

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

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

DALLA DITTA

CURATELA DEL FALLIMENTO DI [REDACTED] [REDACTED] attore  
principale;

CONTRO

[REDACTED]  
convenuti;

**1. Premessa**

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

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

2. Specifici se è possibile con i dati in possesso della Ditta

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



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

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

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

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

Il CTU, in sede di udienza per la formulazione dei quesiti e del relativo giuramento, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il successivo 27 ottobre alle ore 16.00 presso i luoghi di causa, ovvero in Valderice (TP) nella via Vespri n.470.

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

## **2. Esame dei fascicoli processuali**

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

Sostanzialmente, dall'esame documentale è emerso che la parte ricorrente, Curatela del Fallimento [REDACTED] fine di procedere alla liquidazione [REDACTED]

pubblicazione o riproduzione

ottenere un titolo che accerti la proprietà in capo al falito delle quote dei beni devoluti in seguito alla morte della madre

██████████ ha chiesto la divisione dei beni, stante che ad oggi, tali beni sono in proprietà indivisa tra i fratelli ██████████

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

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

### 3. Descrizione e cronistoria dei sopralluoghi

#### 1° Sopralluogo

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

Con la scorta degli atti ed alla presenza dell'avvocato ██████████

██████████ della qualità di legale della parte ricorrente, dell'av

██████████ e del perito ██████████

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

## 2° Sopralluogo

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

[REDACTED] io quale legale del [REDACTED]

Con la scorta degli atti recuperati, si è provveduto a riprendere le operazioni peritali, effettuando [REDACTED]

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

le misurazioni necessarie per la risposta ai quesiti del Giudice.  
Inizialmente le operazioni sono state riprese nell'immobile di via  
Vespi per poi proseguire in quello di via Cavaliere.  
Quanto rilevato in fase di sopralluogo è desumibile dall'allegato  
verbale delle operazioni, debitamente sottoscritto dai presenti.

#### **4. Risposta al quesito del giudice**

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

urbanistico edilizia;

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

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

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

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

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

**Appartamento Piano Terra - N.C.E.U. - F.26 p.la 231 sub.1 -**

Situazione catastale:

L'appartamento di piano terra, identificato dal subalterno [REDACTED], ha  
depositata all'Ufficio Provinciale di Valderice la planimetria catastale

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

planimetria datata 31/12/1939.

**Situazione Urbanistica:**

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

Riscontro a seguito del sopralluogo:

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

## Pubblicazione o riproduzione



base della normativa urbanistica edilizia.

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

***Situazione catastale:***

L'appartamento di piano primo, identificato dal subalterno 4, ha depositata all'Ufficio Provinciale di Trapani - Servizi Catastali una planimetria datata 30/04/1940. Tale planimetria ricomprende oltre all'appartamento di primo piano anche ulteriori tre vani posti al piano terra, dislocati lungo il lato est del fabbricato. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare tali vani, in quanto per come dichiarato dal signor [REDACTED] essere di proprietà [REDACTED]. Effettivamente dall'analisi dell'atto di vendita del 12/06/1982 ai rogiti del notaio dott. [REDACTED]

[REDACTED] è presente agli atti di causa, nel paragrafo dove vengono descritti gli ambienti ed i confini, sembrerebbero non essere ricompresi tra quelli acquistati a suo tempo dalla signora [REDACTED].

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

***Situazione Urbanistica:***

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, è stata riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di sostituzione del solaio e copertura del fabbricato sito in Valderice (TR) - Contrada di [REDACTED].

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



distinto al catasto al foglio n.26 p.la 231 sub. 1 - 4. Dall'analisi delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, avente dimensioni interne di m 3,29 x m 2,72 per un'altezza di 2,87 m., non risulta presente nelle planimetrie presenti al Comune, inoltre per collegare il vano cucina con questo nuovo vano è stato realizzato un ampio varco nella muratura porante, ove in progetto era rappresentata solo una semplice porta. Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, dal momento che l'ampliamento è stato realizzato in assenza di permesso di costruire oltre che di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Le violazioni degli artt.131, 93, 94, 94-bis e 95 del DPR 380/2001, comportano così come previsto dagli artt.44 e 56 del medesimo Decreto 380/2001

#### *Riscontro a seguito del sopralluogo:*

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Secondo quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono intervenuti realizzati in assenza di permesso di costruire, che sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Allo stato odierno il Comune di Valderice è regolamentato da un P.R.G. con correzioni discendenti dal Decreto di approvazione del P.R.G. N°1219 del 22.12.05 pubblicato sulla G.U.R.S. n°11 del 03.03.06, ed aggiornato ad ottobre 2010, in cui il suddetto immobile ricade in zona territoriale omogenea B1 – Aree Urbane con indice di densità fondiaria di 3,50 mc./mq.. Precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. a Valderice vigeva un vecchio Programma di Fabbricazione, in cui quest'area ricadeva sempre in zona B, ma con un indice di densità fondiaria pari a 5,00 mc./mq.

