

TRIBUNALE DI MARSALA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Ing. Marano Laura Margherita

**Procedimento esecutivo n.101/2022
promosso da UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA
contro ██████████**

G.E.: Dott. GIAMPAOLO BELLOFIORE

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Laura Marano.-
UDIENZA in data 24/01/2024**

* * *

Sommario

Premessa	2
Incarico - Attività svolta	2
Immobili pignorati	6
RISPOSTA AI QUESITI	6
FORMAZIONE LOTTI.....	6
Lotto unico	6
DESCRIZIONE.....	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	9
TITOLARITÀ	10
Note all'attenzione dell'acquirente – sulla titolarità della p.lla 56 sub 1 - facente parte dell'odierna p.lla 547-	11
CONFINI	11
CONSISTENZA	11
CRONISTORIA DATI CATASTALI	12
DATI CATASTALI	12
Corrispondenza catastale – Oneri di regolarizzazione	13
STATO CONSERVATIVO	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	15
PARTI COMUNI	15
STATO DI OCCUPAZIONE.....	15
PROVENIENZE VENTENNALI.....	15
Estratto dei titoli di provenienza	16
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
Normativa Urbanistica	18
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	18
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	20
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	23
STIMA	23

Stima della porzione legittima.....	24
Stima della porzione illegittima	25
Determinazione del valore complessivo dell'immobile	29
ELENCO ALLEGATI	30

* * *

Premessa

*

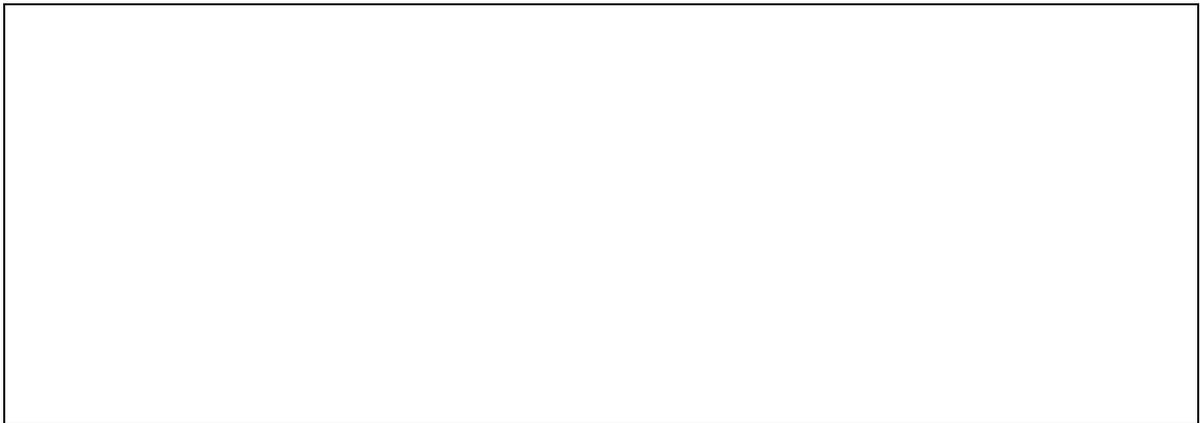
Incarico - Attività svolta

Sull'incarico, sui termini ricevuti e sull'attività svolta, premetto quanto segue:

- ✓ con pec del 03/11/2022 ho ricevuto la Notifica dell'incarico e in data 04/11/2022 ho inviato accettazione dell'incarico;
- ✓ dopo la nomina, ho iniziato lo studio della documentazione in atti e ho acquisito la documentazione catastale da utilizzare per l'esecuzione del sopralluogo;
- ✓ in data 02/12/2022 ho eseguito il sopralluogo dell'immobile, unitamente al custode giudiziario nominato -Avv. G.Pinta-;
- ✓ Con Relazione depositata in data 04/12/2023 ho rilevato la “ MANCATA INDICAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA' A FAVORE DELL'ESECUTATO”;
- ✓ Con provvedimento del 14/12/2022, il G.E.:
 - letta e richiamata la relazione depositata in data 4.12.2022 dall'Esperto stimatore;
 - [ha assegnato] al creditore precedente termine di giorni 30 dalla comunicazione del presente decreto per il deposito telematico della documentazione indicata in parte motiva;
- ✓ Con Provvedimento del 20/01/2023, vista la documentazione integrativa depositata in data 11.1.2023 nell'interesse del creditore precedente, il G.E.:
 - [ha disposto] che l'Esperto stimatore prosegua nello svolgimento delle operazioni peritali;
- ✓ La Relazione Notarile Integrativa depositata in data 11.1.2023 indica che:
 - i beni in oggetto [fabbricato ... distinto al foglio 28 con il mappale 547 ...] appartengono in piena proprietà al signor ██████████, nato a ██████████ il ██████████, ... per atto di donazione fattagli dalla madre ██████████, nata a ██████████ il ██████████ con atto a ministero Leonardo Pizzo in data 18/12/1974 rep.n.25716/4398, registrato a Marsala il 20 dicembre 1974 al n.ro 4360, trascritto ... in data 30 dicembre 1974 al n.21276 reg.gen. ed al n.19096 reg.part.;
- ✓ Ho acquisito la copia del richiamato atto, necessario per la corretta individuazione dei beni ed in particolare per l'individuazione di limitazioni, vincoli, servitù o simili, parti comuni, ecc. ecc.-
- ✓ Visti i termini sopra indicati e l'intervenuta sospensione, essendo stato breve il periodo in cui sono state svolte le operazioni peritali (dal 04/11/2022 al 04/12/2022 e poi dal 23/01/2023 alla scadenza in data 30/01/2023 calcolata fino a 30 giorni dall'udienza del 01/03/2023), con Istanza depositata in data 31/01/2023, per le ragioni ivi precisate, ho chiesto una proroga di giorni 45 dalla scadenza;
- ✓ Con Provvedimento del 06/02/2023, il G.E.:
 - [ha assegnato] all'esperto proroga per la comunicazione alle parti della relazione peritale sino al 15/03/2023;
- ✓ Visto quanto rilevato nella prima richiesta di proroga e, cioè, in breve, che:
 - **non sono state rintracciate pratiche urbanistiche abilitative** degli immobili pignorati;

dopo la concessione della I proroga ho acquisito l'aerofotogrammetria del 1968 per verificare se l'immobile - almeno nella minore consistenza individuata nella planimetria catastale datata 23/11/2005- si potesse ritenere regolarmente edificato prima del 01/09/1967 in assenza di Licenza Edilizia;

- ✓ Dall'esame dell'aerofotogrammetria del 1968 (Vedi Allegato 4.2) è risultato che la porzione rappresentata nell'aerofotogrammetria del 1968 è minore rispetto alla porzione dell'immobile individuata nella planimetria catastale datata 23/11/2005;
- ✓ Poiché è notorio che l'aerofotogrammetria potrebbe non essere rispondente alla fotografia aerea del territorio, prima di dichiarare che la porzione non rappresentata nell'aerofotogrammetria del 1968 è abusiva -in quanto edificata in assenza di Licenza Edilizia dopo il 01/09/1967- ho acquistato il fotogramma originario presso l'Igm – volo del 22/06/1968 (Vedi Allegato 4.3.1-2);
- ✓ Altresì, ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area per verificare se le opere abusive (e cioè quelle non esistenti prima del 01/09/1967 e cioè non rappresentate nel fotogramma del volo del 22/06/1968) siano regolarizzabili ex articolo 36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): Accertamento di conformità, per il quale si può "... 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." (Vedi Allegato 4.4);
- ✓ Poiché la lettura del fotogramma originario acquisito presso l'Igm – volo del 22/06/1968 – non è chiara, al fine di verificare se elementi utili per accertare la consistenza dell'immobile regolarmente edificato in assenza di Licenza Edilizia prima del 01/09/1967 potessero desumersi dagli atti catastali del fabbricato originario, ho eseguito un accesso presso l'Agenzia del Territorio ex Catasto di Trapani –; ivi ho eseguito la visura della Busta n.11449 corrispondente alla p.lla 56 sub 2 (che ha generato -unitamente ad altre p.lle- la attuale p.lla 547 del Foglio 28); mentre nulla è stato rintracciato per le altre porzioni dell'immobile;
- ✓ Oltre agli accertamenti svolti per provare la regolarità urbanistica dell'immobile o la sanabilità delle porzioni che saranno ritenute abusive, ho svolto altri accertamenti per verificare la corrispondenza tra l'immobile pignorato (p.lla 547 del Foglio 28) e l'immobile di cui al titolo di provenienza (foglio di mappa 28, **particella 55** (f.r.ca.83 senza redditi) e parte alla pagina 47381, foglio di mappa 28, particelle **56/2** (f.r.) e **349** (... are 4,20 ...). ...):



- ✓ Tali accertamenti sono dipesi dal fatto che dalle visure catastali risulta che la odierna particella 547 (pignorata) comprende anche la p.lla 509 e l'intera p.lla 56 **non indicate nel titolo di proprietà a favore dell'esecutato**, come risulta dal seguente estratto della Visura storica per immobile del Catasto terreni:

Foglio 28 Particella 547 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di MARSALA (E974) (TP) Foglio 28 Particella 547 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 727 m² Annotazione di immobile: SR - comprende le particelle:55,349,509,56	
<hr/> > Dati identificativi	
dal 28/10/2005 Immobile attuale Comune di MARSALA (E974) (TP) Foglio 28 Particella 547	Variazione del 28/10/2005 Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005) Annotazioni: comprende le particelle:55,349,509,56 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: MARSALA (E974) (TP) Foglio 28 Particella 56 Foglio 28 Particella 56 Subalterno 2 Foglio 28 Particella 56 Foglio 28 Particella 349 Foglio 28 Particella 509 ←

- ✓ Perciò, sia per accertare la consistenza dell'immobile regolarmente edificato in assenza di Licenza Edilizia prima del 01/09/1967 sia per accertare le p.lle che hanno costituito la odierna p.lla 547, sono stati acquisiti:
 - *Tipo mappale (Vedi Allegato 3.8):*
 - *Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005)*
 - *Tipo Mappale del 28/10/2005 Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005)*
 - *DOCFA (Vedi Allegato 3.9):*
 - *DEMOLIZIONE TOTALE del 23/11/2005 Pratica n.TP0156686 in atti dal 23/11/2005 DEMOLIZIONE TOTALE(n.9718.1/2005)*
 - *DOCFA (Vedi Allegato 3.10):*
 - *Variazione del 23/11/2005 Pratica n. TP0156693 in atti dal 23/11/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SUAREAURBANA (n. 9719.1/2005);*
- ✓ Vista la complessa situazione dell'immobile, desumibile dalle circostanze sopra esposte, dovendo essere completati gli accertamenti sopra descritti e in attesa delle risposte degli Uffici interessati, ho richiesto:
 - *una II proroga di giorni 45 a decorrere dalla scadenza in data 15/03/2023 (nuova scadenza in data 28/04/2023);*
 - *una III proroga di giorni 45 a decorrere dalla scadenza in data 28/04/2023 (nuova scadenza in data 12/06/2023);*
- ✓ In data 03/05/2023 ho ritirato il Certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ In data 23/05/2023 e in data 30/05/2023 ho ritirato la citata documentazione catastale (Tipo Mappale e Docfa);
- ✓ Preso atto della Relazione Notarile Integrativa depositata in data 11.1.2023 che attesta che:

i beni in oggetto [fabbricato ... distinto al foglio 28 con il mappale 547 ...] appartengono in piena proprietà al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], ... per atto di donazione fattagli dalla madre [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] con atto a ministero Leonardo Pizzo in data 18/12/1974 rep.n.25716/4398, registrato a Marsala il 20 dicembre 1974 al n.ro 4360, trascritto ... in data 30 dicembre 1974 al n.21276 reg.gen. ed al n.19096 reg.part.

