E E E E E E E E E E E E E E E
	reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio	A GIUS
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel	Da: GAL
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo porsonalo - à viotata con <sup>20</sup>	GIUDIZIARIE <sup>®</sup>
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogrif <sup>0</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	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 su <mark>p</mark> erficie lorda. Essendo un fabbricato	ASTE
	in pessimo stato di conservazione e manutenzione, verrà	GIUDIZIARIE®
	considerato il valore minimo di € 600,00.	
A CT	Il valore del fabbricato risulta:	
ASI GIUDIZ	Superficie totale 52 mq. x 600,00 € = € 31.500,00 (diconsi euro	
	trentunomilacinquecento/00)	
	2) Stima per Capitalizzazione dei Redditi	
	E' stato applicato un se <mark>c</mark> ondo metodo, quale il metodo	ASTE
	analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene	GIUDIZIARIE°
	conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà,	e7149
A 0.T	da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il	e2eae31f94a3dbe7149
ASI	reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.	
GIODIZ	Per la determinazione della valutazione con detto metodo,	9696282
	bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad	аl#: 5810
	aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.	ASTE 3 Seri
	I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : -	GIUDIZIARIE® 90.4
	L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia	FILE SHOT8b39d96
	costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq	a: ARUBA
AST	Tipologia catastale - Classe demografica del comune	imesso D
GIUDIZ	Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r	E E E S S S S S S S S S S S S S S S S S
	occorre quindi determinare il:	ALIA GIUS
	- Bf (beneficio fondiario)	to Da: G/
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>21</sup>	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	- 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	ASTE
	la locazione del fabbricato.	GIUDIZIARIE°
	Si ottiene espletando la formula Bf = Rlt – spese di parte	
A CT	padronale.	
- GIUDIZ	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,	ASTE
	tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente	GIUDIZIARIE®
	in una quota pari al 10%.	97149
	Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione	e2eae31f94a3dbe7149
AST GIUDIZ	Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui	
	insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio	78b39d
	di capitalizzazione è dello 0,03, calcolato con la formula $r = \sum Bf / Bf$	al#: 5810
	ΣV applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per	ASTE Series
	caratteristiche intrinseche ed estrinseche.	GIUDIZIARIE® 9
	Determinazione RIt	PEC S.F.
	Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale	r: ARUBA
AST	derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d961
	una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale	В В В В В В В В В В В В В В В В В В В В
	genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio	ALIA GIU
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Valderice,	nto Da: G/
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>2</sup>	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

ASTI	al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del	
OIODIZ	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.	ASTE GIUDIZIARIE°
	Si ha quindi :	
	Superficie totale da considerare mq. 52	
AST GIUDIZ	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)	ASTE
	- Valore complessivo unità immobiliare	GIUDIZIARIE®
	Bf/r = €. 988,42 / 0,03 = € 32.947,20 (diconsi euro	7149
	trentaduemilanovecentoquarantasette/20).	94a3dbe
ASTI GIUDIZ	Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149
	che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto	778b39d
	della presente stima sia il seguente:	al#: 5810
	(€. 31.500,00+€. 32.947,20) = €. 64.447,20 / 2 = €. 32.223,60	3 Seri
	A tale importo è necessario detrarre le spese necessarie per	GIUDIZIARIE® 90 4
	legittimare urbanisticamente e catastalmente la situazione di	PEC S.F
	stato di fatto rispetto alla planimetria catastale del 31/12/1939,	ARUBA
AST	che tra sanzioni, spese tecniche e diritti è pari a circa € 3.000,00	Emesso Da
	(diconsi euro tremila/00).	E P P E
	Per cui il valore del fabbricato risulta essere pari ad € 32.223,60 -	ALIA GIU
	€ 3.000,00 = € 29.223,60 (diconsi euro	o Da: GA
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ograndi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIL

ASTE Ventinovemiladuecentoventitre/60).  ASTE 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 u	ASTE
appartamento al piano primo di un edificio a due elevazion	GIUDIZIARIE°
fuori terra composto da due camere da letto, una sala pranzo	),
un salottino, cucina, bagno, disimpegno e riposto pe complessivi 113 mq. lordi (83 mq. utili.)	er
L'immobile è in sufficienti condizioni manutentive	9,
l'appartamento è piastrellato con mattoni di ceramica di antic	a
fattura, con pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti idric	• ASTE
ed elettrico, anche se non a norma sono perfettament	e GIUDIZIARIE°
funzionanti, gli infissi esterni sono in legno con scuri	O 002149
nell'appartamento manca ogni tipo di riscaldamento o ASI eventuale predisposizione.	22eae31f6
Come eseguito in precedenza per la determinazione del pi	Ù
probabile prezzo di mercato di detto immobile si terranno i	U al#: 5810
considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.	OA Seri
1) Stima In Base alla Banca Dati Delle Quotazioni Immobilia	ri GIUDIZIARIE° 92.
dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.	SAPEC S.
È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagii	JI JARUE
presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, d	
fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella su	O BP
reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatori	O SALIA GIL
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogri ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	ASIE ####################################

AST GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	considerato il valore medio (€ 600,00 + € 850,00)/2 = € 725,00.	
л ст	Il valore del fabbricato risulta:	
GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà,	67149
	da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il	94a3db
AST GIUDIZ	reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.	d96fe2eae31
	Per la determinazione della valutazione con detto metodo,	1078b39
	bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad	nia #: 58
	aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.	ASTE 3 8° CS AS S
	I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : -	GIUDIZIARIE® 9.4
	L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia	APEC S.
	costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq	a; ARUB.
AST	Tipologia catastale - Classe demografica del comune	messo D
GIUDIZ	Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r	EPPE E
	occorre quindi determinare il:	TA GIUS
	- Bf (beneficio fondiario)  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogriforipubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	Elimato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96f92eae31f94a3dbe7149