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

Essendo l'intero lotto di dimensioni pari a circa 270 mq., l'edificabilità massima consentita sarà pari a 2'10 mq x 3,50 mc/mq = 945 mc., di contro da una verifica del volume del fabbricato esistente, comprensivo anche del vano abusivo è di circa 835 mc., per cui il lotto ha la cubatura necessaria per una regolarizzazione.

Verificata la sanabilità amministrativa, attraverso l'attivazione di una richiesta di un Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, si

[REDACTED] le operazioni peritali sono state riscontrate anche alcune tettoie lignee ricoperte con cobentolato e/o plexiglass ed un piccolo locale legnaia, posto nell'angolo sud-ovest del lotto retrostante, avente dimensioni di m.4,60 x m.1,90 ed altezza 1,35 m. con copertura in lastre di eternit

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

Il terreno su cui sorge l'immobile fu acquistato dalla signora [REDACTED] madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] giusta atto di compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. [REDACTED]

[REDACTED] numero 27.759 di repertorio e n.3086 della Raccolta, registrato a Trapani il 11/03/1958 al n.2603 ed ivi trascritto il 17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.

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

Si tratta di un fabbricato di muratura con solai latero-cementizi ad un'unica elevazione fuori terra.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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, e sud e ad est con proprietà [REDACTED] e suoi aventi cause, e ad Ovest con via Moise,

*Situazione catastale:*

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

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

*Situazione Urbanistica:*

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

Per quanto riscontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa, stante la realizzazione in totale assenza di titolo concessorio e di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Ciò costituisce violazione degli art. 14, 15 e 16 del D.P.R. n. 472 del 1976.

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

- 1) che l'immobile "sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive."
- 2) "che le ragioni di credito per cui si interviene o proceda siano di data anteriore all'iscrizione ipotecaria del credito".

legge (2 ottobre 2003)"

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

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

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

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



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

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [REDACTED] madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] giusta atto di compravendita del 16 settembre 1965 rogato dal notaio dott. G. Fodale di Trapani, numero 71.609 di repertorio e n.8516 della Raccolta, registrato a Trapani il 05/10/1965 a 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 stato odierno è coltivata ad uliveto.

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

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

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

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

Il terreno si trova in contrada Rizzuto, e fu acquistato dalla signora [REDACTED] madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] giusta atto di compravendita del 17 luglio 1941 rogato dal notaio dott. Carlo Raiti di Erice, numero [REDACTED] di repertorio e n. [REDACTED] della Raccolta, registrato a Trapani il [REDACTED] a n. [REDACTED] ed ivi trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Vol. [REDACTED] del Reg. d'Ord. e [REDACTED] Reg.Part.

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

Avevamo risposto al primo quesito posto all'ill.mo Giudice, prederemo all'analisi del secondo quesito:

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

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

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

2. Appartamento Piano Primo di Via Vespri n.470 - N.C.E.U. - F.26  
p.la 231 sub.4, oltre ad avere

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

essere attribuito al bene.

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

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

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

L'immobile è in pessime condizioni manutentive, l'appartamento è piastrellato con mattoni di ceramica di antica fattura, con pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico, solo in parte funzionanti non sono a norma di legge, gli infissi esterni sono in legno con scuri e nell'appartamento manca ogni tipo di riscaldamento od eventuale predisposizione. Come detto in precedenza per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si terranno in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.

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

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

Il valore del fabbricato risulta:

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

## 2) Stima per Capitalizzazione dei Redditi

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

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

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

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- il saggio di capitalizzazione [  $r$  ].

#### *Determinazione del Beneficio Fondiario*

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

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rit - \text{spese di parte padronale}$ .

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

#### *Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione*

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

#### *Determinazione Rit*

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

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

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,2 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 10%;  $2,20 - 10\% = \text{€/mq. x mese } 1,98$ .