letto il titolo di provenienza e vista la documentazione catastale acquisita, con relazione depositata in data 26/06/2023 (NOTE ALL'ATTENZIONE DEL G.E. – Richiesta di precisazioni sulla prosecuzione delle operazioni peritali e/o sull'individuazione del bene vendibile), per le ragioni dettagliatamente espresse nella citata relazione, ho rilevato che l'identificativo catastale pignorato (p.lla 547) include porzioni aliene o comunque non indicate nel titolo di provenienza a favore del debitore (p.lla 509 e p.lla 56 sub 1), vedi:

- *Nota 1.a - L'identificativo catastale pignorato (p.lla 547) include porzioni aliene o comunque non indicate nel titolo di provenienza a favore del debitore (p.lla 509 e p.lla 56 sub 1).*

In breve:

- che l'odierna p.lla 547 comprende la p.lla 509 risulta da:
 - visura catastale
 - confronto tra lo stralcio catastale originario (indicante la p.lla 509) e lo stralcio catastale aggiornato (ove la p.lla 509 scompare e appare come area libera graffata al fabbricato rientrante nella p.lla 547 pignorata)
 - pratica di Denuncia di cambiamento - Catasto Terreni:
 - *Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005)*
 - *Tipo Mappale del 28/10/2005 Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005)*
 trasmessa in Allegato.3.8. Mappale. foglio.58.p.lla.547;
- che la odierna particella 547 (pignorata) comprende la p.lla 56 sub 1 risulta da:
 - Denuncia di cambiamento - Catasto Terreni - (Vedi Allegato.3.8. Mappale.foglio.58.p.lla.547) dalla quale risulta che la odierna particella 547 (pignorata) comprende la p.lla 56 di mq 160
 - pratica Docfa – Documenti Catasto fabbricati - TP0156686 in atti dal 23/11/2005 – (trasmessa in Allegato.3.9.DOCFA.foglio.28.p.lla.56), dalla quale risulta che la detta p.lla 56 di mq 160 (che ha concorso a formare la p.lla 547 pignorata) proviene dalla riunione:
 - *della p.lla 56 sub 2 di mq 28 richiamata nel titolo di provenienza (corrispondente ad un rettangolo di lati mt 7,00*4,00 come è risultato dalla visura della busta catastale 11449 – vedi Allegato.3.6.1 – Schizzo catastale – accertamento.26.11.1946 – p.lla 56 sub 2);*

- della p.lla 56 sub 1 non richiamata nel titolo di provenienza (Partita 11458 - della quale non è stata eseguita la visura della busta catastale in quanto la p.lla 56 sub 1 non è richiamata nel titolo di provenienza);

- ✓ Conseguentemente ho esaminato il titolo di provenienza a favore del debitore per verificare se il bene ricevuto in donazione include i beni corrispondenti alla p.lla 509 e alla p.lla 56 sub 1 seppure le citate p.lle non sono indicate nel titolo di provenienza; vedi:
 - Nota 1.b - *Analisi della descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza a favore del debitore per verificare se essa include i beni corrispondenti alla p.lla 509 e alla p.lla 56 sub 1 non indicate nel titolo di provenienza*
- ✓ All'esito dell'esame, per le ragioni dettagliatamente espresse nella citata relazione depositata in data 26/06/2023, in particolare vista la descrizione del bene donato e i confini ivi indicati, ho concluso che:
 - il bene corrispondente alla p.lla 509 non può fare parte del bene donato al debitore da [REDACTED] da [REDACTED] -con ATTO DI DONAZIONE DEL 18-12-1974, in quanto -in breve-:
 - ✓ non rientra nella descrizione del cespite donato da [REDACTED] al debitore;
 - ✓ è stato oggetto di un atto di acquisto a favore della coniuge del debitore - [REDACTED] - da potere di altre ditte ed è stato poi accorpato ai beni del debitore (senza titolo risultante dalle visure);
 - il bene corrispondente alla p.lla 56 sub 1 può fare parte del bene donato al debitore [REDACTED] da [REDACTED] -con ATTO DI DONAZIONE DEL 18-12-1974-, anche se la detta p.lla non è citata fra le p.lle donate (per eventuale mero errore di identificazione catastale del bene), in quanto -in breve-:
 - ✓ apparteneva a [REDACTED] -dante causa del debitore [REDACTED] - per donazione ricevuta da [REDACTED] con Atto Notaio Giuseppe Pellegrino del 18/1/1958;
 - ✓ stante ai confini rientra nella descrizione del cespite donato da [REDACTED] al debitore, in quanto -in particolare-: nei confini del bene donato da [REDACTED] al debitore [REDACTED] è indicato che il bene donato a [REDACTED] confinava con [REDACTED] e cioè si estendeva fino alla p.lla 57, comprendendo perciò l'intera p.lla 56;
- ✓ Altresì, nella richiamata relazione depositata in data 26/06/2023 (NOTE ALL'ATTENZIONE DEL G.E. - Richiesta di precisazioni sulla prosecuzione delle operazioni peritali e/o sull'individuazione del bene vendibile), ho rilevato quanto segue:
 - la sagoma dell'ex magazzino, come sommariamente estratta dal web, deborda a nord sulla p.lla 588 e sulla p.lla 589 del nuovo stralcio catastale -corrispondenti alla p.lla 347 del vecchio stralcio catastale-; vedi:
 - Nota 2.a - *Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate*
 - la corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata (p.lla 53); vedi:
 - Nota 2.b - *La corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata* (p.lla 53)
- ✓ Tutto ciò premesso, è stato rimesso al G.E. di stabilire se il bene può essere venduto per l'intera superficie:
 - *compresa quella corrispondente alla preesistente p.lla 56 sub 1 che:*
 - *come spiegato nella Nota 1.a, rientra nell'odierna p.lla 547 pignorata ma non è indicata nel titolo di acquisto a favore del debitore;*
 - *come spiegato nella Nota 1.b, seppure non è indicata nel titolo di acquisto a favore del debitore, pare essere compresa nella consistenza del bene donato al debitore;*
 - *compresa quella corrispondente alla preesistente p.lla 509 che:*
 - *come spiegato nella Nota 1.a, rientra nell'odierna p.lla 547 pignorata ma non è indicata nel titolo di acquisto a favore del debitore;*
 - *come spiegato nella Nota 1.b, non si ritiene compresa nella consistenza del bene donato al debitore;*
 - *compresa quella dell'ex magazzino -facente parte del manufatto pignorato- debordante sulle p.lle confinanti e individuata nella Nota 2.a;*

- compresa quella facente parte della corte del manufatto pignorato ma rientrante in una particella aliena non pignorata (p.lla 53) e individuata nella Nota 2.b;

applicando, per tutte le superiori circostanze, una riduzione percentuale sul valore del bene da trasferire, per tenere conto di ogni eventuale onere e incombenza che può restare a carico dell'aggiudicatario;

✓ **Con provvedimento del 20/07/2023, il G.E.:**

... ritenuta la necessità di consentire alle parti di discutere in udienza le problematiche segnalate dal CTU con la relazione depositata in data 26.6.2023;

ha convocato in presenza le parti e il CTU;

- ✓ Con memoria depositata in data 15/09/2023 (dopo i rilievi del CTU sulla mancanza del titolo di provenienza relativo alla p.lla 56 sub 1 e alla p.lla 509 -facenti parte dell'odierna p.lla 547-), il creditore procedente ha indicato il titolo relativo alla p.lla 509, mentre nulla ha indicato sulla provenienza della p.lla 56 sub 1;
- ✓ Sulla citata memoria del creditore procedente, all'udienza del 04/10/2023, ho verbalizzato quanto segue:
 - che le problematiche relative alla part. 509 possono ritenersi risolte alla luce dell'atto di cessione gratuita del 13.4.1995, del quale, tuttavia, occorre verificare la trascrizione;
 - quanto, invece, alla part. 56/1 [in assenza di titolo di provenienza indicante espressamente la p.lla, occorre riportarsi] ai rilievi già esposti [dal CTU] nella relazione del 26.6.2023;
 - mentre, quanto allo sconfinamento relativo alla estensione dell'area pignorata, [ho rappresentato che avrei provveduto] a dare in perizia compiuta descrizione di tale problematica, con conseguente riduzione proporzionale del valore di stima.-

*

Immobili pignorati

Giusto atto di pignoramento del 24/06/2022, è stato pignorato il seguente immobile sito in Marsala e, precisamente:

- ✓ *Piena proprietà in ragione di 1/1 su beni siti in Comune di Marsala (TP), contrada Cutusio n.68, censiti nel Catasto fabbricati di detto Comune, distinti al foglio 28, con il mappale 547, Contrada Cutusio n.68, piano T, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254.-*

Nella Nota di trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritta il 20/09/2022 ai n.ri 19131/16069, a favore di UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], è correttamente indicata:

- ✓ *la p.lla 547 del foglio 28 del Comune di Marsala*
- ✓ *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1*

* * *

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

Visti i beni pignorati e le risultanze del sopralluogo, è stata prospettata la formazione di un lotto unico così definito:

- ✓ *Piena proprietà in ragione di 1/1 di alcuni fabbricati, prospettanti su una piccola corte, siti a Marsala (TP), contrada Cutusio (n.ro civico da accertare), censiti nel Catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 28, con il mappale 547, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254. Il complesso di fabbricati comprende: - una porzione di fabbricato, prospettante*

sulla strada, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.140,00 circa oltre verande coperte; - una porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, non ristrutturata ed in pessime condizioni di conservazione, avente superficie coperta di mq.120,00 circa; - una porzione di fabbricato, prospettante sulla corte interna, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.110,00 circa; - altri accessori (uno sgombero di altezza inferiore a mt 1,80; una veranda coperta antistante il cancello di ingresso; ...). Le fabbriche risultano non in regola sotto il profilo urbanistico e catastale e presentano abusi non sanabili.-

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere e incombenza in dipendenza delle circostanze evidenziate nella presente Relazione di c.t.u. e nei suoi Allegati, relativamente a:

- ✓ Difformità urbanistiche non sanabili;
- ✓ Difformità catastali;
- ✓ Omessa indicazione della p.lla 56 sub 1 nel titolo di provenienza a favore del debitore (*vedi: Nota 1.a - L'identificativo catastale pignorato (p.lla 547) include porzioni aliene o comunque non indicate nel titolo di provenienza a favore del debitore (p.lla 56 sub 1); Nota 1.b - Analisi della descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza a favore del debitore per accertare che essa include i beni corrispondenti alla p.lla 56 sub 1 non indicata nel titolo di provenienza*)
- ✓ Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate (*vedi: Nota 2.a - Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate*)
- ✓ La corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata (*vedi: Nota 2.b - La corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata -p.lla 53-).*

*

DESCRIZIONE

Si tratta di alcuni fabbricati, prospettanti su una piccola corte, siti a Marsala (TP), contrada Cutusio (n.ro civico da accertare), censiti -con le difformità rilevate negli appositi paragrafi- nel Catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 28, con il mappale 547, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254.

Il complesso di fabbricati comprende:

- una porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.140,00 circa oltre verande coperte;
- una porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, non ristrutturata ed in pessime condizioni di conservazione, avente superficie coperta di mq.120,00 circa;
- una porzione di fabbricato, prospettante sulla corte interna, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.110,00 circa;
- altri accessori (uno sgombero di altezza inferiore a mt 1,80; una veranda coperta antistante il cancello di ingresso; ...).-

Come di seguito meglio precisato, i fabbricati risultano non in regola sotto il profilo urbanistico e catastale.- L'immobile, altresì, è da ritenersi abusivo anche dal punto di vista strutturale.-

La porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.140,00 circa oltre verande coperte, è costituita da quattro vani più accessori (cucina, bagno, 2 vani riposto, ingresso e disimpegni).-

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo, presumibilmente mista ad elementi in c.a.; ha copertura costituita da solai piani in latero cemento.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico e le condizioni di conservazione sono discrete, trattandosi di costruzione ristrutturata alcuni decenni addietro (la planimetria attuale è diversa rispetto alla planimetria catastale del 23/11/2005); i pavimenti e limitate porzioni delle pareti della cucina e del wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni, di vecchio tipo, sono in legno con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

E' presente un vecchio impianto di riscaldamento a ventilconvettori.-

Trattandosi di opere non ispezionabili e in assenza di precisazioni del debitore, non ci sono informazioni sullo stato degli impianti interni, dell'impianto di approvvigionamento idrico e dell'impianto di smaltimento acque reflue.-

La porzione di fabbricato, prospettante sulla corte, ristrutturata e proveniente dal cambio di destinazione d'uso (non abilitato come altre opere) dello sgombero e della cantina indicati nella planimetria catastale, avente superficie coperta di mq.110,00 circa, è costituita da 2 vani -di cui uno di grandi dimensioni- più accessori (2 bagni, 2 vani riposto di cui uno adibito a letto, disimpegni).-

Ha struttura portante in muratura di conci di tufo; la copertura della zona giorno, a falde inclinate, non ispezionabile, potrebbe essere del tipo a travicelli in legno con tegole e sottostante controsoffitto; la copertura della zona notte è del tipo con travicelli in legno e segati di tufo, con sovrastanti pannelli prefabbricati.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico e le condizioni di conservazione sono discrete, trattandosi di costruzione ristrutturata alcuni decenni addietro (la planimetria attuale è diversa rispetto alla planimetria catastale del 23/11/2005); i pavimenti e limitate porzioni delle pareti dell'angolo-cucina e dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni, di vecchio tipo, sono in legno (con scuri interni in alcuni vani); le porte interne sono in legno tamburato.-

Per le parti abitate, non sono disponibili certificazioni di conformità degli impianti (certamente di vecchia realizzazione).