AST GIUDIZ	- il saggio di capitalizzazione ( r ).	
	Determinazione del Beneficio Fondiario	
	Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo	
	posticipato che il proprieta <mark>ri</mark> o può ordinariamente ricavare con	ASTE
	la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula Bf =	GIUDIZIARIE°
	RIt – spese di parte padronale.	
A OT	Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo a fine anno	
ASI GIUDIZ	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	ASTE
	in una quota pari al 10%. ARIE°	GIUDIZIARIE°
	Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione	e7149
	Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui	e2eae31f94a3dbe7149
ASI GIUDIZ	insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio	
	di capitalizzazione è dello 0,03, calcolato con la formula $r = \sum Bf / C$	96683949v
	∑V applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per	al#: 5810
	caratteristiche intrinseche ed estrinseche.	CA 3 Seri
	Determinazione RITUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® 90. Yo
	Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale	APEC S.
	derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata	a; ARUB
AST	una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale	□ esso □
<u> </u>	genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio	B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Valderice,	ALA GIU
	al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del	FINAID DA: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96i
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogrif <sup>6</sup>	GIODIZIAKIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	fabbricato in oggetto.  ASTE	
	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.	ASTE
	Si ha quindi : GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®
	Superficie totale da considerare mq. 113	
AST	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	ASTE
	Bf/r = €. 2.538,43 / 0,03 = € 84.614,40 (diconsi euro	GIUDIZIARIE°
	ottantaquattromilaseicentoquattordici/40).	be7149
A CT	Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene	31f94a3d
GIUDIZ	che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto	96fe2eae
	della presente stima sia il seguente:	0786394
	(€. 81.925,00+€. 84.614,40) = €. 166.539,40 / 2 = €. 83.269,70	rial#: 581
	A tale importo è necessario detrarre le spese necessarie per	ASTE See
	sanare l'immobile IUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE® 9N Y
	- Presentazione di Progetto in sanatoria comprensiva di	BAPEC 8
^ CT	spese, diritti ed imposte: € 3.500,00	Da: ARU
ASI GIUDIZ	Oblazione di cui all'art.36 comma 2 DPR 380/2011, pari al	Emesso
	costo del contributo di costruzione in misura doppia,	IUSEPPE
	ovvero, circa € 2.000,00.	GALIA GI
	- Sanzioni Penali di cui all'art.44 del DPR 380/2001, che  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogri <sup>7</sup>	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

<b>AST</b> GIUDIZ	ASTE ARE 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,	ASTE
	considerando l'intervento effettuato come una verifica	GIUDIZIARIE°
	locale, comprensiva di spese, diritti ed imposte: € 5.000,00,	
ΔST	il tutto senza considerare che siano necessarie opere di	
GIUDIZ	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	ASTE
	cinquantottomiladuecentosessantanove/70).	GIUDIZIARIE°
	Immobile n.2 - via Cavaliere Valderice	97149
	Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416.	194a3dbr
AST	In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la	96fe2eae31f94a3db
AST GIUDIZ	In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la	078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la	ial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3db
AST	In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la situazione urbanistica dell'immobile che è totalmente abusiva,	CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbs
AST	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	P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbs
AST	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	
AST	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.	D
AST	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	POSSO Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbs
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	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,	D   P   P   P   P   P   P   P   P   P
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	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.	
AST GIUDIZ	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	Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbs
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	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	E Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA

AST GIUDIZ	è di circa 18.000 € oltre alla sanzione penale al gui si polizza un	
	importo di 15.000 €	
_	Per cui alla luce di quanto sopra, per l'immobile di via Cavaliere	
	è necessario considerare un costo complessivo di circa €	ASTE
	33.000,00 per la sua demolizione ed il ripristino dei luoghi.	GIUDIZIARIE°
	A seguito della rimessa in pristino di tale lotto di terreno, per	
AST	determinare il più probabile prezzo di mercato di detto terreno, che ricordiamo ricadere in zona agricola E, si terrà in	
OIODIZ	considerazione il metodo di Stima In Base alla Banca Dati Delle	
	Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare	
	dell'Agenzia del Territorio.	ASTE
	Le ultime tabelle per i Valori Agricoli della Provincia di Trapani	GIUDIZIARIE°
	risalgono all'anno 2013, in cui per il territorio del Comune di	7149
	Valderice era prevista per i terreni incolti lasciati a pascolo un	194a3dbc
AST	valore di € 4.000,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla	rfe2eae33
	data odierna attraverso i coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un	36666982
	valore di € 4.324,00 ad ettaro.	аl#: 5810
	Avendo il lotto una estensione di 345 mq., il valore del terreno	ASTE 3 Series
	incolto a pascolo ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 18	GIUDIZIARIE® 90.4
	p.lla 416 è pari a :	APEC S.I.
	€ 4.324,00 x 0,0345 = € 149,18 (diconsi euro	a; ARUB
AST	centoquarantanove/18), tuttavia in funzione delle limitate	osso D
GIODIZ	dimensioni, della vicinanza ad altre abitazioni e	S B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
	conseguentemente della maggiore commerciabilità, che è	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149
	possibile considerare comunque un valore di mercato di €	to Da: G
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIODIZIARIE
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	2.000,00 (diconsi euro duemila/00)  ASTE	
	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	ASTE GIUDIZIARIE°
	coltivato ad uliveto, ed urbanisticamente ricade in zona	
	omogenea E agricola, ed è gravato da vincolo idrogeologico di	
AST GIUDIZ	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 Qu <mark>ot</mark> azioni Immobiliari dell'Osservatorio	ASTE
	Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.	GIUDIZIARIE
	Le ultime tabelle per i Valori Agricoli della Provincia di Trapani	oe7149
	risalgono all'anno 2013, in cui per il territorio del Comune di	1694a3dl
AST GIUDIZ	Valderice era prevista per i terreni coltivati ad uliveto un valore	
	di € 27.500,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla data	0786390
	odierna in base ai coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un valore	Serial#: 581
	di € 29.727,50 ad ettaro.	ASIL
	Avendo il lotto una estensione di 6.280 mq., il valore del terreno	GIUDIZIARIE Z
	coltivato ad uliveto ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 19	3APEC 8
	p.lle 18 e 47 è pari a :	a: ARUE
AST GIUDIZ	€ 29.727,50 x 0,628 = € 18.668,87 (diconsi	Emesso D
	diciottomilaseicentossessantotto/87)	USEPPE
	Terreno n.2 - via Rizzuto	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Em
	Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 46.	o Da: G/
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>30</sup>	GIODIZIARIE
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