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 52

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

Calcolo Bf = Rti - spese: Bf = 1.235,52 - 20% = €. 988,42 (Beneficiario fondario)

- Valore complessivo unità immobiliare

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

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

$(\text{€ } 31.500,00 + \text{€ } 32.947,20) = \text{€ } 64.447,20 / 2 = \text{€ } 32.223,60$

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

Per cui il valore del fabbricato risulta essere pari ad € 32.223,60 -

€ 3.000,00 = € 29.223,60

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

ventinovemiladuecentoventitre/60).

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



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

Il valore del fabbricato risulta:

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

## 2) Stima per Capitalizzazione dei Redditi

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

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

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

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- il saggio di capitalizzazione [  $r$  ].

#### *Determinazione del Beneficio Fondiario*

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rit - \text{spese di parte padronale}$ .

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

#### *Determinazione del Saggio Di Capitalizzazione*

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

#### *Determinazione Rit*

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

fabbricato in oggetto.

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

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 113

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

Calcolo Bf = Rti - spese;  $Bf = 3.173,04 - 20\% = \text{€ } 2.538,43$  (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = \text{€ } 2.538,43 / 0,03 = \text{€ } 84.614,40$  (diconsi euro ottantaquattromilaseicentoquattordici/40).

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

$(\text{€ } 81.925,00 + \text{€ } 84.614,40) = \text{€ } 166.539,40 / 2 = \text{€ } 83.269,70$

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

- Presentazione di Progetto in sanatoria comprensiva di spese, diritti ed imposte: € 3.500,00
- Oblazione di cui all'art.36 comma 2 DPR 380/2011, pari al costo del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, circa € 2.000,00.
- Sanzioni Penali di cui all'art.44 del D.Lgs. 286/1971 (C. 19)

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

Per cui il valore del fabbricato risulta essere pari ad € 83.269,70 - € 25.500,00 = € 58.269,70 (diconsi euro cinquantottomiladuecentosessantasei e 70/100).

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

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

In precedenza è stato ampiamente descritta la provenienza e la situazione urbanistica dell'immobile che è totalmente abusiva, non sanabile né attraverso l'applicazione dell'art.36 né in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

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

L'edificio ha un ingombro in pianta di circa 193 mq. per un'altezza di 4,20 m., ed un volume complessivo di 811 mc. Il costo per poter demolire e conferire al C.d. (illeggi) al 100%

è di circa 18.000 €

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

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

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

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

$$€ 4.324,00 \times 0,0345 = € 149,18$$
 (diconsi euro centoquarantanove/18), tuttavia in funzione delle limitate dimensioni della vicinanza ad altre abitazioni e conseguentemente della maggiore commerciabilità, che è possibile considerare comunemente il valore a circa € 150,00.

2.000,00 (diconsi euro duemila/00)

**Terreno n.1 - via Rizzuto**

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

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

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

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

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

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

**Terreno n.2 - via Rizzuto**

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

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

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

Sulla base di quanto specificato il predetto, e di tutti i dati

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

Apportamento Piano Terra - N.C.E.U. - F.26 p.lla 23<sup>a</sup> sub. 1 -

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

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

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

Valore Immobile: € 32.223,60

Costi a dedurre: € 3.000,00

|                 |             |            |            |
|-----------------|-------------|------------|------------|
|                 |             |            |            |
|                 |             |            |            |
|                 | 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   |

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

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

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

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

Valore Immobile: € 83.269,70

Pubblicazio  
 ripubblicazione o ripro



Costi a dedurre: € 25.500,00

|                 | [REDACTED]  |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
|                 | Quota 4/6   | Quota 1/6   | Quota 1/6   |
| Valore immobile | € 55.513,14 | € 13.878,28 | € 13.878,28 |
| Costi a dedurre | € 17.000,00 | € 4.250,00  | € 4.250,00  |

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

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

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

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

Valore terreno: € 2.000,00

Costi a dedurre: € 33.000,00

|                 | [REDACTED]  |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
|                 | Quota 1/3   | Quota 1/3   | Quota 1/3   |
| Valore immobile | € 666,67    | € 666,67    | € 666,66    |
| Costi a dedurre | € 11.000,00 | € 11.000,00 | € 11.000,00 |

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

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

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

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

Valore terreno: € 18.668,87

Costi a dedurre: € 0,00

|                 | [REDACTED] |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|
|                 | Quota 1/3  | Quota 1/3  | Quota 1/3  |
| Valore immobile | € 6.222,95 | € 6.222,96 | € 6.222,96 |

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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

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

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

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

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

#### **5. Osservazioni dei Consulenti Tecnici di Parte**

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

[REDACTED]

L'avvocato [REDACTED] nelle proprie osservazioni ritiene che dalle valutazioni degli immobili desumibili dalle perizie di stima, il valore

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

Valore confermato e pari a [REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ventinovemiladuecentoventitre/60).