Trattandosi di immobile ristrutturato alcuni decenni addietro, sebbene abitabile, nella stima dovrebbe tenersi conto della vetustà delle opere non ispezionabili o di difficile ispezione al momento degli accertamenti (in particolare impianto di smaltimento delle acque reflue e impianto di approvvigionamento idrico) e, in generale, della vetustà della costruzione, prevedendo i costi delle opere per aggiornamenti strutturali, aggiornamento di impianti, miglioramenti energetici, ristrutturazione di spazi, aggiornamenti per la sicurezza, ecc. ecc.. Trattandosi di opere abusive, di tali circostanze si è tenuto conto nello stabilire il valore d'uso.-

La residua porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, non ristrutturata, si trova in pessime condizioni statiche e necessita di lavori urgentissimi di ristrutturazione.-

E' costituita da 5 vani oltre accessori; ha superficie coperta di circa mq 120.-

Ha struttura in muratura portante; alcuni vani hanno una vecchia copertura a volta; un vano ha una vecchia copertura piana con travicelli in legno e segati di tufo; un vano ha copertura piana rifatta; un vano ha struttura non ispezionabile coperta da un controsoffitto realizzato in maniera precaria con alcuni pannelli.-

Nella stima si è tenuto conto della vetustà della costruzione e delle pessime condizioni statiche, per cui occorre intervenire con urgenza per il rifacimento della copertura e di porzioni della muratura, oltre che per il rifacimento delle finiture, degli infissi e degli impianti.-

La superficie effettiva non è stata misurata (necessitando -se necessaria- una rilevazione strumentale ovviamente onerosa). La superficie catastale è di mq 727. La superficie reale indicata nell'atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo del 18/12/1974 a favore del debitore [REDACTED] da potere dalla madre [REDACTED] è di mq 737.-

La superficie di cui all'atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale, ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995, non dovrebbe doversi aggiungere alla superficie reale di cui sopra in quanto si tratta (a dire delle parti) di una superficie rientrante nel bene ricevuto in donazione.-

La superficie desumibile dalla fotografia aerea è di circa mq 750,00.-

L'immobile sarà trasferito con ogni accessione, inerenza, pertinenza, servitù attiva e passiva legalmente esistente, tutto incluso e nulla escluso. Poiché il titolo di provenienza è assai remoto e si riferisce ad uno stato preesistente, non fornisce indicazioni chiarificatrici.-

Come precisato nel paragrafo 'Parti comuni', si evidenzia che sulla corte è prospiciente la porta del fabbricato ricadente sulla p.lla 508, che era di proprietà della moglie dell'odierno debitore e di cui non è nota la odierna titolarità. Pertanto non può essere esclusa l'esistenza di pesi gravanti sull'immobile, allo stato non accertati.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

*

Risultano in atti della procedura esecutiva:

- la Relazione Notarile ex art.567 CPC -datata 24/10/2022- redatta dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi di Bologna, che dichiara di avere effettuato, attraverso i documenti e i pubblici registri, l'esame ventennale a tutto il 21 ottobre 2022 della proprietà e libertà dell'immobile pignorato:

- *fabbricato siti in Comune di Marsala (TP), contrada Cutusio n.68, censito nel Catasto fabbricati di detto Comune, distinto al foglio 28, con il mappale 547, Contrada Cutusio n.68, piano T, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254*

e che attesta che l'immobile pignorato appartiene in piena proprietà al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED], **senza tuttavia indicare il titolo di proprietà.**

Nella richiamata Relazione si legge che:

1. *i beni in oggetto appartengono in piena proprietà al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]*
2. *che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 C.C.;*
3. *che nel ventennio non sussistono passaggi per successione e donazione;*
4. *che sui beni medesimi, accessori e pertinenze, dai pubblici registri non risultano ipoteche, privilegi di qualsiasi genere, censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, all'infuori delle seguenti formalità: [omissis]*

- la Relazione Notarile Integrativa depositata in data 11.1.2023 nell'interesse del creditore procedente (*dopo i rilievi del CTU sulla mancata indicazione del titolo di provenienza del bene pignorato*), redatta dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi, **ove è indicato il titolo di provenienza relativo alle p.lle 55 - 56/2 e 349 -facenti parte dell'odierna p.lla 547-** e ove si legge quanto segue:

- ✓ i beni in oggetto [fabbricato ... distinto al foglio 28 con il mappale 547 ...] appartengono in piena proprietà al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] ... per atto di donazione fattagli dalla madre [REDACTED]

██████ nata a ████████ il ████████ con atto a ministero Leonardo Pizzo in data 18/12/1974 rep.n.25716/4398, registrato a Marsala il 20 dicembre 1974 al n.ro 4360, trascritto ... in data 30 dicembre 1974 al n.21276 reg.gen. ed al n.19096 reg.part.

- La memoria depositata dal creditore procedente in data 15/09/2023 (*dopo i rilievi del CTU sulla mancanza del titolo di provenienza relativo alla p.lla 56 sub 1 e alla p.lla 509 -facenti parte dell'odierna p.lla 547-*), ove, omettendo ogni precisazione non strettamente necessaria, *sul titolo relativo alla p.lla 509* si legge quanto segue:

- ✓ con successivo *atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995* e regolarmente trascritto, la ████████ (coniuge di ████████) ha ceduto e trasferito, senza corrispettivo al Sig. ████████ la porzione di mq. 53 da sempre occupata da parte del vecchio fabbricato donato al Sig. ████████ dalla madre ████████ con l'atto Pizzo del 18/12/1974; questa porzione è stata identificata nell'atto Galfano del 13/4/1995 nel Catasto Terreni del Comune di Marsala al foglio 28 con la particella 509 di are 0.53.-

Si precisa che:

- ✓ la memoria depositata dal creditore procedente in data 15/09/2023, richiama la relazione del Notaio Gherardi del 6/9/2023, *mentre di contro in allegato, nel fascicolo telematico, è stata depositata una precedente Relazione datata 24/10/2022;*
- ✓ il sottoscritto CTU ha inoltrato apposita richiesta di precisazioni al creditore procedente;
- ✓ il creditore procedente ha trasmesso al sottoscritto CTU la citata Relazione del Notaio Gherardi del 6/9/2023 (*vedi Allegato 5.3*);

- nella richiamata relazione del Notaio Gherardi del 6/9/2023 si legge quanto segue:

- ✓ a causa di un errore commesso in sede di impianto del NCT, la particella 54 (che originerà le particelle 508 già 54/a – 509 già 54/b) identificava catastalmente non solo l'immobile di proprietà della signora ████████, ... (acquistato dalla medesima con atto a ministero del Notaio Eugenio Galfano in data 11 ottobre 1988, ...) ma anche una porzione dell'immobile ricevuto in donazione con il sopra citato atto Leonardo Pizzo in data 18 dicembre 1974 dal signor ████████;
- ✓ quindi con atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale a ministero del Notaio Eugenio Galfano di Marsala (TP) in data 13/4/1995 ... trascritto ... in data 11/05/1195 al n.ro 8755 reg. gen. e al n.ro 7390 reg. part., la signora ████████ ... ha ceduto e trasferito, senza alcun corrispettivo..., al signor ████████ ... una porzione di mq.53 (catastalmente mq.48) ... identificata... al foglio 28 con la particella 509 ex 54/b....-

Al riguardo della relazione del Notaio Gherardi del 6/9/2023, si precisa che si tratta di precisazioni estratte dall'atto di cessione e comunque riportate ne memoria depositata dal creditore procedente in data 15/09/2023.-

TITOLARITÀ

Vista la documentazione depositata dal creditore procedente e richiamata nel paragrafo 'COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567', *con la riserva -espressa nelle 'Note all'attenzione dell'acquirente' in calce al presente paragrafo- che la p.lla 56 sub 1, rientrante nell'odierna p.lla pignorata -p.lla 547- non è indicata nel titolo di provenienza a favore del debitore (atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo in data 18/12/1974), ma, stante ai confini, può ritenersi rientrante nella descrizione del cespite donato al debitore dalla madre ████████*, l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ████████, nato a ████████, il ████████, codice fiscale ████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ████████ (Proprietà 1/1)

*

Note all'attenzione dell'acquirente – sulla titolarità della p.lla 56 sub 1 - facente parte dell'odierna p.lla 547-

Rilevato che nella memoria depositata dal creditore procedente in data 15/09/2023 (dopo i rilievi del CTU sulla mancanza del titolo relativo alla p.lla 56 sub 1 e alla p.lla 509 -facenti parte dell'odierna p.lla 547-), nulla si trova su un eventuale titolo relativo alla p.lla 56 sub 1, **in merito alla p.lla 56 sub 1** resta salvo quanto detto dallo scrivente CTU nella nota depositata in data 26/06/2023:

Nota 1.b - Analisi della descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza a favore del debitore per verificare se essa include i beni corrispondenti alla p.lla 509 e alla p.lla 56 sub 1 non indicate nel titolo di provenienza.-

In breve, all'esito dei diversi accertamenti svolti, per le ragioni dettagliatamente espresse nella citata relazione, in particolare vista la descrizione del bene donato al debitore -con atto a ministero Leonardo Pizzo in data 18/12/1974- e visti i confini ivi indicati, la sottoscritta C.T.U. può concludere che:

il bene corrispondente alla p.lla 56 sub 1 -facente parte dell'odierna p.lla 547- può fare parte del bene donato al debitore [redacted] da [redacted] -con ATTO DI DONAZIONE DEL 18-12-1974-, anche se la detta p.lla non è citata fra le p.lle donate (per eventuale mero errore di identificazione catastale del bene), in quanto -in breve-:

- ✓ apparteneva a [redacted] -dante causa del debitore [redacted] - per donazione ricevuta da [redacted] con Atto Notaio Giuseppe Pellegrino del 18/1/1958;
- ✓ stante ai confini rientra nella descrizione del cespite donato da [redacted] al debitore, in quanto - in particolare-: nei confini del bene donato da [redacted] al debitore [redacted] è indicato che il bene donato a [redacted] confinava con [redacted] e cioè si estendeva fino alla p.lla 57, comprendendo perciò l'intera p.lla 56.-

CONFINI

Nel titolo di provenienza si legge:

- ✓ 3) Uno spezzone di terra sito in Marsala, nella contrada Cutusio, esteso are sette e centiare trentasette, ivi compreso il suolo occupato da un vecchio fabbricato colonico, composto da quattro vani ed accessori, che rientra anch'esso nella donazione, il tutto confinante con la via comune "Baglio Sansone" e con le proprietà di De Vita Michele, di Santo Calogero e di Sturiano Angelo. In catasto ... pag.22685, foglio di mappa 28, particella 55 (f.r.ca.83 senza redditi) e parte alla pagina 47381, foglio di mappa 28, particelle 56/2 (f.r.) e 349 (... are 4,20 ...). ...