R

AST GIUDIZ	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	ASTE
	cui al R.D. 3267/1923.	GIUDIZIARIE®
	Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di	
A CT	detto terreno si terrà in considerazione il metodo di Stima In Base	
- GIUDIZ	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	ASTE
	Valderice era prevista per i terreni coltivati ad uliveto un valore	GIUDIZIARIE°
	di € 27.500,00 ad ettaro. Rivalutando questo importo alla data	e7149
A 0T	odierna in base ai coefficienti ISTAT, otteniamo al 2022 un valore	e2eae31f94a3dbe7149
ASI GIUDIZ	di € 29.727,50 ad ettaro.	
	Avendo il lotto una estensione di 4.186 mq., il valore del terreno	6965987
	coltivato ad uliveto ed iscritto al N.C.T. di Valderice al foglio 19	al#: 5810
	p.lle 46 è pari a :	CA 3 Seri
	€ 29.727,50 x 0,4186 = € 12.443,93 (diconsi	GIUDIZIARIE° 9.
	dodicimilaquattrocentoquarantatre/93)	APEC S.
	Avendo risposto anche al terzo quesito posto all'Ill.mo Giudice,	a: ARUB
AST	precederemo con l'analisi dell'ultimo quesito posto:	∃ osso ⊡
<u> </u>	4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di	SEPPE E
	diritto, indicando gli eventuali conguagli"	ALIA GIU
	Sulla base di quanto specificato in precedenza, ai fini della	FILMATO DA: GALIA GIUSEPPE Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ognitali	GIODIZIARIL
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

<b>AST</b> GIUDIZ	divisione, seco	ondo le quote d	i diritto ereditario	o, valuteremo in		
	maniera prever		_			
	Appartamento	Piano Terra – N.C	C.E.U F.26 p.lla	231 sub.1 –		_
	4/6 dell'immo testamento de	ASTE GIUDIZIARIE°	_			
	successione de	lla madre Bonve	ntre Gemma);			_
A 0T	1/6 dell'immob	oile di proprietà	Rosselli Lucc	per successione		
ASI GIUDIZ	della madre	nventre Gemmo	AS	I L S		
	1/6 dell'immob	ile di proprietà	Rosselli Rosa Pia	per successione		
	della madre Bo	nventre Gemmo	;			
	Valore Immobil	e: € 32.223,6 <mark>0</mark>			ASTE	
	Costi a dedurre	: € 3.000,00 RIE°			GIUDIZIARIE°	
		Rosselli Salvatore	Rosselli Lucc	Rosselli Rosa Pia		7.149
		Quota 4/6	Quota 1/6	Quota 1/6	-	Zeae31194a3dbe/149
AST	Valore Immobile	€ 21.482,40	€ 5.370,60	€ 5.370,60		тегеаез п
GIODIZ	Costi a dedurre	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 500,00		3 Serial#: 5810/8b39d96fe
	Appartamento	Piano Primo – N.(	C.E.U F.26 p.lla	231 sub.4 –	3	1#: 28:10/
	4/6 dell'immo	bile di proprie	tà Rossell Salv	atore (3/6 per		
	testamento de	el 14/04/88, pul	oblicato il 07/0	6/98 + 1/6 per	GIUDIZIARIE®	A. NG C
	successione de	lla madre Bonve	ntre Gemma);			PEC V.
	1/6 dell'immob	oile di proprietà	Rosselli Lucc	per successione		AKOBA
AST	della madre	nventre Gemmo	AST	E		GALIA GIUSEPPE Emesso Dai AKUBAPEC S.P.A. NG CA
GIUDIZ	1/6 dell'immob	ile di proprietà	GIUDI Rosselli Rosa Pia	ZIARIE® per successione		감자 디
	della madre Bo	nventre Gemma	];			IA GIOS
	Valore Immobil	e: € 83.269.70			A OTES	Da: GA⊈
		A) L	and the state of	20	A) L GIUDIZIARIE°	FIRMAIO
	ripubblicazione o r	azione ufficiale ad u iproduzione a scopo	iso esciusivo persor o commerciale - Aut.	nale - è vietata ogn <sup>32</sup> . Min. Giustizia PDG	21/07/2009	

AST GIUDIZ	Costi a dedurre	e: € 25.500,00	AST GIUD	TE 3	
		Quota 4/6	Quota 1/6	Rosselli Rosa Pia	
	Valore Immobile	€ 55.513,14	€ 13.878,28	€ 13.878,28	ASTE
	Costi a dedurre	€ 17.000,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00	GIUDIZIARIE°
	Immobile n.2 -	via Cavaliere Va	ılderice - N.C.E.U	F.18 p.lla 416	
A OT	1/3 dell'immob	ile di proprietà	osselli Salvatore r	per successione;	
ASI GIUDIZ	1/3 dell'immob	ile di proprietà	ossell Lucq per s	successione;	
	1/3 dell'immob	ile di proprietà	osselli Rosa Pia p	per successione;	
	Valore terreno:	€ 2.000,00			
	Costi a dedurre	: € 33.000,00			ASTE
		CILIDIZIARIE®	Rosselli Lucq	Rosselli Rosa Pia	GIUDIZIARIE°
		Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3	94149
A OT	Valore Immobile	€ 666,67	€ 666,67	€ 666,66	31f94a3dl
ASI GIUDIZ	Costi a dedurre	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00	96fe2eae.
	Terreno n.1 - vio	a Rizzuto - N.C.T.	al foglio 19 p.lle	18 e 47.	078b39d
	1/3 dell'immob	ile di proprietà	osselli Salvatore p	per successione;	rial#: 581
	1/3 dell'immob	ile di propri <mark>età</mark>	sselli Luca per s	successione;	CA 3 %
	1/3 dell'immob	ile di proprietà	osselli Rosa Pia p	per successione;	GIUDIZIARIE° S
	Valore terreno:	€ 18.668,87			3APEC S
A OT	Costi a dedurre	: € 0,00			Da; ARUE
ASI GIUDIZ	IARIE"	Rosselli Salvatore	Rossell Luc GIUD	Rossell Rosa Pia	
		Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3	) NOSEPP
	Valore Immobile	€ 6.222,95	€ 6.222,96	€ 6.222,96	ALIA 6
					9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn<sup>33</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R

MO I GIUDIZ	Costi a dedurre	€ 0,00	€ 0,00 GIU	€ 0,00 = °	
	Terreno n.2 - vi	a Rizzuto - N.C.T.	. al foglio 19 p.	lla 46.	
	1/3 dell'immob	oile di proprietà	Rosselli Salvator	per successione;	
		oile di proprie <mark>tà</mark> oile di proprietà	osselli Luca pe Rosselli Rosa Pic	er successione; per successione;	ASTE GIUDIZIARIE
	Valore terreno:	€ 12.443,93			
	Costi a dedurre	e: € 0,00			
AST GIUDIZ	EJARIE°	Rosselli Salvatore	Rosselli Luca	DIZIARIE Roso Rid	
		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	ASTE
			ori dei fabbrica	ati e dei terreni, sic	1
<b>AST</b> GIUDIZ	dei costi ne		ori dei fabbrica e di poterli	nti e dei terreni, sic rendere legittim	1
<b>AST</b> GIUDIZ	dei costi ne	ecessari al fin	ori dei fabbrica e di poterli	nti e dei terreni, sic rendere legittim	1
<b>AST</b> GIUDIZ	dei costi ne urbanisticamer	ecessari al fine	ori dei fabbrica e di poterli juote di diritto e	rendere legittimereditario:	1
AST	dei costi ne urbanisticamer  Valori Proprietà  Costi a dedurre	ecessari al finente, suddivisi in qualification de seconda divisi in qualification de seconda di s	e di poterli uote di diritto e € 30.286,49 € 15.750,00	rendere legittimereditario:	ASTE
AST	dei costi ne urbanisticamer  Valori Proprietà  Costi a dedurre  Per cui fermo	ecessari al fine nte, suddivisi in a € 88.033,14 € 30.000,00	e di poterli uote di diritto e € 30.286,49 € 15.750,00 amento della s	rendere legittim reditario: € 30.286,49 € 15.750,00	ASTE GIUDIZIARIE°
AST GIUDIZ	dei costi ne urbanisticamer  Valori Proprietà  Costi a dedurre  Per cui fermo ognuno dei c	ecessari al finente, suddivisi in a € 88.033,14 € 30.000,00 restando il paga onvenuti, legat	e di poterli uote di diritto e € 30.286,49 € 15.750,00 amento della s e alle irregola	rendere legittimereditario:  € 30.286,49  € 15.750,00	ASTE GIUDIZIARIE°
AST GIUDIZ	dei costi ne urbanisticamer  Valori Proprietà  Costi a dedurre  Per cui fermo ognuno dei c corso di stesuro	ecessari al finente, suddivisi in qualification de la manage de la presente de la convenuti, legatora della presente	e di poterli puote di diritto e € 30.286,49 € 15.750,00 amento della s e alle irregola consulenza, ur	rendere legittimereditario:  € 30.286,49  € 15.750,00  somme a carico d'	ASTE GIUDIZIARIE°
AST GIUDIZ	dei costi ne urbanisticamer  Valori Proprietà  Costi a dedurre  Per cui fermo ognuno dei corso di stesuro di divisione è:  Al signor	ecessari al finente, suddivisi in a  € 88.033,14  € 30.000,00  restando il paga  onvenuti, legat a della presente	e di poterli  uote di diritto e  € 30.286,49  € 15.750,00  amento della s  e alle irregola  consulenza, ur	rendere legittimereditario:  € 30.286,49  € 15.750,00  comme a carico d' rità riscontrate ne	ASTE

R

ASTI GIUDIZ	231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 83.269,70.		
	Al signor Rosselli Luca 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.	ASTE	
	Alla signora Rossell Rosa Pia sia i terreni di via Rizzuto, identificati	GIUDIZIARIE®	
	al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18, 46 e 47, nonché, a		
A CT	seguito della demolizione del fabbricato, il terreno di via		
- GIUDIZ	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	ASTE	
	conguagli tra le diverse parti.	GIUDIZIARIE°	
	Avendo risposto in maniera completa al quesito rivoltimi, si	750	)er 1+3
A OTI	trasmette la presente alle parti, affinché possano effettuare le	0,000 3.4f0.440	134aCcr
ASII	proprie controdeduzioni, entro 40 giorni dalla ricezione della		DIEZEGEO
	presente, così come indicato dall'Illustrissimo Giudice, a cui il	7788	יחביתס //
	sottoscritto risponderà e ne trarrà le considerazioni conclusive.	#16210	al≢. ∪0 .
	5. Osservazioni dei Consulenti Tecnici di Parte	ASTE	
	A seguito della trasmissione dell'elaborato peritale a tutte le	GIUDIZIARIE®	₹
	parti, osservazioni sono pervenute solamente dall'avvocato	ASTE GIUDIZIARIE DI SOLUTION DE LA COLUMNIA POLICIA DEL COLUMNIA POLICIA POLICIA POLICIA DEL COLUMNIA POLICIA	ATEC C
	Antonino Santoro nell'interesse della Curatela Fallimentare e	AAAAA	מיטרוא :
AST	Avvocato Antonino Greco nell''interesse ce sonor Rossell	C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Tilesso v
GIUDIZ	Uca Giuseppe.	ш ш ш ш ш	OFFI I
	L'avvocato santore, nelle proprie osservazioni ritiene che dalle	9	25 411
	valutazioni degli immobili debbano essere detratti i costi delle	, d	ie Ca Ç
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>3</sup> 5	GIUDIZIARIE"	 
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	2

AST GIUDIZ	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'immobi <mark>le</mark> sito nella via Cavaliere non sia	ASTE
	corretto indicare una valutazione negativa, in quanto ritiene che	GIUDIZIARIE°
	nella stima di tale bene sia opportuno considerare anche il	
AST	valore d'uso dell'immobile, ancorché abusivo.  In ultimo che non siano stati considerati dei conguagli tra le parti	
GIUDIZ	sebbene ci siano dai valori diversi rispetto alle quote.	
	L'avvocato Antonio Greco chiede, invece che vengano	
	assegnati al suo <b>essisti de Reservato a Giuseppe</b> , i terreni di via	ACTE
	Rizzuto nonché a seguito di demolizione del fabbricato quello di	GIUDIZIARIE°
	via Cavaliere, al posto dell'immobile sito al piano terra di via	149
	Vespri, essendo le quote di pari valore.	4a3dbe7
AST GIUDIZ	Esaminate le controdeduzioni, è possibile affermare, che alcune	96fe2eae31f
	delle osservazioni poste dall'avvocata santora, sono da	07863940
	accogliere, ed in particolare sia l'eliminazione della detrazione	rial#; 581
	delle sanzioni di cui all'art.44 DPR 380/2001, che l'opportunità di	ASTE
	considerare il valore d'uso dell'immobile di via Cavaliere.	GIUDIZIARIE° SY
	Per tal ragione, in funzione di quanto sopra <mark>i valori degli</mark>	WPEC S.
	immobili, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono le	a: ARUE
AST	seguenti: ASTE	messo D
GIUDIZ	Immobile n.1 - Appartamento Piano Terra — N.C.E.U F.26 p.lla	E B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
	231 sub.1 –	LIA GIUS
	Valore confermato e pari a € 29.223,60 (diconsi euro  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>36</sup>	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

ASTE SUDIZ ventinovemiladuecentoventitre/60).  ASTE SUDIZIARIE®	
Immobile n.1 - Appartamento Piano Primo — N.C.E.U F.26	p.lla
231 sub.4 –	
Valore iniziale di € 58.269,70 (diconsi cinquantottomiladuecentosessantanove/70), da cui dobb	euro ASTE GIUDIZIARIE°
stralciare la sanzione di € 15.000,00 ai sensi dell'art.44 del	DPR
380/2001, per un valore di stima finale di € <b>73.269,70 (di</b>	consi
euro settantremiladuecentosessantanove/70)	
Immobile n.2 - via Cavaliere Valderice	
In questo caso si andrà a valutare il valore d'uso,	per
aggiungerlo alla stima.	ASTE
L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descri	tto in GIUDIZIARIE®
precedenza, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ar	ucora £
gravato da un Decreto di Demolizione. Quindi, poich	né, si 649 né, si 649 ne di 67
presume che un sindaco non può ragionevolmente penso	
abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi imn	nobili gg
hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservar	# 35 nO OU 0. #
"Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione immedia estremamente remoto. ZARE"	ata è CTE Soria
Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha rite	enuto Su
opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un imm	ARUBAPI NAUBAPI
AST che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un oppo	rtuno %
GIUDIZIARIE*  saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grac	
produrre nei successivi dieci anni.	S GIUSEF
Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcol  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia	a ogn <sup>37</sup> GIUDIZIARIE° E

ASTE GIUDIZ valore	e d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata,	
ovver	0:	
Af = a	(q <sup>n</sup> -1)/r	
Dove:	ASTE Valore finale del bene	ASTE GIUDIZIARIE®
- a il re	eddito netto annuo	
- q il n	nontante unitario	
ASTE	annualità ASTE GIUDIZIARIE®	
- r il so	ggio di capitalizzazione.	
Utilizzo	ando il valore locativo annuo netto (pari a 5.419,00 €),	
deterr	minato con il procedi <mark>m</mark> ento di stima analitica, avremo :	ASTE
Af = 5	.419 € (1,0210 -1)/0,03 = 39.557,69 €	GIUDIZIARIE®
Pertar	nto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa	
è pari	a € 39.557,69.	
AST A que	anto sopra determinato, sommando il valore di mercato	A CTE &
del t	erreno (€ 2.000,00) e deducendo i soli costi per la	
demo	lizione ed il conferimento a discarica (- € 18.000,00),	
otteni	amo un valore di stima finale di € 23.557,69 (diconsi euro	ASTE
ventiti	remilacinquecentocinquantasette/69).	GIUDIZIARIE°
Anda	ndo a correggere le tabelle redatte in precedenza, in	
merito	al progetto di divisione, otteniamo:	
ASTAppa	rtamento Piano Terra — N.C.E.U F.26 p.lla 231 sub.1 —	ASTE CILIDIZIADES
Valore	e Immobile: € 32.223,60	
Costi	a dedurre: € 3.000,00	
Valore	e Finale: € 29.223,60	ACTE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni <sup>8</sup>	GIUDIZIARIE®

		AST	
ARIE®	Rosselli Salvatore	Rosselli Luco, UDI	Assell Rosa Pia
	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	GUDIZIARIE° € 19.482,40	€ 4.870,60	€ 4.370,60
Appartamento	Piano Primo – N.O	C.E.U F.26 p.lla	231 sub.4 –
Valore Immobil	e: € 83.269,70		
	Costi a dedurre  Valore Finale  Appartamento	Valore Immobile € 21.482,40  Costi a dedurre € 2,000,00  Valore Finale € 19.482,40	Valore Immobile       € 21.482,40       € 5.370,60         Costi a dedurre       € 2.000,00       € 500,00         Valore Finale       € 19.482,40       € 4.870,60         Appartamento Piano Primo – N.C.E.U F.26 p.lla

Costi a dedurre: € 10.500,00

Valore Finale: € 72.769,70

Valore Finale	€ 48.513,14	€ 12.128,28	€ 12.128,28
Costi a dedurre	€ 7.000,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
Valore Immobile	€ 55.513,14	€ 13.878,28	€ 13.878,28
	Quota 4/6	Quota 1/6	Quota 1/6
	Rosselli Salvatore	Rosselli Luco	Rosselli Rosa Pia

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

		CILIDIZIADIE®	Rosselli Luca	tosselli Rosa Pia
		Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3
	Valore Immobile	€ 13.852,56	€ 13.852,57	€ 13.852,57
7	Costi a dedurre	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
_	Valore Finale	€ 7.852,56	€ 7.852,56	€ 7.852,56

ASTE GIUDIZIARIE

R

Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai 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

		GIUDIZIARIE® Rosselli Salvatore	Rosselli Lucc	Rosselli Rosa Pia
		Quota 1/3	Quota 1/3	Quota 1/3
	Valore Immobile	€ 6.222,95	€ 6.222,96	€ 6.222,96
7	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

	Rosselli Salvatore	Rosselli Lucc	Rosselli Rosa Pia
LARIE*	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

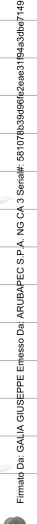
Effettuate le suddivisioni per singole proprietà, provvederemo a fare il complessivo sia dei valori dei fabbricati e dei terreni, sia

dei costi necessari al fine di poterli rendere legittimi

urbanisticamente, suddivisi in quote di diritto ereditario:

	Rosselli Salvatore	Rosselli Lucc	Rosselli Rosa Pia
Valori Proprietà	€ 101.219,03	€ 43.472,38	€ 43.472,38

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



AST	Costi a dedurre	- € 15.000,00	- € 8.250,00	/- € 8.250,00		
010012	Valore Finale	€ 86.219,03	€ 35.222,37	€ 35.222,37		
	Per cui, alla luc	e delle osservazi	oni pervenute e	delle modifiche		
	effettuate, un p	ossibile pro <mark>ge</mark> tto	di divisione è:		ASTE	
	Al signor Rosse	GUDIZIARIE® Ili Luca sia i ten	reni di via Rizzut	o, identificati al	GIUDIZIARIE®	
	N.C.T. di Valde	erice al foglio 19	9 p.lle 18 e 47,	che l'immobile		
A CT	abusivo ed il rel	ativo terreno di v	via Cavaliere iscr	itto al N.C.E.U. al		
- GIUDIZ	foglio 18 p.lla 41	16, il cui valore co	omplessivo è di €	42.226,56.		
	Alla signora Ro	sselli Rosa Pia sia	i terreni di via Riz	zzuto, identificati		
	al N.C.T. di Valc	derice al foglio 19	9 p.lla 46, che l'a	ppartamento di		
	Via Vespri n.470	) piano terra <mark>,</mark> ide	entificato al N.C.I	E.U. di Valderice	ASTE	
	al foglio 26 p.	lla 231 sub.1, p	er un valore c	omplessivo di €	GIUDIZIARIE°	
	41.667,53.				Pe 7149	:
A OTI	Al signor Rosse	lli Salvatore l'ap	partamento di '	Via Vespri n.470	1.694a3di	2
AS I I	piano primo, ide	entificato al N.C.	E.U. di Valderice	al f <mark>oglio 26 p.lla</mark>	- Niezeae.	7
	231 sub.4, il cu	i valore di stima	è pari a € 72.7	69,70 oltre ad €	7883900	
	7.004,19 dal sigr	nor Rosselli Luca	e € 6.445,16 dalla	a signora Rossell		: } :
	Rosa Pia per c	onguagliare gli i	mporti pro quoto	a. Il tutto per un	A STE	; ;
	importo comple	essivo di € 86.219,	05.		GIUDIZIARIE®	:
	5. Conclusioni				00 CU L	;
	Sulla base degl	i atti di causa, d	el sopralluogo e	ffettuato e della	ARUB	;
AST	ricostruzione de	ei fatti accaduti	attraverso la c	locumentazione	0.0859	}
GIODIZ	rilasciata dagli	uffici competen	ti, il C.T.U. in fun	zione di quanto		
	meglio descritt	o nei paragrafi	precedenti, for	nisce i seguenti	ALIA GIU	; [
	riscontri al que	esito posto dall'	II.mo Giudice d	qui interamente	Elimato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fa2eae31f34a3dbe7149	;
	Pubblic	azione ufficiale ad u	so esclusivo person	ale - è vietata ogn <sup>†</sup> l	GIODIZIARIE	
	ripubblicazione o ri	iproduzione a scopo	commerciale - Aut.	Min. Giustizia PDG	21/07/2009	k

AST GIUDIZ	riportati: ASTE	
	"1. Descriva gli immobili oggetto di causa e proceda alla	
	individuazione (ubicazione, confini, dati catastali)	
	accertandone la regol <mark>ari</mark> tà sulla base della normativa	ASTE
	urbanistico edilizia;	GIUDIZIARIE°
	2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità,	
AST	sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi lavori necessari ed il loro presumibile costo;	
GIUDIZ	3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;	
	4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di	
	diritto, indicando gli eventu <mark>a</mark> li conguagli"	<b>ASTE</b>
	Per chiarezza espositiva, si procederà rispondendo ad un quesito	GIUDIZIARIE°
	alla volta, analizzando le singole proprietà, inizieremo con il	7149
		p p
	quesito n.1:	94a3d
AST	Immobile n.1 - via Vespri n.470 Valderice ASTE	96fe2eae31f94a3d
AST GIUDIZ	Immobile n.1 - via Vespri n.470 Valderice ASTE	07\$b39d96fe2eae31f94a3d
ASTI	Immobile n.1 - via Vespri n.470 Valderice ASTE	rial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3d
AST GIUDIZ	Immobile n.1 - via Vespri n.470 Valderice ASTE GIUDIZIARIE Identificato al N.C.E.U. al foglio 26 (ex 171), p.lla 231 sub. 1 e 4.	CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3d
AST	Immobile n.1 - via Vespri n.470 Valderice ASTE GIUDIZIARIE 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	
AST	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  Bonvente, madre del fallito, in regime di comunione dei beni	
ASTI	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  Convente, madre del fallito, in regime di comunione dei beni  con il coniuge	P
AST	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  madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge  del 12/08/1982 rogato dal notaio dott. G. Di Vita, numero 35.306	Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3d
AST GIUDIZ	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  madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge  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.	
AST GIUDIZ AST GIUDIZ	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  madre del fallito, in regime di comunione dei beni  con il coniuge  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	ALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3d
AST	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  madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge  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	PION SEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA

AST	foglio 26 p.lla 231 sub.1 – Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani.		
GIODIZ	Mentre al piano primo è presente una abitazione costituita da		
	quattro vani, cucina e bagno con una striscia di terreno		
	retrostante di circa 174 m <mark>q. iscritta al N.C.E.U. di Valderice al</mark>	ASTE	
	foglio 26 p.lla 231 sub.4 – Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,50 vani.	GIUDIZIARIE°	
	Il tutto è confinante a nord con la via Vespri, ad est con		
AST	l'Androne comune e con proprietà di eredi vilo Bonventre a sud con proprietà di Oddo Vincenza o suoi aventi causa e ad		
GIODIZ	Ovest con aventi causa di Pietro Catalano		
	Appartamento Piano Terra — N.C.E.U F.26 p.lla 231 sub.1 —		
	Immobile di antichissima r <mark>ea</mark> lizzazione (ante 1942), non essendo	ASTE	
	presente alcun elaborato progettuale depositato al Comune	GIUDIZIARIE°	
	per verificare la legittimità urbanistica è stato necessario riferirsi	5	be/7149
A OT	alla planimetria catastale di impianto del 31/12/1939. Rispetto a		1194ลรน
ASTI GIUDIZ	tale planimetria, la cui rappresentazione grafica non è		Sorezeaeo
	accuratissima, l'unica sostanziale differenza sembrerebbe il		078b39u
	bagnetto di limitate dimensioni, di circa mq. 3,40 con altezza	3	rial⊭: ၁၀ i
	utile interna di 2,02 m.	ASTE	CA Sugar
	Dando per assodato quanto dichiarato dal signor Rossella	GIUDIZIARIE®	.Р. В. Р.
	laddove questo ampliamento sia stato realizzato in epoca		SAPEC
	remota (ante 1942), l'immobile, salvo una legittimazione formale		Ja; ARUI
ASI	dell'esistente, può ritenersi regolare sulla base della normativa		Emesso L
	urbanistica edilizia.		JSEPPE
	Appartamento Piano Primo — N.C.E.U F.26 p.lla 231 sub.4 —	5	ALIA GIL
	L'appartamento di piano primo, identificato dal subalterno 4, ha	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: AKUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial≆: 581078b39d96feZeae31f94a3dbe/7149
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>3</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	2

<b>ASTI</b> GIUDIZ	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, disloc <mark>at</mark> i lungo il lato est del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare tali vani, in	CILIDIZIADIE®	)
	quanto per come dichiarato dal signor Rosselli Salvatore, essere		
A OT	di proprietà Eredi Bonventre Vita. Effettivamente dall'analisi		
ASII GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE°	,
	Inoltre, sempre nella medesima planimetria catastale del		7149
	30/04/1940, non sono rappresentati altri tre vani, posti al piano		f94a3dbe
ASTI GIUDIZ	primo in continuità con la parte sud del fabbricato.		196fe2eae31f94a3dbe7149
	Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di		1078b39c
	Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata		rial#: 581
	dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a	ASTE	CA3Se
	Rossell Giusepsse, per lavori di sostituzione del solaio di	GIUDIZIARIE®	P.A. NG
	copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespri e		BAPEC S
A OTI	distinto al catasto al foglio n.26 p.lla 231 sub. 1 – 4. Dall'analisi		Da: ARUI
ASII	delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la		Emessol
OIODIZ	presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria		SEPPE
	catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, avente		ALIA GIL
	dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m.,	ASIE CILIDIZIADIE	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d9
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>4</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	R

AST GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE°	
	affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, dal		
AST GIUDIZ	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	ASTE GIUDIZIARIE®	
	codice penale come previsto dall'art.13 della legge 1086 del		7149
	1971.		f94a3dbe
AST	Secondo quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, che		39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia		t: 581078b
	in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso	\CTE \	√3 Serial#
	l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale	GIUDIZIARIE°	A. NG CA
	" il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario		PEC S.P.
	dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se		a; ARUBA
AST GIUDIZ	l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d9
	vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al		SIUSEPF
	momento della presentazione della domanda".		: GA∐IA (
	Ciò può avvenire, attraverso l'attivazione di una richiesta di un  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ognitario di una richiesta di un  Pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIE	Firmato Da
	The state of the s	/ · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	M

ASTI	Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il		
— GIUDIZ	pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di		
	contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di		
		A CTE 8	
	autorizzazione rilasciata d <mark>al</mark> Genio Civile, si mantiene l'illecito	GIUDIZIARIE°	_
	penale. La violazione degli artt. 93, 94, 94-bis e 95 del DPR		
	880/2001, comportand cos come prevista dall'art.96 de		_
AST	medesimo Decreto 380/2001 l'immediata segnalazione agl		
GIUDIZ	organi competenti e l'applicazione del codice penale come		
	previsto dall'art.13 della legge 1086 del 1971. Pel quanto		
	riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare		
	l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa di primo piano, che	ASTE	
	comunque, si ritiene, possa essere sanabile attraverso	GIUDIZIARIE°	
	l'attivazione della procedura di cui all'art.36 del DPR 380/2001.	17.	<u>}</u>
	Immobile n.2 - via Cavaliere Valderice	464 a 3 ct	5
AST	Identificato al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 416.	n-2-2-3-1	2
GIUDIZ	Il terreno su cui sorge l'immobile fu acquistato dalla signora	2000 St. R	2
	Bonventre Gemma, madre del fallito, in regime di comunione	+ 58107	2
	dei beni con il coniuge Rosselli giusta atto di	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	)
	compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. Fodale	GIUDIZIARIE®	)
	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	NI INA	i
AST	\CTE\$	A	1
GIUDIZ	17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.	πο Επ	; j
	Per come, dichiarato dal signor Rosselli Salvatore e presente agli		i
	atti, e ribadito nella comparsa di costituzione dall'avvocato	Elmato Da: GAIIISEPPE Emesso Da: ARIJRAPEC.S P.A. N.G.C.A. 3. Serial#: 581078h38d96fe2eae31404a3dhe7149	j— }
	Antonio Greco leggle del signor Rosselli Luca Giuseppe, fu	ASTE	1
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr <sup>46</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIL	<b>.</b>
	hipubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/01/2009	1

R

AST GIUDIZ	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. ASTE	ASTE
	Si tratta di un fabbricato di muratura con solai latero-cementizi,	GIUDIZIARIE®
	ad un'unica elevazione fuori terra, sito in Valderice nella via	
A CT	Cavaliere, ed identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18	
- GIUDIZ	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 Bonventre VIId o suoi aventi causa, e ad Ovest	
	con via Molise. ASTE	ASTE
	L'appartamento identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 18	GIUDIZIARIE°
	p.lla 416, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani – Servizi	De7149
A 0T	Catastali una planimetria datata 19/05/1998.	°22eae31f94a3dbe7149
ASI GIUDIZ	Rispetto allo stato dei luoghi la planimetria differisce solamente	
	nella posizione del tramezzo che divide la cucina dal	78833949
	disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera da letto.	al#: 5810
	Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di	CA 3 Ser
	Valderice, non sono presenti titoli autorizzativi e/o concessori, né	GIUDIZIARIE® SU
	tanto meno richieste di sanatoria, e/o elaborati progettuali del	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339496
	suddetto immobile.	a; ARUB
AST	Per quanto sopra, è possibile affermare l'irregolarità urbanistica	υ esso Γ
GIODIZ	dell'unità abitativa, stante la realizzazione in totale assenza di	B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
	titolo concessorio rilasciato dal Comune e di autorizzazione da	ALIA GIU:
	parte dell'Ufficio del Genio Civile. Diò costituisce violazione deal	to Da: G/
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>17</sup>	GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	ASTE : AS	
	come previsto dagli artt.44 e 96 del medesimo Decreto 380/2001	
	applicazione de Codia de Come previsto dall'art.13 della	ASTE GIUDIZIARIE°
	Verificata l'inapplicabilità dell'art.36 DPR 380/2001, stante che	
AST	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.	ASTE GIUDIZIARIE°
	L'immobile è da ritenersi realizzato in totale assenza di permesso	7149
AST	di costruire e/o concessione, e non sanabile, con le conseguenti sanzioni amministrative e penali da applicare.  Terreno n.1 - via Rizzuto	FIRMATO Da: GALLA 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.	#: 58107
	Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora	ASTE STATE S
	comunione dei beni con il coniuge Giuseppe Rossell, giusta atto	APEC S.I
	di compravendita del 16 settembre 1965 rogato dal notaio dott.	as: ARUB
ASI	G. Fodale di Trapani, numero 71.609 di repertorio e n.8516 della	Emesso [
	Raccolta, registrato a Trapani il 05/10/1965 al n.2735 ed ivi	BbB.
	trascritto il 24/09/1965 ai nn.12725, Vol.1844 del Reg. d'Ord. e	SALIA GIU
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogriripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIL

R

<b>AST</b> I	odierno è coltivato ad uliveto.  ASTE		
	I suddetti terreni confinano a nord con terreno degli stessi		
	convenuti, ad est con proprietà scalla Francesco e Cirines		
	rancesco o loro aventi causa, a sud con proprietà scallo	ASTE	
	Gluseppe o suoi aventi causa e ad ovest con la via Rizzuto.	GIUDIZIARIE°	
	Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il		
A OT	terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea E – terreni destinati		
ASII — GIUDIZ	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 fogl <mark>io</mark> 19 p.lla 46.	ASTE	
	Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla	GIUDIZIARIE°	
	signora Bonventre Gemma, madre del fallito, in regime di	1	e/149
A OT	comunione dei beni con il coniuge Giuseppe Rosselli giusta atto	11000	1194asur
ASI I	di compravendita del 17 luglio 1941 rogato dal notaio dott.		brezeaeo
	Carlo Raiti di Erice, numero 681 di repertorio e n. 443 della	000	)/gbsaas
	Raccolta, registrato a Trapani il 05/08/1941 al n.50 ed ivi trascritto	, L	lal#: วชา
	il 23/07/1941 ai nn.6444, Vol.1088 del Reg. d'Ord. e 5588 Reg.Part.	ASTE	CA 3 ser
	ha una estensione di circa 4186 mq. ed allo sto odierno è	GIUDIZIARIE°	P. N. N. D.
	coltivato ad uliveto.	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	SAPEC S.
	I suddetti terreni confinano a sud con terreno degli stessi		Ja; ARUE
AST	convenuti, ad est con proprietà Cirinesi Fancesco o suoi aventi		=messo L
010012	causa, a nord con proprietà Bonventre Sem o suoi aventi causa	E	SEPPE
	e ad ovest con la via Rizzuto.	<u> </u>	ALIA GIL
	Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il	ASTE	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5810 (85339d96)e2eae3194a3dbe/149
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>19</sup>	GIODIZIARIL	E L
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	8

AST GIUDIZ	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: ASTE	ASTE	jii ji
	2. Specifichi se è possibile comoda divisibilità in singole unità,	GIUDIZIARIE°	
	sulla base delle normative urbanistiche, indicando i connessi		
AST	lavori necessari ed il loro presumibile costo;		
GIUDIZ	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	ASTE	-
	p.lla 231 sub.1 ha dimensioni troppo limitate per poter essere	GIODIZIARIE	
	ulteriormente frazionabile.		dbe7149
A CT	2. Appartamento Piano Primo di Via Vespri n.470 – N.C.E.U F.26		31f94a3
GIUDIZ			3 Serial#: 581078b39d96fe2eae31f94a3dbe7149
	un eventuale frazionamento, sono presenti anche difficoltà per		1078b39
	poter creare degli accessi indipendenti, essendo		rial#: 58
	l'appartamento posto al piano primo.	ASTE	
	3. Immobile di Via Cavaliere – Identificato al N.C.E.U. al foglio 18	GIUDIZIARIE®	P.A. NG
	p.lla 416, come si è avuto modo di descrivere ampiamente in		Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA
	precedenza è stato realizzato senza alcuna Concessione e/o		a: ARUE
AST	Provvedimento Autorizzativo, né tanto meno è stata presentata		messo D
GIUDIZ	istanza di condono, per cui, l'immobile allo stato odierno è		SEPPEE
	abusivo e non sanabile, e quindi non può essere oggetto di		LIA GIU
	divisibilità, anzi dovrà essere oggetto di intervento di demolizione	A CTE &	o Da: GA
	Pubblicazione Ufficiale ad use esclusiva personale, è vietata e m <sup>50</sup>	GIUDIZIARIE°	Firmat
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ognio ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009	R

AST GIUDIZ	e messa in pristino.  ASTE	
010012	In riscontro al quesito posto dal Giudice, possiamo affermare	
	che non è possibile effettuare una divisibilità in ulteriori singole	
	unità abitative degli immob <mark>ili</mark> oggetto della presente perizia .	ASTE
	guesito n.3: GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°
	3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;	
AST	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 <b>- € 29.223,60 (diconsi euro</b>	
	ventinovemiladuecentoventitre/60).	ASTE
	Immobile n.1 - Appartamento Piano Primo - N.C.E.U F.26 p.lla	GIUDIZIARIE®
	231 sub.4 <b>- € 73.269,70 (diconsi euro</b>	e7149
	settantremiladuecentosessantanove/70).	32eae31f94a3dbe7149
ASI GILIDIZ	Immobile n.2 - via Cavaliere Valderice - Identificato al N.C.E.U.	offe2eae3
	al foglio 18 p.lla 416 - € <b>23.557,69 (diconsi euro</b>	96966982
	ventitremilacinquecentocinquantasette/69).	al#: 5810
	Terreno n.1 - via Rizzuto - Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lle	CA3 Seri
	18 e 47UDIZIARIE° € 18.668,87 (diconsi	GIUDIZIARIE® ON Y
	diciottomilaseicentossessantotto/87).	APEC S.I.
	Terreno n.2 - via Rizzuto - Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla	va: ARUB
AST	46 - € 12.443,93 (diconsi dodicimilaquattrocentoquarantatre/93)	messo C
910012	quesito n.4:	SEPPE E
	4. predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di	ALIA GIU
	diritto, indicando gli eventuali conguagli"	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b39d96fg
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogniti	GIODIZIARIE
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

AST GIUDIZ	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 <b>Rossella ucc</b> sia i terreni di via Rizzuto, identificati al	ASTE
	N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18 e 47, che l'immobile	GIUDIZIARIE®
	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.	
ASI	Alla signora Rosselli Rosa Pia sia i terreni di via Rizzuto, identificati	
0.00.2	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.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Al signor Rosselli Salvatore l'appartamento di Via Vespri n.470	64
	piano primo, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.lla	4a3dbe77
AST	231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 72.769,70 oltre ad €	
GIUDIZ	ARIE GIUDIZIARIE  7.004,19 dal signor Rosselli Luca e € 6.445,16 dalla signora Rosselli	9,960650
	Rosa Pia per conguagliare gli importi pro quota. Il tutto per un	:: 581078
	importo complessivo di € 86.219,05.	3 Serial#
	Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le	GIUDIZIARIE®
	suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con	EC S.P.
	rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire	ARUBAF
AST	all'III.mo Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postigli.	esso Da:
GIUDIZ	ARIE* GIUDIZIARIE* Trapani, 30 Aprile 2022.	E E
	II C.T.U.	IA GIUSE
	(Dott.Ing.Giuseppe Galia)	Firmato Da: GALIA GIUSEPPE Emesso Dai ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 581078b339d96fe2eae31f94a3dbe7149
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn <sup>52</sup> ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	GIODIZIARIE