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

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

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

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

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

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula di capitalizzazione di cui al

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

Dove:

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

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

$$Af = 5.419 \text{ € } (1,02^9 - 1) / 0,03 = 39.557,69 \text{ €}$$

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

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

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

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

Valore Immobile: € 32.223,60

Costi a dedurre: € 3.000,00

Valore Finale: € 29.223,60

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

|                 |                    |                   |                   |
|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                 |                    |                   |                   |
|                 | 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   | <b>€ 19.482,40</b> | <b>€ 4.870,60</b> | <b>€ 4.370,60</b> |

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

Valore Immobile: € 83.269,70

Costi a dedurre: € 10.500,00

Valore Finale: € 72.769,70

|                 |                    |                    |                    |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                 |                    |                    |                    |
|                 | Quota 4/6          | Quota 1/6          | Quota 1/6          |
| Valore immobile | € 55.513,14        | € 13.878,28        | € 13.878,28        |
| Costi a dedurre | € 7.000,00         | € 1.750,00         | € 1.750,00         |
| Valore Finale   | <b>€ 48.513,14</b> | <b>€ 12.128,28</b> | <b>€ 12.128,28</b> |

**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

|                 |                   |                   |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                 |                   |                   |                   |
|                 | Quota 1/3         | Quota 1/3         | Quota 1/3         |
| Valore immobile | € 13.852,56       | € 13.852,57       | € 13.852,57       |
| Costi a dedurre | € 6.000,00        | € 6.000,00        | € 6.000,00        |
| Valore Finale   | <b>€ 7.852,56</b> | <b>€ 7.852,56</b> | <b>€ 7.852,56</b> |

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**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

|                 |            |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|
|                 |            |            |            |
|                 | Quota 1/3  | Quota 1/3  | Quota 1/3  |
| Valore Immobile | € 6.222,95 | € 6.222,96 | € 6.222,96 |
| Costi a dedurre | € 0,00     | € 0,00     | € 0,00     |
| Valore Finale   | € 6.222,95 | € 6.222,96 | € 6.222,96 |

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

Valore terreno: € 12.443,93

Costi a dedurre: € 0,00

Valore Finale: € 12.443,93

|                 |            |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|
|                 |            |            |            |
|                 | 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:

|                  |              |             |             |
|------------------|--------------|-------------|-------------|
|                  |              |             |             |
| Valori Proprietà | € 101.215,03 | € 43.472,38 | € 43.472,38 |

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



|                          |                    |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Costi e deduzioni</b> | - € 15.000,00      | - € 8.250,00       | - € 8.250,00       |
| <b>Valore Finale</b>     | <b>€ 86.219,03</b> | <b>€ 35.222,37</b> | <b>€ 35.222,37</b> |

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

Al signor [REDACTED] i terreni di via Rizzuto, identificati al N.C.T. di Valderice al foglio 19 p.lle 18 e 47, che l'immobile abusivo ed il relativo terreno di via Cavaliere iscritte al N.C.E.U. al foglio 18 p.la 416, il cui valore complessivo è di € 41.226,56.

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

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

## 5. Conclusioni

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

riportali:

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

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

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

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

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

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

Identificato al N.C.E.U. al foglio 26 (ex 171), p.la 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 giusta atto di compravendita del 12/08/1982 rogato dal notaio dott. G. Di Vita, numero 35.306 di repertorio, trascritto il 02/09/1982 ai numeri 15146- 17267.

Si tratta di un fabbricato di vetusta costruzione, ante 1942, a due elevazioni fuori terra, sito in Valderice nella via Vespri n.470, di cui al piano terra è presente una abitazione composta da due vani, cucina e bagno, identificato al N.C.E.U. al foglio 26 (ex 171), p.la 231 sub. 1 e 4.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

foglio 26 p.la 231 sub.1 - Cat. A/4, Cl. 7, Consistenza 3,5 vani.