Secondo lo stralcio catastale attuale e per quanto risulta dal sopralluogo, l'immobile in oggetto - terreni e fabbricati- confina:

- ✓ a nord-ovest con le p.lle 57 e 588
- ✓ a sud-ovest con la strada
- ✓ a sud-est con le p.lle 508 e 53
- ✓ a nord-est con le p.lle 589 e 53.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione ristruttur.	---	140,00	1,00	---	---	PT
Veranda cop. 1	---	28,00	0,30	---	---	PT
Veranda cop. 2	---	13,00	0,30	---	---	PT

Abitazione non ristruttur.	---	120,00	0,40	---	---	PT
Ex magazzino	---	110,00	1,00	---	---	PT
Tettoia	---	42,00	0,15			
Corte	---	280,00	0,05	---	---	PT
Totale superficie convenzionale:				---		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

Per le verande coperte pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 30% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,30.-

Per la porzione non ristrutturata pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione abitabile -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Per la corte interna scoperta pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 5% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,05.-

Il tutto al netto delle riduzioni di seguito richiamate per le difformità urbanistiche e catastali, per cui la stima è stata seguita differenziando le varie porzioni.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

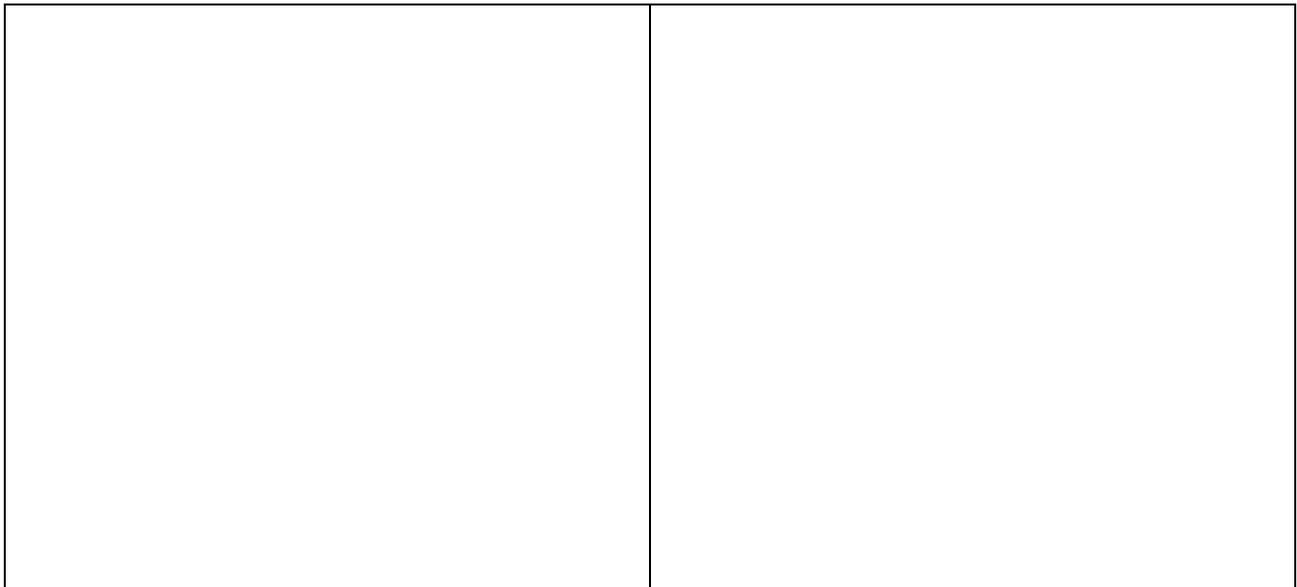
Come risulta -fra altro- dalla visura catastale di seguito allegata (vedi estratto), l'immobile pignorato (foglio 28, p.lla 547) comprende:

- ✓ foglio di mappa 28, particella 55, particella 56/2 e particella 349 (provenienti al debitore giusto Atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo in data 18/12/1974)
- ✓ foglio di mappa 28 p.lla 509 (proveniente al debitore giusto atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995)
- ✓ foglio di mappa 28 p.lla 56 proveniente dall'accorpamento della p.lla 56/2 (essa citata nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato in Notaio Leonardo Pizzo in data 18/12/1974) e p.lla 56/1 (essa non indicata nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato).-

Per la p.lla 56 sub 1, si vedano le 'Note all'attenzione dell'acquirente' riportate a **pag.11** della presente Relazione di ctu.-

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 28 p.lla 547:



Corrispondenza catastale – Oneri di regolarizzazione

Di seguito si precisano le difformità catastali, rilevando sin d'ora che le opere sono difformi anche dal punto di vista urbanistico.-

La sagoma della planimetria catastale del fabbricato lato strada corrisponde alla sagoma dell'immobile, mentre nella distribuzione interna risultano varie modifiche (vedi **Allegato 2.1**).-

La sagoma della planimetria catastale del fabbricato prospiciente sulla corte interna corrisponde alla sagoma dell'immobile, mentre nella distribuzione interna risultano varie modifiche (**vedi Allegato 2.1**).-

Non risultano accatastate la copertura e la tettoia adiacenti al fabbricato prospiciente sulla corte interna.-

La planimetria catastale è sovrapponibile all'estratto di mappa. Mentre, sovrapponendo la planimetria catastale o l'estratto di mappa alla foto aerea del territorio, risulta che essi sono differenti dallo stato di fatto; in breve, la dislocazione dei due fabbricati, quello lato strada e quello lato corte interna, contenuta nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa non coincide con la dislocazione reale desumibile dalla fotografia aerea; i due fabbricati sono più distanti di quanto rappresentato in detti atti catastali, per cui di fatto risulta uno sconfinamento dell'ex magazzino sulla p.lla retrostante.-

Come già anticipato nella richiamata relazione depositata in data 26/06/2023, **la sagoma dell'ex magazzino, come sommariamente estratta dal web, deborda su aree aliene non pignorate; specificatamente: deborda a nord sulla p.lla 588 e sulla p.lla 589 del nuovo stralcio catastale - corrispondenti alla p.lla 347 del vecchio stralcio catastale-**. Al riguardo si rappresenta quanto segue:

- ✓ Nell'incarico si legge:
 - Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenze, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.
- ✓ Allo stato non risulta accertato se effettivamente il bene pignorato deborda su aree aliene non pignorate, o se il confine reale del bene donato non coincideva con il confine catastale per cui necessita la rettifica dei confini;
- ✓ In ogni caso è prevedibile la necessità di eseguire un frazionamento e un trasferimento di proprietà e, quindi, la necessità di rivolgersi ad un notaio;
- ✓ Se si trattasse di area aliena, potrebbe essere dovuto anche un indennizzo (cautelativamente si stima il doppio del valore della Superficie occupata oltre il risarcimento di eventuali danni);

- ✓ Tenuto conto che le opere sono state stimate come abusive, le riduzioni applicate si intendono compensare anche ogni costo dipendente dalla superficie debordante e da ogni eventuale onere e incombenza che resta a carico dell'aggiudicatario.-

Altresì, come già anticipato nella richiamata relazione depositata in data 26/06/2023, la corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata (p.lla 53). Al riguardo si rappresenta quanto segue:

- ✓ Allo stato non è accertato se effettivamente il bene pignorato deborda su aree aliene non pignorate, o se il confine reale del bene donato non coincideva con il confine catastale per cui necessita la rettifica dei confini;
- ✓ In ogni caso è prevedibile la necessità di eseguire un frazionamento e un trasferimento di proprietà e, quindi, la necessità di rivolgersi ad un notaio;
- ✓ Se si trattasse di area aliena, potrebbe essere dovuto anche un indennizzo (cautelativamente si stima il doppio del valore della Superficie occupata oltre il risarcimento di eventuali danni);
- ✓ Per quanto sopra nella stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore, per tenere conto della superficie debordante e di ogni eventuale onere e incombenza che può restare a carico dell'aggiudicatario.-

Avendo rimesso al G.E. di confermare che il bene può essere venduto per l'intera superficie (giusta relazione depositata in data 26/06/2023):

- compresa quella dell'ex magazzino debordante sulle p.lle confinanti di altra ditta (588 e 589), applicando una riduzione percentuale sul valore, per tenere conto della superficie debordante e di ogni eventuale onere e incombenza che resta a carico dell'aggiudicatario;

- compresa quella facente parte della corte dei fabbricati pignorati ma ricadente sulla particella (53) di altra ditta, applicando una riduzione percentuale sul valore, per tenere conto della superficie ricadente sulla particella (53) di altra ditta e di ogni eventuale onere e incombenza che resta a carico dell'aggiudicatario;

degli oneri di regolarizzazione catastale e completamento della documentazione catastale si è tenuto conto nella stima, applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima dell'immobile ed altre riduzioni dipendenti dalle difformità urbanistiche.-

Perciò restano a carico dell'acquirente tutte le spese e gli oneri eventualmente dipendenti dalle circostanze sopra rilevate.-

STATO CONSERVATIVO

Una porzione di fabbricato prospettante sulla strada ed adibita a civile abitazione e il fabbricato prospettante sulla corte interna e proveniente dal cambio di destinazione d'uso (non abilitato) del preesistente magazzino risultano ristrutturati alcuni decenni addietro.-

Per le porzioni ristrutturate e abitabili, non sono disponibili certificazioni di conformità degli impianti, per cui vanno previste eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.-

Trattandosi di immobile ristrutturato alcuni decenni addietro, sebbene abitabile, nella stima dovrebbe tenersi conto della vetustà della costruzione, prevedendo i costi delle opere per aggiornamenti strutturali, aggiornamento di impianti, miglioramenti energetici, ristrutturazione di spazi, aggiornamenti per la sicurezza, ecc. ecc.. Trattandosi di opere abusive, di tali circostanze si è tenuto conto nello stabilire il valore d'uso.-

La residua porzione di fabbricato prospettante sulla strada si trova in pessime condizioni di conservazione e necessita di lavori urgenti di riparazione.-

Nella stima si è tenuto conto della vetustà della costruzione e delle pessime condizioni statiche, per cui occorre intervenire con urgenza per il rifacimento della copertura e di porzioni della muratura, oltre che per il rifacimento delle finiture, degli infissi e degli impianti.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato prospettante sulla strada ed adibita a civile abitazione, ristrutturata alcuni decenni addietro, ha struttura in muratura portante -mista a pilastri in c.a.- e copertura piana costituita da solai in c.a..-

La porzione di fabbricato prospettante sulla corte, ristrutturata alcuni decenni addietro, ha struttura portante in muratura di conci di tufo; la copertura della zona giorno, a falde inclinate, non ispezionabile, potrebbe essere del tipo a travicelli in legno con tegole e sottostante controsoffitto; la copertura della zona notte è del tipo con travicelli in legno e segati di tufo, con sovrastanti pannelli prefabbricati.-

La residua porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, non ristrutturata, si trova in pessime condizioni statiche e necessita di lavori urgentissimi di ristrutturazione; ha struttura in muratura portante; alcuni vani hanno una vecchia copertura a volta; un vano ha una vecchia copertura piana con travicelli in legno e segati di tufo; un vano ha copertura piana rifatta; un vano ha struttura non ispezionabile coperta da un controsoffitto realizzato in maniera precaria con alcuni pannelli.-

PARTI COMUNI

Non è stata accertata l'esistenza di parti comuni; tuttavia dal Rilievo fotografico allegato (Allegato 1 – foto 48) risulta che l'immobile ricadente sulla p.lla 508, che era di proprietà della moglie dell'odierno debitore e di cui non è nota la odierna titolarità, prospetta sulla corte del fabbricato pignorato con una porta. Pertanto non può essere esclusa l'esistenza di pesi gravanti sull'immobile.-

Della suddetta circostanza si è tenuto conto nelle riduzioni applicate ai fini della stima.-

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione ristrutturata dell'immobile -lato strada- è abitata dal debitore. La porzione non ristrutturata lato strada è disabitata ed è utilizzata come deposito. La porzione corrispondente al preesistente magazzino è abitata dalla figlia del debitore e dalla sua famiglia.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento con l'eccezione che:
 - la p.lla 56 sub 1, rientrante nell'odierna p.lla pignorata -p.lla 547- non è indicata nel titolo di provenienza a favore del debitore (**atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo in data 18/12/1974**), ma, stante ai confini, può ritenersi rientrante nella descrizione del cespite donato da [REDACTED] al debitore; il tutto come meglio precisato nelle **'Note all'attenzione dell'acquirente – sulla titolarità della p.lla 56 sub 1 -facente parte dell'odierna p.lla 547-'**, a pag.11 della presente Relazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*

Come precisato nel paragrafo 'COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567', risultano in atti della procedura esecutiva:

- la Relazione Notarile Integrativa depositata in data 11.1.2023 nell'interesse del creditore procedente (*dopo i rilievi del CTU sulla mancata indicazione del titolo di provenienza del bene pignorato*), redatta dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi, **ove è indicato il titolo di provenienza relativo alle p.lle 55 - 56/2 e 349:**

- ✓ i beni in oggetto [fabbricato ... distinto al foglio 28 con il mappale 547 ...] appartengono in piena proprietà al signor ██████████, nato ██████████ il ██████████, ... per atto di donazione fattagli dalla madre ██████████, nata a ██████████ il ██████████ con atto a ministero **Leonardo Pizzo in data 18/12/1974** rep.n.25716/4398, registrato a Marsala il 20 dicembre 1974 al n.ro 4360, trascritto ... in data 30 dicembre 1974 al n.21276 reg.gen. ed al n.19096 reg.part.

- La memoria depositata dal creditore precedente in data 15/09/2023 (dopo i rilievi del CTU sulla mancanza del titolo relativo alla p.lla 56 sub 1 e alla p.lla 509), ove **sul titolo relativo alla p.lla 509** si legge quanto segue:

- ✓ con successivo **atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995** e regolarmente trascritto, la Sig.ra ██████████ (coniuge di ██████████) ha ceduto e trasferito, senza corrispettivo al Sig. ██████████ la porzione di mq. 53 da sempre occupata da parte del vecchio fabbricato donato al Sig. ██████████ dalla madre ██████████ con l'atto Pizzo del 18/12/1974; questa porzione è stata identificata nell'atto Galfano del 13/4/1995 nel Catasto Terreni del Comune di Marsala al foglio 28 con la particella 509 di are 0.53;

*

Estratto dei titoli di provenienza

Quanto alle p.lle 55 - 56/2 e 349, facenti parte dell'odierna p.lla pignorata (547), nell'atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo del 18/12/1974, a favore del debitore ██████████ dalla madre ██████████, nata a ██████████ il ██████████, regolarmente trascritto in data 30/12/1974 al n.21276 reg.gen. ed al n.19096 reg.part., si legge quanto segue:

- ✓ La madre ██████████ ha donato [al figlio ██████████]: ...
- ✓ 3) Uno spezzone di terra sito in Marsala, nella contrada Cutusio, esteso are sette e centiare trentasette, ivi compreso il suolo occupato da un vecchio fabbricato colonico, composto da quattro vani ed accessori, che rientra anch'esso nella donazione, il tutto confinante con la via comune "Baglio Sansone" e con le proprietà di De Vita Michele, di Santo Calogero e di Sturiano Angelo. In catasto ... pag.22685, foglio di mappa 28, particella 55 (f.r.ca.83 senza redditi) e parte alla pagina 47381, foglio di mappa 28, particelle 56/2 (f.r.) e 349 (... are 4,20 ...). ...
- ✓ La donante si riserva in suo favore ed a favore del di lei marito ██████████, ..., il diritto di uso di detto fabbricato, in atto abitato dalla stessa donante e dal di lei marito, nonché il diritto di uso del contiguo recinto adibito a pollaio; il diritto di attingere acqua per qualunque uso nel pozzo situato dietro la detta casa; il diritto di passaggio con qualunque mezzo per accedere dalla via comune nella parte retrostante a detto fabbricato ed il diritto di poter raccogliere frutta e verdura di qualunque specie, per gli usi propri nel terreno adiacente a detto fabbricato.
- ✓ Alla donante, come la stessa dichiara, detti immobili pervennero parte con atto ricevuto dal Notaio A. Velardi del 23/05/1950, registrato il 12/06/1950 al n.2401, e parte con atto ricevuto dal Not. Giuseppe Pellegrino il 18/1/1958, registrato a Marsala il 6 febbraio successivo al N.109 ...

Quanto alla p.lla 509, facente parte dell'odierna p.lla pignorata (547), nell'atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995, regolarmente trascritto in data 11/05/1195 al n.ro 8755 reg. gen. e al n.ro 7390 reg. part., si legge quanto segue:

- ✓ Con atto ricevuto dal Notaio Leonardo Pizzo il 18 dicembre 1974, ..., il componente ██████████ ha ricevuto in donazione dalla madre ██████████ ... [un immobile];
- ✓ Con atto ricevuto da me notaio l'11 Ottobre 1988, ..., la componente ██████████ ha acquistato [un immobile] rilevato in catasto nel foglio di mappa 28 con la particella 54 – are 1.20 - ...;
- ✓ ... la suddetta particella 54, a causa di un errore commesso in sede di impianto del N.C.T., identifica catastalmente non solo l'immobile di proprietà della componente ██████████, ma anche una porzione dell'immobile che il componente ██████████ ha ricevuto in donazione col citato atto Pizzo del 18 dicembre 1974;
- ✓ Infatti ... [omissis];

- ✓ Premesso quanto sopra ... la signora [redacted] cede e trasferisce, senza alcun corrispettivo ..., al componente suo consorte [redacted] ... la superficie di ... (mq. 53,00), da sempre occupata da parte del vecchio fabbricato donatogli dalla madre [redacted] e della quale porzione di immobile lo stesso cessionario ha avuto il possesso ed il materiale godimento sin dal 18 dicembre 1974 (data di stipula del suddetto atto in Notar Pizzo).-
- ✓ Riportata, detta porzione di immobile, foglio di mappa 28 - particella 509 (ex 54/b) - are 0.53....-

Quanto alla p.lla 56 sub 1, facente parte dell'odierna p.lla pignorata (547), come meglio precisato nelle 'Note all'attenzione dell'acquirente', a pag.11 della presente Relazione, può concludersi che:

il bene corrispondente alla p.lla 56 sub 1 può ritenersi fare parte del bene donato al debitore [redacted] da [redacted] -con ATTO DI DONAZIONE DEL 18-12-1974-, anche se la detta p.lla non è citata fra le p.lle donate (per eventuale mero errore di identificazione catastale del bene), in quanto -in breve-:

- ✓ apparteneva a [redacted] -dante causa del debitore [redacted] - per donazione ricevuta da [redacted] con Atto Notaio Giuseppe Pellegrino del 18/1/1958;
- ✓ stante ai confini rientra nella descrizione del cespite donato da [redacted] al debitore, in quanto *in particolare:* nei confini del bene donato da [redacted] al debitore [redacted] è indicato che il bene donato a [redacted] confinava con Santo Calogero e cioè si estendeva fino alla p.lla 57, comprendendo perciò l'intera p.lla 56.-

*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Risultano in atti della procedura esecutiva:

- Relazione Notarile ex art.567 CPC del Notaio Dr. Tommaso Gherardi di Bologna, che dichiara di avere effettuato, attraverso i documenti e i pubblici registri, l'esame ventennale a tutto il 21 ottobre 2022 della proprietà e libertà dei seguenti immobili:

- *fabbricato siti in Comune di Marsala (TP), contrada Cutusio n.68, censito nel Catasto fabbricati di detto Comune, distinto al foglio 28, con il mappale 547, Contrada Cutusio n.68, piano T, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254*

intestati a:

- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc.: [redacted], proprietà per 1/1

- Relazione Notarile Integrativa depositata in data 11.1.2023 nell'interesse del creditore procedente, redatta dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi;

- La memoria depositata dal creditore procedente in data 15/09/2023 che richiama la Relazione del Notaio Gherardi del 6/9/2023 (vedi Allegato 5.3).-

In tutte si legge:

- ✓ ipoteca giudiziale iscritta ... in data 21 marzo 2013 al n.6287 reg.gen. ed al n.457 reg.part., in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Marsala (TP) in data 19 febbraio 2013 rep.n. 81/2013 per euro 50.000,00 ... a favore di "Milano Assicurazioni SPA" con sede in Milano, codice fiscale 00957670151 ora "Unipolsai Assicurazioni" con sede in Bologna, codice fiscale 00818570012, a carico [redacted];
- ✓ costituzione di fondo patrimoniale trascritto ... in data 04/08/2010 al n.18762 reg. gen. ed al n.13451 reg. part. ... [da parte di] signor [redacted], e il coniuge signora [redacted], coniugati in regime di separazione dei beni, ... [per il quale] con annotamento in data 4 ottobre 2019 ... è stata dichiarata dal Tribunale di Marsala l'inefficacia parziale nei confronti di "Unipolsai Assicurazioni Spa", con sede in Bologna, codice fiscale 00818570012 ...
- ✓ Verbale di pignoramento immobili trascritto ... in data 20 settembre 2022 al n.19131 reg. gen. ed al n. 16069 reg. part. a favore di "UnipolSai Assicurazioni Spa" con sede in Bologna codice fiscale 00818570012, a carico di [redacted].-

Normativa Urbanistica

Per verificare la sanabilità dell'immobile pignorato -allo stato ritenuto nell'insieme non abilitato- è stata verificata la destinazione urbanistica -attuale- del lotto di terreno (foglio di mappa 28, particella 547) su cui insiste l'immobile, acquisendo il Certificato di destinazione urbanistica attuale presso il Comune di Marsala (vedi Allegato 4.4).-

Ai sensi del P.C. n.1 vigente in questo comune, approvato con DPRS in data 29/11/1977 n.133/A e succ. m. e i., e viste le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico, ivi si legge quanto segue:

- ✓ Il lotto di terreno sopraccitato ricade in zona B/3 del Piano Comprensoriale n.1;
- ✓ L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni e con le seguenti prescrizioni:
- ✓ Indice di edificabilità: 2,5 mc/mq
- ✓ Distanza dai confini: (distanza tra pareti finestrate mt 10,00; mt 5 dal confine se non vi è edificazione, o a confine con parete non finestrata se il confine è edificato);
- ✓ Altezza massima: mt 11,00
- ✓ Destinazione: edilizia residenziale e attività commerciale
- ✓ [omissis]
- ✓ ... si applicano le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico ...
- ✓ L'area risulta individuata con il livello di tutela 1 [omissis]

Per le altre prescrizioni vedasi il documento allegato (Allegato 4.4).-

In particolare l'immobile ricade in zona soggetta a tutela 1 del Piano Paesaggistico.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE.-

Non sono state rintracciate pratiche abilitative relative all'immobile pignorato. Al riguardo si precisa quanto segue:

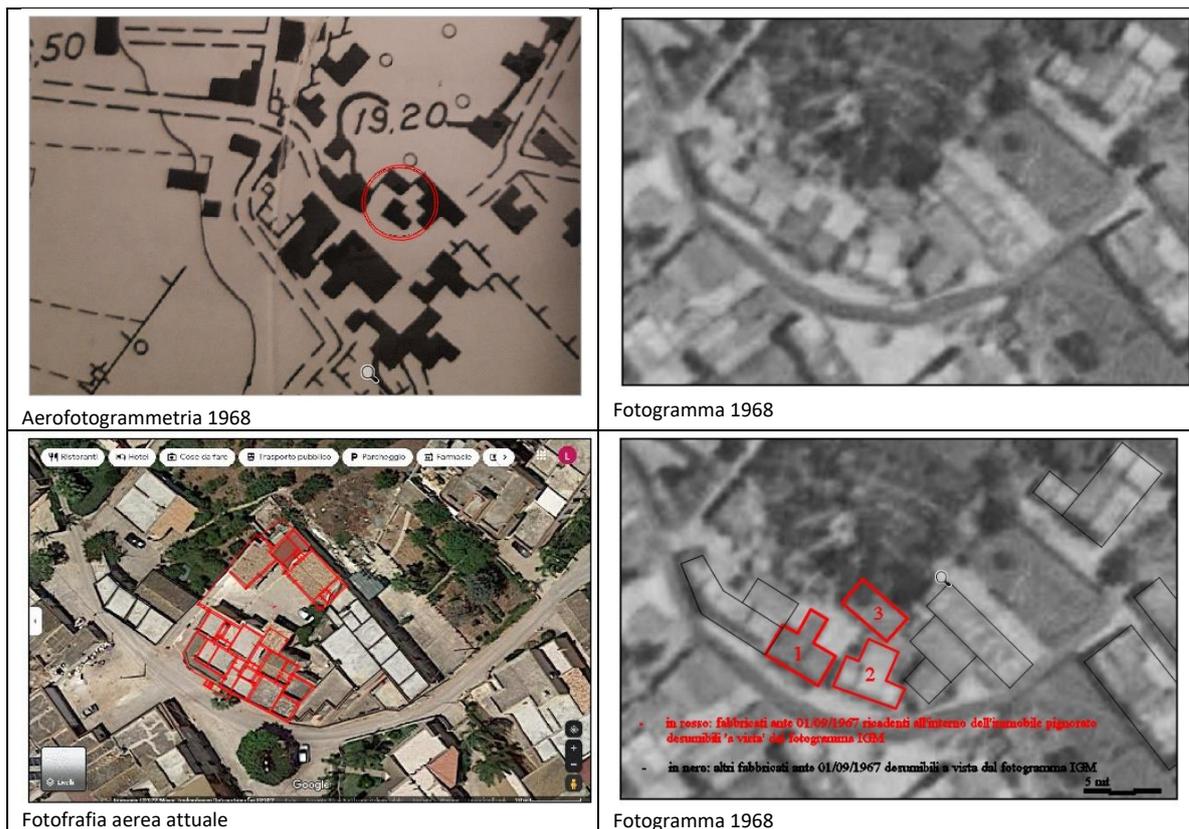
- ✓ con Pec del 26/01/2023, inoltrata all'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA - UFFICIO ABITABILITÀ', è stato chiesto di ACQUISIRE COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE dell'Ufficio relativa all'immobile pignorato, eseguendo ricerca a nome delle ditte proprietarie:
 - ██████████, nella qualità di proprietario dal 18/12/1974
 - ██████████, nella qualità di proprietaria fino al 18/12/1974
- ✓ in data 15 febbraio 2023 è stata acquisita la risposta dell'Ufficio Urbanistica che ha comunicato che "*non sono state riscontrate istanze e/o concessioni intestate ai soggetti elencati nella nota*" inoltrata dal sottoscritto C.T.U. che si richiamano di seguito per completezza:
 - ██████████, nella qualità di proprietario dal 18/12/1974
 - ██████████, nella qualità di proprietaria fino al 18/12/1974.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'aerofotogrammetria del 1968 per verificare se l'immobile -o almeno una sua porzione- fosse rappresentato nella citata aerofotogrammetria e, perciò, potesse ritenersi regolarmente edificato prima del 01/09/1967 in assenza di Licenza Edilizia.-

Dall'esame dell'aerofotogrammetria del 1968 non è risultata corrispondenza tra il fabbricato preesistente rappresentato in aerofotogrammetria e il fabbricato attuale.-

Poiché è notorio che l'aerofotogrammetria potrebbe non essere rispondente alla fotografia aerea reale del territorio, prima di dichiarare che la porzione non rappresentata nell'aerofotogrammetria del 1968 è abusiva -in quanto edificata in assenza di Licenza Edilizia dopo il 01/09/1967- è stato richiesto il fotogramma originario del volo del 1968 presso l'Igm di Firenze (vedi Allegato 4.3).-

Le sagome dei fabbricati ricavabili dal fotogramma originario del volo del 1968, 'a vista' non risultano coerenti con l'aerofotogrammetria del 1968 (che pertanto non è utilizzabile), ma neppure appaiono congruenti con lo stato di fatto attuale dell'immobile, come risulta dal seguente confronto:



La lettura del fotogramma 'a vista' (senza strumentazione specifica) va ritenuta 'probabile'. In alcuni casi i fotogrammi sono leggibili a vista con sufficiente sicurezza. In altri casi, come nel caso in esame, la lettura 'a vista' del fotogramma risulta molto poco chiara -

Perciò il sottoscritto C.T.U. ha richiesto un preventivo per la restituzione fotogrammetrica, attraverso apposita strumentazione, con la quale è possibile pervenire, dai fotogrammi di un determinato oggetto, alla sua rappresentazione grafica o numerica. Il costo previsto è di € 1.200,00 -come da preventivo ricevuto dalla S.A.S. s.r.l – Società Aerofotogrammetrica Siciliana s.r.l. – (Vedi Allegato 4.5)-.

Vista l'incertezza di lettura 'a vista' del fotogramma acquisito presso l'IGM, si rimette al G.E. di disporre l'acquisizione della restituzione fotogrammetrica dello stesso o si rimette al creditore procedente di autorizzare la suddetta spesa. Allo stato l'individuazione delle opere legittime, edificate in assenza di Licenza Edilizia prima del 01/09/1967, eseguita 'a vista' sulla scorta del fotogramma, va ritenuta molto 'incerta'.-

Dai documenti catastali (che sono stati acquisiti per verificare la rispondenza tra l'immobile attuale e l'immobile di cui al titolo di provenienza) non risultano informazioni dalle quali ricavare l'abilitazione delle opere o ritenere che esse siano antecedenti il 01/09/1967, in quanto non c'è congruenza né con il Fotogramma del 1968 né con le fotografie aeree successive, come risulta dal seguente confronto:



Aerofotogrammetria 1968



Fotografia aerea attuale



Sagoma del fabbricato originario e del fabbricato attuale desumibili da: Tipo Mappale - Catasto Terreni: - Pratica n. TP0136773 in atti dal 28/10/2005 (n. 136773.1/2005)

CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Vista l'assenza di pratiche edilizie, fatto salvo quanto sopra precisato sulla 'incerta' lettura del fotogramma acquisito, allo stato va ritenuta la non corrispondenza tra il fabbricato attuale e il fabbricato legittimo esistente prima del 01/09/1967, come da elaborati grafici allegati:

- ✓ con la dichiarata incertezza dipendente dalla lettura 'a vista', il fotogramma originario del volo IGM -riportato in fig.1- pare riportare tre sagome che il sottoscritto CTU ha perimetrato in rosso (in corrispondenza degli alberi potrebbero essere presenti altre fabbriche in posizione prossima a quella del magazzino poi destinato ad abitazione):



1. Aerofotogrammetria 1968



2. Sovrapposizione tra le sagome percettibili estratte dal fotogramma del volo anno 1968 in rosso (da considerare ante 01/09/1967) e le sagome attuali in giallo

- ✓ facendo la sovrapposizione tra le sagome percettibili 'a vista' nel fotogramma del volo anno 1968 in rosso (da considerare ante 01/09/1967) e le sagome attuali in giallo -riportata in fig.2- pare quanto di seguito indicato;
- ✓ il corpo 3 (in alto) si ritiene presumibilmente demolito; il corpo 2 (in basso a destra) potrebbe corrispondere, in minore consistenza, alla porzione di fabbricato ad oggi non ristrutturata; il corpo 1 (a sinistra) si presume demolito per ricostruire il fabbricato attuale esistente lato strada;
- ✓ la sagoma rettangolare (indicata con il n.ro 3) -percettibile nel fotogramma del volo anno 1968 e pure riportata nell'aerofotogrammetria dello stesso volo-, avente superficie di mq 74,00, non coincide con le sagome esistenti e perciò non può essere inserita nella superficie legittima esistente;
- ✓ la sagoma a 'T' (indicata con il n.ro 1) -percettibile 'a vista' nel fotogramma del volo anno 1968 ma non riportata nell'aerofotogrammetria dello stesso volo-, 'a vista' non può ritenersi coincidente con il fabbricato ristrutturato esistente lato strada e perciò non può essere inserita nella superficie legittima esistente;
- ✓ tra il corpo 2 (in basso a destra) e il corpo 1 (a sinistra) -percettibili 'a vista' nel fotogramma- pare intravedersi il passaggio rappresentato negli atti catastali relativi ai fabbricati originari;
- ✓ il fabbricato ristrutturato esistente lato strada, invece, è stato edificato in aderenza al vecchio corpo 2 (in basso a destra), ancora non ristrutturato, ed il passaggio -per accedere alla corte- è stato spostato sul confine ovest;
- ✓ perciò, allo stato pare potersi considerare legittimamente edificata ante 01/09/1967 solo una porzione del corpo 2 ad oggi non ristrutturato;
- ✓ il debitore sostiene che la demolizione e la ricostruzione del fabbricato attuale siano antecedente al 1968 e che quindi il fabbricato ristrutturato è stato legittimamente edificato in assenza di licenza edilizia prima del 01/09/1967;
- ✓ poiché tale dichiarazione è ovviamente inutilizzabile e, peraltro, non pare essere sostenuta dalla lettura 'a vista' del fotogramma, come sopra detto, si rimette al G.E. di disporre l'acquisizione della restituzione fotogrammetrica o si rimette al creditore procedente di autorizzare la suddetta spesa.-

Allo stato, salvo successivi accertamenti provenienti dalla restituzione fotogrammetrica -di cui si suggerisce l'acquisizione-, il fabbricato ristrutturato lato strada, quello ristrutturato lato corte interna e le altre opere accessorie, vanno considerati non regolari dal punto di vista urbanistico.-

Perciò deve essere verificato se le opere non abilitate:

- possono essere sanate ai sensi dell'Art.40 della Legge n.47/1985 comma 6, relativo agli immobili che rientrano nelle previsioni di sanabilità della legge per epoca di costruzione (antecedente il 31 marzo 2003) e siano oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive per ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria (2 ottobre 2003).-

- siano regolarizzabili ex articolo 36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): Accertamento di conformità, per il quale si può "... 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.".-

Al riguardo si rappresenta quanto segue:

- le opere non possono essere sanate ai sensi dell'Art.40 della Legge n.47/1985 comma 6, relativo agli immobili che rientrano nelle previsioni di sanabilità della legge per epoca di costruzione (antecedente il 31 marzo 2003) e siano oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive per ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria (2 ottobre 2003), **perché non risultano ragioni di credito di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge di sanatoria;**

- le opere non paiono regolarizzabili ex articolo 36 del d.P.R. n.380 del 2001 (che ha sostituito l'art.13 della legge n.47/1985): Accertamento di conformità, per il quale si può "... 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.", in quanto non pare sussistere la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.-

Sulla non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente si rappresenta quanto segue.-

La superficie effettiva non è stata misurata.

La superficie catastale è di mq 727.

La superficie reale indicata nell'atto di donazione in Notaio Leonardo Pizzo del 18/12/1974 a favore del debitore [REDACTED] da potere dalla madre [REDACTED] è di mq 737.

La superficie di cui all'atto di cessione gratuita di immobile per rettifica catastale, ai rogiti del Notaio Galfano di Marsala in data 13/4/1995, per dichiarazione delle parti, non deve aggiungersi alla superficie reale di cui sopra in quanto si tratterebbe di una superficie rientrante nel bene ricevuto in donazione.-

La superficie desumibile dalla fotografia aerea è di mq 750,00.

Con riferimento alla superficie reale di mq 737 indicata nel titolo di provenienza (e non verificata con misurazione strumentale), la volumetria edificabile è pari a:

✓ volumetria edificabile = Superficie * Indice di edificabilità = mq 737,00 * 2,5 mc/mq = mc 1842,50.-

La Volumetria edificata non è stata misurata in dettaglio (per la presenza di controsoffitti, porzioni non ispezionabili, ecc. ecc.) ma potrebbe rientrare nella Volumetria legittimamente edificabile (senza darne certezza visto lo scarto assai ridotto tra la volumetria edificata conteggiata e la volumetria max legittimamente edificabile).-

Solo di massima si propone il seguente conteggio:

✓ $(140,35*(3,50+0,80))+(28,30*(3,50+0,80))+(13,15*(3,50+0,80))+(120,00-21,00)*5,10+(21,00*3,40)+(75,20*3,30)+(36,80*3,30)+(42,00*2,00) = mc 1811,00.-$

In ogni caso si riscontrano altri elementi di non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.-

In particolare con riferimento alla norma sulla distanza di mt 10 tra pareti finestrate paiono sussistere alcune violazioni come di seguito evidenziato in figura:



Si precisa, per ulteriori approfondimenti, che ai fini dell'accertamento di conformità l'intervento eseguito, che ha portato alla demolizione del fabbricato esistente ed alla ricostruzione del nuovo fabbricato, va definito ai sensi della normativa vigente verificando se va inteso come *Ristrutturazione edilizia (con modifica di sagoma e ampliamento di volume)* o come *Nuova costruzione*. Si può parlare di *Ristrutturazione edilizia (con modifica di sagoma e ampliamento di volume)* se l'ampliamento di superficie o volume è ridotto (indicativamente minore del 20%).-

Ogniqualevolta un edificio venga demolito e non fedelmente ricostruito, le porzioni difformi rappresentano comunque un novum e sono soggette al rispetto delle distanze dalle altre costruzioni; invece le pareti fedelmente ricostruite non sono soggette al rispetto delle distanze dalle altre costruzioni.-

Per quanto sopra, se la parete finestrata che non osserva la distanza di mt 10,00 fosse stata fedelmente ricostruita (compresa la presenza della finestra) non sarebbe soggetta al rispetto delle distanze dalle altre costruzioni. Tuttavia, al momento, non risulta provato che la parete finestrata che non osserva la distanza di mt 10,00 sia stata fedelmente ricostruita né che su di essa fossero presenti preesistenti finestre.-

Poiché per l'accertamento di conformità l'opera deve essere conforme e non può essere resa conforme, per quanto sopra, allo stato, l'abuso deve essere ritenuto sanabile solo e soltanto in caso di demolizione e ripristino dello stato legittimo.-

Poiché non sussiste provata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (e pertanto l'accertamento di conformità pare non potersi applicare), allo stato, non è stato ritenuto necessario entrare nel merito dell'accertamento del "momento della realizzazione" delle opere abusive mediante l'acquisizione di altre fotografie aree, per vedere se sussiste la conformità alla "disciplina urbanistica ed edilizia vigente ... al momento della realizzazione" (anch'essa necessaria per l'accertamento di conformità).-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Allo stato non è stata accertata l'esistenza di parti comuni; né di vincoli ed oneri condominiali, fatto salvo quanto detto nel paragrafo "Parti comuni".-

STIMA

La complessa configurazione dell'immobile, circa il mancato rispetto dello stato legittimo e di conformità urbanistico-edilizia, rende complessa la stima del valore dell'immobile oggetto di accertamento.-

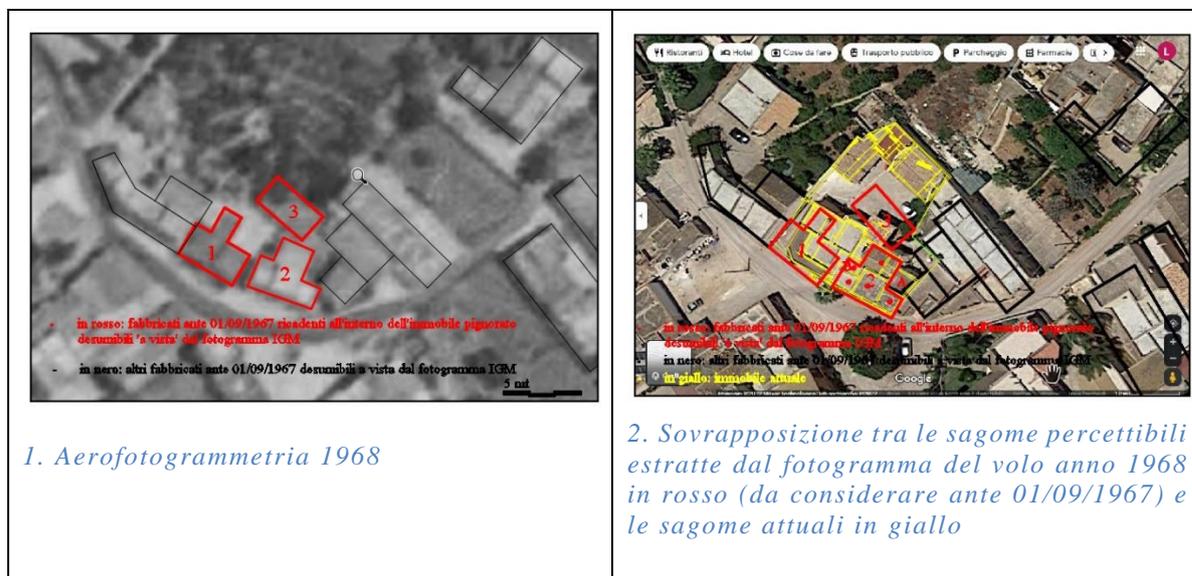
Ribadito che: *allo stato pare potersi considerare legittimamente edificata ante 01/09/1967 solo una porzione del corpo 2 ad oggi non ristrutturato, la sanabilità degli abusi appare incerta ed è probabile la parziale o totale insanabilità degli illeciti e abusi rilevati*, per la stima dell'immobile in oggetto sono state eseguite distintamente:

- *la stima della porzione legittima per la quale è stato determinato il valore di mercato con metodo sintetico;*

- *la stima della porzione illegittima per la quale sono stati determinati il valore d'uso e il valore di mercato finale attualizzato dell'area libera.-*

Stima della porzione legittima

Come già detto, ribadita l'incertezza della lettura 'a vista' del fotogramma acquisito e ripetuta l'opportunità di disporre l'acquisizione della restituzione fotogrammetrica, allo stato può considerarsi legittimamente edificata in assenza di licenza edilizia prima del 01/09/1967 la maggiore superficie della porzione di immobile lato strada ad oggi ancora non ristrutturata (indicata con il n.ro 2 nelle planimetrie seguenti):



La porzione non ristrutturata ha superficie coperta di mq 120,00 circa. Di essa, il vano (A) -avente superficie coperta di mq 20,00, ricadente sulla preesistente p.lla 509 e posto a confine con la p.lla 508- sembra non essere presente nel fotogramma del volo del 1968, mentre sembra far parte della sagoma rilevabile nel fotogramma del volo del 1968 un piccolo vano riposto (B) facente parte della porzione ristrutturata (si tratta del riposto dietro la dispensa della cucina).-

Perciò, con le ripetute incertezze, la superficie "leggibile a vista" nel fotogramma del volo del 1968 è di mq 110,00 e per tale superficie è stato determinato il valore di mercato con metodo sintetico.-

Criterio di Stima.

Per la stima di tale porzione, legittimamente edificata in assenza di licenza edilizia prima del 01/09/1967, e ad oggi ancora non ristrutturata, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico.-

Esso consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile da stimare attraverso la comparazione tra l'immobile in oggetto ed altri immobili aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto ricavato da indagini eseguite nel mercato edilizio locale. Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto; i parametri di raffronto utilizzati nel mercato edilizio locale sono il metro quadrato di superficie coperta - comprensivo cioè dell'area occupata dallo spessore dei muri- per i fabbricati ed il mq di superficie per le aree.-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza del fabbricato -non ristrutturato- e dell'immobile -di cui fa parte-, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, nonché in considerazione della particolare vetustà, per tale fabbricato non ristrutturato pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 40% del prezzo di mercato di un'abitazione civile in zona extraurbana assunto pari a €/mq 1.000,00 (per cui risulta: €/mq 400,00).- Per l'area pertinenziale ad oggi libera (mq 737,00-140,00-120,00-110,00-28-13-42,00=mq 280,00), pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie pari a €/mq 50,00 (pari al 5% del prezzo di mercato dell'abitazione).-

Sui prezzi unitari applicati si precisa che la stima eseguita si ritiene equa -*seppure è notorio che anche le aste stanno scontando la attuale crisi di liquidità per cui molto spesso vanno deserte anche dopo i primi ribassi che dovrebbero rendere i prezzi degli immobili appetibili-*, ritenendosi che in fase di stima non può essere fatta una valutazione ‘al ribasso’ -in vista o a favore di una immediata vendibilità del bene-, in quanto ciò potrebbe creare pregiudizio sia per le ragioni del creditore sia per quelle del debitore.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Porzione non ristrutturata lato strada	mq 110,00	€/mq 400,00	€ 44.000,00	1/1	€ 44.000,00
Area libera	mq 280,00	€/mq 50	€ 14.000,00	1/1	€ 14.000,00
Valore di stima					€ 58.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Resta:

Valore finale di stima (Porzione non ristrutturata lato strada): € 49.300,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Stima della porzione illegittima

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo ‘Regolarità edilizia’, presenta abusi presumibilmente non sanabili.-

Tuttavia, poiché non è ragionevolmente pensabile una eventuale immediata demolizione, la porzione di immobile allo stato da considerare “abusiva” ha un “Valore d’Uso” apprezzabile, *oltre ad un valore di mercato finale pari al valore di mercato dell’area libera.*-

Per la determinazione del *Valore d’uso*, la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno stimare il valore d’uso per un ventennio e 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.-

La sottoscritta CTU ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata. Al riguardo si rappresenta quanto di seguito indicato.-

LA STIMA ANALITICA di un immobile -PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI- si basa sull'ipotesi che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Un acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo pari al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Perciò, per la stima analitica occorre trasformare il reddito futuro in una indicazione di valore attuale applicando la formula dell'accumulazione iniziale:

<p style="text-align: center;">Annualità costanti, posticipate, illimitate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il caso delle annualità posticipate illimitate si presenta nel caso in cui si consideri un immobile di durata illimitata: è l'ipotesi della stima per capitalizzazione • L'accumulazione iniziale è calcolata come segue: $\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \frac{a(q^n - 1)}{r q^n}$ $A_i = \frac{a}{r}$	<p style="text-align: center;">Annualità costanti, posticipate, limitate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le annualità posticipate limitate si presentano nel caso in cui ad esempio si affitti un struttura destinata ad avere una vita limitata • L'accumulazione finale delle annualità è la seguente: • L'accumulazione iniziale è invece data da: $A_f = \frac{a(q^n - 1)}{r}$ $A_i = \frac{a(q^n - 1)}{r q^n}$
<p style="text-align: center;">8.5 La stima per capitalizzazione dei redditi</p> <p style="text-align: center; color: red;"><i>metodo dell'attualizzazione del flusso di cassa</i></p> <p>Il valore si basa sull'attualizzazione di una serie limitata di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, a cui è aggiunto un valore di mercato finale, anch'esso attualizzato:</p> $V = \sum_{i=0}^n (R_i - C_i) \frac{1}{q^i} + VE \frac{1}{q^n} \quad \text{in caso di redditi temporanei variabili}$ $V = (R_i - C_i) \frac{q^n - 1}{r q^n} + VE \frac{1}{q^n} \quad \text{in caso di redditi temporanei costanti}$ <p>dove:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V = valore di mercato dell'immobile da stimare • R_t = ricavo annuo lordo variabile dell'immobile nel periodo di disponibilità • C_t = costo di esercizio annuo variabile dell'immobile nel periodo di disponibilità • VE = valore di rivendita alla fine del periodo di disponibilità • n = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita • i = anno generico • r = saggio di capitalizzazione 	

Nella stima per capitalizzazione di un immobile di durata illimitata si considerano annualità posticipate illimitate. Nella stima per capitalizzazione di un immobile di durata limitata si considerano annualità posticipate limitate, a cui è eventualmente aggiunto un valore di mercato finale anch'esso attualizzato.-

Il caso di un immobile abusivo può assimilarsi alla stima di una struttura destinata ad avere una vita limitata; il valore di rivendita alla fine del percorso di disponibilità può assumersi pari al valore dell'area libera eventualmente residua dalla demolizione; pertanto, il valore d'uso si basa sull'attualizzazione di una serie limitati di redditi (dal momento dell'acquisto fino all'eventuale demolizione) e, ad esso, può essere aggiunto il valore di mercato finale, anch'esso attualizzato, dell'area libera di risulta; il tutto dato dalla formula:

$$V = \frac{a \cdot (q^n - 1)}{r \cdot q^n} + \frac{VE}{q^n}$$

con:

- V: valore attuale del bene
- VE: valore di rivendita
- a: reddito netto annuo
- q: montante unitario:

MONTANTE unitario q → rappresenta il capitale di un euro con i relativi interessi maturati nel tempo di un anno.

es. il montante di un euro al saggio del 3% per un anno sarà:

$$q = 1 + r = 1 + 0,03 = 1,03$$

- n: annualità

- r: saggio di capitalizzazione.

Assumendo:

- ✓ reddito lordo mensile:
 - € 350,00 per l'u.i. prospiciente sulla strada (mq 140,00);
 - € 250,00 per l'u.i. prospiciente sulla corte (mq 110,00);
- ✓ spese in detrazione: 25%
- ✓ saggio di capitalizzazione: 3%
- ✓ Valore di rivendita: pari al valore di mercato dell'area libera edificabile attualmente occupata dalle superfici abusive e non ricompresa nella stima della porzione legittima:
 - A = mq 737,00-280,00-110,00 = mq 347,00;
 - VE = mq 347,00*50,00 €/mq = € 17.350,00;

risulta:

- per l'u.i. prospiciente sulla strada, valore d'uso:

- ✓ Superficie = mq 140,00
- ✓ Reddito lordo mensile = € 320,00
- ✓ a (reddito annuo netto) = € 320,00*12*0,75 = € 2.900,00 in cifra tonda
- ✓ V(uso)1 = € 2900,00*((1,03^20)-1)/(0,03*(1,03^20)) = € 43.000,00

- per l'u.i. prospiciente sulla corte, valore d'uso:

- ✓ Superficie = mq 110,00
- ✓ Reddito lordo mensile = € 250,00
- ✓ a (reddito annuo netto) = € 250,00*12*0,75 = € 2.250,00 in cifra tonda
- ✓ V(uso)2 = € 2250*((1,03^20)-1)/(0,03*(1,03^20)) = € 33.500,00;

- per l'area libera di risulta, valore di mercato finale attualizzato:

- ✓ V3 = 17.350/(1,03^20) = € 9.600,00 in cifra tonda.-

Da cui, complessivamente, risulta il valore attuale della porzione abusiva (al lordo delle spese di ripristino):

$$V = V(\text{uso})1 + V(\text{uso})2 + V3 = € (43.000,00 + 33.500,00 + 9.600,00) = € 86.100,00.-$$

Per supportare la stima del reddito e del saggio di capitalizzazione, si fa riferimento alla pubblicazione OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: TRAPANI							
Comune: MARSALA							
Fascia/zona: Suburbana/ZONA EXTRAURBANA (C/DE-ADDOLORATA-BAMBINA-AMABILINA-PISPISIA-VIA SALEMI -VIA CIANCIO-GRANATELLO-S.FILIPPO E G.-MISILLA)							
Codice di zona: E2							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L	3,3	4,8	L

da cui risulta -con i valori minimi-:

- per l'u.i. prospiciente sulla strada:

- ✓ Superficie = mq 140,00
- ✓ Reddito lordo mensile = €/mq 2,3*140,00 mq = € 320,00

- per l'u.i. prospiciente sulla corte:

- ✓ Superficie = mq 110,00
- ✓ Reddito lordo mensile = €/mq 2,3*110,00 mq = € 250,00

- per il saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{r} \rightarrow r = \frac{R}{V} = \frac{2,3 \cdot 12 \cdot 0,75}{700} = 0,029 = 2,9\%.-$$

La stima eseguita può ritenersi accettabile, seppure doverosamente si rammenta che, tuttavia, le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore:

I rischi della capitalizzazione

- Le stime per capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto **limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore**
- L'esempio riportato evidenzia come partendo dallo stesso valore reddituale si possa giungere a valori molto diversi con piccole variazioni del saggio

Reddito mensile	Reddito annuo	Saggio	Valore di mercato
1000	12.000	5,0%	240.000
1000	12.000	4,5%	266.667
1000	12.000	4,0%	300.000
1000	12.000	3,5%	342.857
1000	12.000	3,0%	400.000

Aument del valor

+25%

+33%

Corso di Estimo - CLAME - Prof. E. Micelli - Aa 2010.11

Dal superiore importo (€ 86.100,00) si ritiene di detrarre la spesa presuntiva di € 21.000,00 per costi di ripristino dello stato legittimo (opere di demolizione delle opere non sanabili, trasporto a rifiuto, oneri di conferimento alla discarica, oneri tecnici e spese generali, ecc. ecc.) che restano a carico dell'aggiudicatario.-

Pertanto il valore attuale della porzione abusiva (al netto delle spese di ripristino) risulta pari a:

Valore di stima (Porzione non legittima): € 86.100,00-21.000,00 = € 65.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Resta:

Valore finale di stima (Porzione non legittima): € 61.800,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

*

Viste le riduzioni applicate per le difformità urbanistiche, nessuna altra riduzione di ritiene di applicare per le altre circostanze evidenziate:

- ✓ Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate (vedi: Nota 2.a - Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate)

In conclusione, si evidenzia che ovviamente non vi può essere nessuna garanzia sul periodo d'uso stimato per i fabbricati presumibilmente abusivi, utilizzato per il calcolo del valore d'uso. Pertanto si rimette al G.E. ognuna opportuna diversa determinazione nel merito, precisando che valori simili d'uso si ottengono aumentando gli affitti fino a € 400 e € 300 mensili (entro i valori medi dell'OMI) e diminuendo il periodo d'uso fino a 15 anni.-

Determinazione del valore complessivo dell'immobile

Vista:

- la stima della porzione legittima per la quale è stato determinato il valore di mercato con metodo sintetico:

Valore finale di stima (Porzione non ristrutturata lato strada): € 49.300,00

- la stima della porzione illegittima per la quale è stato determinato il valore d'uso dei fabbricati, nonché è stato determinato il valore di mercato finale dell'area libera -anch'esso attualizzato-:

Valore finale di stima (Porzione non legittima): € 61.800,00,

complessivamente risulta: $V1+V2 = € 49.300,00+61.800,00 = € 111.000,00.-$

Valore di stima complessivo: € 111.000,00

Segue:

- ✓ *Piena proprietà in ragione di 1/1 di alcuni fabbricati, prospettanti su una piccola corte, siti a Marsala (TP), contrada Cutusio (n.ro civico da accertare), censiti nel Catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 28, con il mappale 547, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 12, superficie catastale totale mq 286, superficie catastale escluse aree scoperte mq.254. Il complesso di fabbricati comprende: - una porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.140,00 circa oltre verande coperte; - una porzione di fabbricato, prospettante sulla strada, non ristrutturata ed in pessime condizioni di conservazione, avente superficie coperta di mq.120,00 circa; - una porzione di fabbricato, prospettante sulla corte interna, ristrutturata ed adibita a civile abitazione, avente superficie coperta di mq.110,00 circa; - altri accessori (uno sgombero di altezza inferiore a mt 1,80; una veranda coperta antistante il cancello di ingresso; ...). Le fabbriche risultano non in regola sotto il profilo urbanistico e catastale e presentano abusi non sanabili: € 111.000,00*

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere e incombenza in dipendenza delle circostanze evidenziate nella presente Relazione di c.t.u. e nei suoi Allegati, relativamente a:

- ✓ Difformità urbanistiche non sanabili;
- ✓ Difformità catastali;
- ✓ Omessa indicazione della p.lla 56 sub 1 nel titolo di provenienza a favore del debitore (*vedi: Nota 1.a - L'identificativo catastale pignorato (p.lla 547) include porzioni aliene o comunque non indicate nel titolo di provenienza a favore del debitore (p.lla 56 sub 1); Nota 1.b - Analisi della descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza a favore del debitore per accertare che essa include i beni corrispondenti alla p.lla 56 sub 1 non indicata nel titolo di provenienza*)
- ✓ Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate (*vedi: Nota 2.a - Il magazzino -facente parte del manufatto pignorato- deborda su aree aliene non pignorate*)
- ✓ La corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata (*vedi: Nota 2.b - La corte -facente parte del manufatto pignorato- comprende una piccola area ricadente su una particella aliena non pignorata -p.lla 53-.*)

* * *

ELENCO ALLEGATI

Per immediatezza, in allegato, unitamente agli elaborati finali si depositano alcuni degli elaborati già depositati unitamente alle precedenti Note del C.T.U..-

Perciò si depositano:

- ✓ Allegato.1 – Rilievo fotografico
- ✓ Allegato 2.1 - Elaborati grafici (AGGIORNATO)
- ✓ Allegato 2.2 - Elaborati Grafici sulla rispondenza al fotogramma anno 1968 (per legittimità urbanistica) (NUOVO DEPOSITO)
- ✓ Allegato.2.3 (ex 3.12) - Sovrapposizione tra il fabbricato e lo stralcio catastale (per sconfinamenti)
- ✓ Allegato.3 – Documenti catastali
 - Allegato.3.1 – Planimetria catastale – foglio 28 p.lla 547 (pignorata)
 - Allegato.3.2 – Estratto foglio di mappa – foglio 28 p.lla 547 (pignorata)
 - Allegato.3.3 – Visura storica immobile – Fabbricati – foglio 28 p.lla 547 (pignorata)
 - Allegato.3.4 – Visura storica immobile – Terreni – foglio 28 p.lla 547 (pignorata)
 - Allegato.3.5 – Stralcio catastale originario indicante le p.lle originarie
 - Allegato.3.6 – Schizzo catastale – accertamento.26.11.1946 – p.lla 56 sub 2
- ✓ Allegato.3.8. Mappale. Formazione(CT).foglio.58.p.lla.547 (pignorata) – indicazione delle particelle originarie
- ✓ Allegato.3.9.DOCFA.Formazione(CF).foglio.28.p.lla.56 (rientrante nella odierna p.lla 547)
- ✓ Allegato.3.10.DOCFA.Formazione(CF).foglio.58.p.lla.547 (pignorata)
- ✓ Allegato 3.11 – Visure catastali delle particelle originarie costituenti la p.lla 547 (pignorata):
 - Allegato.3.11.1.p.lla.55
 - Allegato.3.11.2.p.lla.56.sub.1.Catasto.fabbricati.sintetica
 - Allegato.3.11.3.p.lla.56.sub.1. Catasto.fabbricati.analitica
 - Allegato.3.11.4.p.lla.56.sub.2. Catasto.fabbricati
 - Allegato.3.11.5.p.lla.56.sub.2. Catasto.terreni
 - Allegato.3.11.6.p.lla.349

- Allegato.3.11.7.p.lla.509.sintetica
 - Allegato.3.11.8. p.lla.509.analitica
 - Allegato.3.11.9.p.lla.p.lla.57.sintetica
 - Allegato.3.11.10.p.lla.p.lla.347
 - Allegato.3.11.11.p.lla.589
 - Allegato.3.11.12.p.lla.53
 - Allegato.3.11.13.p.lla.508
- ✓ Allegato 4.1 – Risposta dell’Ufficio Urbanistica (assenza di progetto)
 - ✓ Allegato 4.2 – Aerofotogrammetria 1968
 - ✓ Allegato 4.3 – Fotogramma volo 1968
 - ✓ Allegato 4.4 – Certificato di destinazione urbanistica
 - ✓ Allegato 4.5 – Preventivo per restituzione fotogrammetrica
 - ✓ Allegato.5.1 - Atto di donazione a favore del debitore
 - ✓ Allegato.5.2 - Atto di cessione gratuita a favore del debitore (p.lla 509) (NUOVO DEPOSITO)
 - ✓ Allegato.5.3 - Relazione notarile 6.9.2023 (NUOVO DEPOSITO)
 - ✓ Allegato.5.4 - Relazione provvisoria di ctu depositata in data 26.06.2023.-

* * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marano Laura Margherita