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

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

**Appartamento Piano Terra - N.C.E.U. - F.26 p.la 231 sub.1 -**

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

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

**Appartamento Piano Primo - N.C.E.U. - F.26 p.la 231 sub.4 -**

L'appartamento di piano primo [redacted]

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Valderice, è stato riscontrata una Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Valderice in data 30 giugno 1994, ed intestata a [REDACTED] per lavori di sostituzione del solaio di copertura del fabbricato sito in Valderice nella via Vespi e distinto al catasto al foglio n.26 p.lta 231 sub. 1 – 4. Dall'analisi delle tavole progettuali presentate al comune, si riscontra la presenza di soli due dei tre vani non indicati nella planimetria catastale. L'ultimo vano, facente parte della cucina, aventi dimensioni interne di m 3,29 x m 1,99.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

Secondo quanto stabilito dall'art.31 DPR 380/2001, sono interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, che sarebbe necessario demolire con il ripristino dei luoghi, tuttavia in questo caso è plausibile una legittimazione attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001, a mente del quale *"... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Ciò può avvenire, attraverso l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Permesso a Costruire in Sanatoria (art.36 DPR 380/2001) ed il pagamento di una sanzione a titolo di oblazione, tuttavia, di contro essendo state realizzate delle opere in mancanza di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile, si mantiene l'illecito penale.

ricontrato ed in precedenza descritto è possibile affermare l'irregolarità urbanistica dell'unità abitativa di primo piano, che comunque, si ritiene, possa essere sanabile attraverso l'attivazione della procedura di cui all'art.36 del DPR 380/2001.

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

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

Il terreno su cui sorge l'immobile fu acquistato dalla signora madre del fallito, in regime di comunione dei beni con il coniuge giusta atto di compravendita del 20/02/1958 rogato dal notaio dott. G. Fodale di Paceco, numero 27.759 di repertorio e n.3086 della Raccolta, registrato a Trapani il 11/03/1958 al n.2403 ed ivi trascritto il 17/03/1958 al n.3793 Reg.Part.

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

Pubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

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

Publicazione  
e o ripro

[REDACTED]

Verificata l'inapplicabilità dell'art.36 DPR 380/2001, stante che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea E agricola, su un appezzamento di appena 330 mq., e quindi, non avente la potenzialità edificatoria necessaria per una sua regolarizzazione. Verificata anche la non sanabilità in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

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

**Terreno n. 1 - via Rizzuto**

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

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

11356 Reg.Part. ha una estensione di 1.000 mq. circa.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



odierno è coltivato ad uliveto.

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

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

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

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

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

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

Urbanisticamente, nel vigente Piano Regolatore Generale, il 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.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

quesito n.2:

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

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

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

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

e messa in pristino.

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

quesito n.3:

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

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

**Immobile n.1 - Appartamento Piano Terra - N.C.E.U. - F.26 p.la**

231 sub.1 - € 29.223,60 (diconsi euro ventinovemiladuecentoventitre/60).

**Immobile n.1 - Appartamento Piano Primo - N.C.E.U. - F.26 p.la**

231 sub.4 - € 73.269,70 (diconsi euro settantremiladuecentosessantanove/70).

**Immobile n.2 - via Cavaliere Valderice - Identificato al N.C.E.U.**

al foglio 18 p.la 416 - € 23.557,69 (diconsi euro ventitremilacinquecentocinquantesette/69).

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

18 e 47 - € 18.668,87 (diconsi diciottomilaseicentosessantotto/87).

**Terreno n.2 - via Rizzuto - Identificato al N.C.T. al foglio 19 p.la**

46 - € 12.443,93 (diconsi dodicimilaquattrocentoquarantatre/93)

quesito n.4:

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

Pubblicazione o riproduzione o ristampa o fotocopia o scansione o altro

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

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

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

Al signor [REDACTED] appartamento di Via Vespri n.470 piano primo, identificato al N.C.E.U. di Valderice al foglio 26 p.la 231 sub.4, il cui valore di stima è pari a € 72.769,70 oltre ad € 7.004,19 del signor [REDACTED] € 6.445,16 dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] per conguagliare gli importi pro quota. Il tutto per un importo complessivo di € 86.219,05.

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

Trapani, 30 Aprile 2022.

Il C.T.U.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione