

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

RIENTRANTE NEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED], n° 6/2022 R. Fall.

Ill.mo Signor G.D. del Tribunale di Marsala - [REDACTED]

Il CTU,

Ing. Antonino Napoli

TRIBUNALE DI MARSALA

**RELAZIONE TECNICA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
RIENTRANTE NEL FALLIMENTO ' [REDACTED]**

[REDACTED], n° 6/2022 R. Fall.

Ill.mo Signor G.D. del Tribunale di Marsala - **Dr. [REDACTED]** -

PREMESSA

Facendo riferimento al conferimento di incarico della Perizia di stima dell'immobile, avanti al Curatore Avv. [REDACTED] nel fallimento [REDACTED] -con sede in Mazara del Vallo- lo scrivente Professionista, con Studio Tecnico in [REDACTED] 267/C, in data 3 Marzo 2022 veniva nominato Consulente Estimatore del bene immobile rientrante nel citato fallimento.

In pari data acquisiva dal Curatore parte della necessaria documentazione, al fine di redigere apposita Relazione Tecnica Estimativa, chiesta dalla Autorità Giudiziaria.

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], a causa dei notevoli ritardi evidenziati nella richiesta di rinvio per il deposito della *Ctu -trasmessa al Curatore in data 22 Giugno 2022-* dava inizio, successivamente, alle operazioni peritali, eseguendo le necessarie rilevazioni dell'immobile ubicato in Mazara del Vallo nella C.da Malerba n° 2, identificato in Catasto nel Foglio di Mappa 140 - Particella 137 sub1, sub2, sub3; il tutto alla presenza del Curatore Avv. [REDACTED]

Invero eseguiva poi altri sopralluoghi, finalizzati al rilievo accurato dei corpi di fabbrica costituenti il compendio immobiliare.

CONSIDERAZIONI,

riguardanti gli aspetti metodologici di stima del bene rinvenuto in Mazara

del Vallo, ove sono stati effettuati i sopralluoghi.

Il bene immobile oggetto di stima, è costituito da un fabbricato che si sviluppa su due elevazioni fuori terra nell'ambito del lotto di terreno sul quale insiste il manufatto edilizio medesimo:

-il piano terra, in particolare, accessibile dall'area libera antistante il fabbricato a mezzo cancello metallico scorrevole, posto sulla strada comunale Malerba;

-il piano primo, accessibile da una scala rampante in c.a., ricavata all'interno del fabbricato di piano terra nel locale per **“futura espansione”**.

ASPETTI METODOLOGICI DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile, è stato utilizzato il metodo di stima che attiene alla **“valutazione sintetica”** (rispetto alla consistenza del manufatto in questione, in termini di superficie coperta); si è avuto riguardo, per ciò stesso, dei prezzi correnti sul mercato in relazione alla tipologia costruttiva dell'unità immobiliare, tenendo in debita considerazione:

-la collocazione dell'immobile, dal punto di vista operativo;

-la vetustà dell'immobile;

-lo stato di definizione/conservazione delle rifiniture e degli impianti;

-la specifica peculiarità di un simile manufatto, destinato -come è- ad un uso univoco e particolare;

-la dimensione e la geometria di esso ai fini della corretta funzionalità.

Lo stato odierno dell'unità immobiliare rilevata è -in linea generale-, il seguente:

-con riferimento al piano terra, si evidenzia ancora una buona consistenza strutturale e non necessitano -dunque- particolari interventi di manutenzione delle membrature portanti in cemento armato, dei solai, delle murature; è necessario,

invece, effettuare interventi riguardanti le rifiniture edilizie (in parte vandalizzate) e l'impiantistica (elettrica ed idrica).

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile è sito in Mazara del Vallo nella C.da Malerba n° 2, identificato in Catasto nel Foglio di mappa 140 -Particella 137 sub1, piano terra, Categoria C/2, Classe 9, consistenza 452 mq, rendita euro 2.124,29 e Particelle 137 sub.2, sub.3 piano primo, in corso di costruzione.

A seguito di rilievo eseguito durante i sopralluoghi è stato possibile quantificare, anche con riferimento essenziale alla documentazione catastale, le dimensioni e la consistenza dell'unità immobiliare in argomento nella misura della superficie utile che si può evincere attraverso la lettura delle planimetrie di piano terra e di piano primo. L'immobile confina: per tre lati con proprietà altrà ditta e lungo il lato di prospetto con la strada comunale Malerba.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE - TITOLARITA'

Il complesso immobile è di proprietà di: [REDACTED] con sede in [REDACTED]", giusto Atto di vendita in Notar [REDACTED] del 6/12/2007 (rep. n° 66158, trascritto il 10/12/2007 al n° 4942 da potere di [REDACTED] (n. in Mazara del Vallo il 28/06/1937).

Il Signor [REDACTED] ha acquistato l'area in questione con atto rogato in Notar [REDACTED] il 22/06/1973, repertorio n.165715 e registrato in Marsala il 11/07/1973 al n. 5183, da potere di [REDACTED] nato il 28/06/1918 a Marsala.

CONSISTENZA

1) Calcolo della Superficie coperta dell'unità immobiliare di piano terra:

Il Signor ██████████ ha acquistato l'area in questione con atto rogato in Notar ██████████ il 22/06/1973, repertorio n.165715 e registrato in Marsala il 11/07/1973 al n. 5183, da potere di ██████████, nato il 28/06/1918 a Marsala.

Nel ventennio, contro il soggetto esecutato dante causa, gli immobili in tutte le loro identificazioni, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 0281 n. repertorio 652/2018 del 06/12/2018, reg. gen. 5821 reg. part. 510, a favore di ██████████ e contro ██████████, con importo capitale € 57.927,35, interessi € -, spese € 22.072,65 e per un importo complessivo di € 80.000,00, gravante sugli immobili in questione identificati al N.C.E.U. nel foglio di mappa 140 particelle 137 sub. 1-2-3 C.da Malerba n. 2, Mazara del Vallo.

2) - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 0281 n. repertorio 177 del 12/03/2019, reg. gen. 12789, reg. part. 1182, a favore di ██████████ con sede in ██████████ e contro ██████████ con importo capitale € 27.711,70, interesse € 6.087,67, spese € 4.200,63 e per un importo complessivo di € 38.000,00, gravante sugli immobili in questione identificati al N.C.E.U. nel foglio di mappa 140 particelle 137 sub. 1-2-3 C.da Malerba n. 2 Mazara Del Vallo.

3) - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 0281 n. repertorio 955 del 31/12/2018, reg. gen. 12790, reg. part. 1183, a favore di ██████████ con sede ██████████ e contro ██████████, con importo capitale € 11.238,59, interesse € 1.896,48, spese € 2.864,93 e

per un importo complessivo di € 16.000,00, gravante sugli immobili in questione identificati al N.C.E.U. nel foglio di mappa 140 particelle 137 sub. 1-2-3 C.da Malerba n. 2 Mazara Del Vallo.

4) - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 0281 n. repertorio 177 del 12/03/2019, reg. gen. 13058, reg. part. 1215, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] e contro [REDACTED], con importo capitale € 27.711,70, interesse € 6.087,67, spese € 4.200,63 e per un importo complessivo di € 16.000,00, gravante sugli immobili in questione identificati al N.C.E.U. nel foglio di mappa 140 particelle 137 sub. 1-2-3 C.da Malerba n. 2 Mazara Del Vallo.

5) - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n° 0281 n. repertorio 955 del 31/12/2018, reg. gen. 13058, reg. part. 1216, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED], con importo capitale € 11.238,59, interesse € 1.896,48, spese € 2.864,93 e per un importo complessivo di € 16.000,00, gravante sugli immobili in questione identificati al N.C.E.U. nel foglio di mappa 140 particelle 137 sub. 1-2-3 C.da Malerba n. 2 Mazara Del Vallo.

6) – Sentenza dichiarativa di fallimento n. repertorio 9/2022 del 27/01/2022, reg. gen. 3055, reg. part. 2596, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOC. [REDACTED]

[REDACTED] DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE [REDACTED]

C.da Malerba n. 2 Mazara Del Vallo.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri

di cancellazione sono:

- per Ipoteca giudiziale, di cui ai punti di cui sopra riportati:

1).....	€ 383,64
2).....	€ 232,55
3).....	€ 150,19
4).....	€ 232,55
5).....	€ <u>150,19</u>

In totale,€ 1.149,12

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alla nota di risposta relativa alla richiesta inoltrata dallo scrivente all'U.T. del Comune di Mazara del Vallo, si evince che l'immobile di che trattasi è stato realizzato abusivamente, in assenza di autorizzazioni edilizie, e per il quale è stata presentata al Comune di Mazara del Vallo una prima richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. del 28/05/85 n.47/85 il 10/12/1985 Prot. Gen. 51482 per la realizzazione del corpo di fabbrica principale centrale ed una seconda istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della L.23/12/94 n. 724 in data 25/02/1995, Prot. n. 7719 per la realizzazione in ampliamento di due locali di piano terra ad uso magazzino-deposito, posti in adiacenza al corpo di fabbrica principale centrale di cui alla prima richiesta di Concessione Edilizia n. 1039 L.R.47/85 e per la realizzazione al primo piano di tre locali ad uso magazzino-deposito, distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 140 particella 137 sub. 2-3.

In particolare, riguardo ai tempi di realizzazione dell'immobile, come da Dichiarazione Sostitutiva di Notorietà del 03/05/2002, si precisa che il piano primo, relativo al fabbricato principale, è stato realizzato nel periodo tra il 02/10/1983 ed il 15/03/1985, mentre i locali laterali, per futura espansione, a pianterreno tra la

fabbrica principale ed i muri di cinta, sono stati realizzati nell'anno 1990.

A seguito delle due istanze di Sanatoria Edilizia prima dette, presentate *ai sensi della L.R. 47 del 28/02/1985, L.R. 10/08/1985 N. 37 e L. 23/12/1994 n. 724/94*, il Comune di Mazara Del Vallo *ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria unica n° 1039 del 23/10/2003, a nome di [REDACTED] nato a Mazara Del Vallo il 28/06/1937, nella qualità di proprietario prima ancora di [REDACTED]*

Successivamente il Comune di Mazara Del Vallo, su richiesta inoltrata il 17/08/2011 -prot. n° 52249- ha rilasciato per detto immobile **-ma solo per il piano terra- composto da tre locali ad uso magazzino-deposito con annessi due vani ad uso ufficio e un servizio w.c.**, Certificato di Agibilità n. 1362/2011 in data 13/09/2011 a nome della ditta [REDACTED] rappresentante legale [REDACTED] nato a Mazara Del vallo il 03/01/1952.

Dal punto di vista strutturale, per il fabbricato in oggetto, è stato prodotto Certificato di Idoneità Sismica in data 18/03/2003, a seguito di incarico conferito da [REDACTED] all'Architetto [REDACTED], con avvenuto Deposito al Genio Civile di Trapani il 04/04/2003, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 12/01/1988 n.2, convertito nella L. 13/03/1988 n. 68.

RILIEVI ESEGUITI NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO

Attraverso i rilievi eseguiti durante il sopralluogo, **sono state quantificate le dimensioni e la consistenza dell'unità immobiliare di che in argomento**, anche con preciso riferimento alla documentazione catastale (**oltre alla chiesta planimetria dell'immobile, come risulta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, rilasciata al CTU dall'agenzia del Territorio in Trapani, in uno con lo stralcio del Foglio di mappa**).

L'immobile ha la seguente distribuzione interna, facendo riferimento per la nomenclatura dei vani alla pianta allegata al certificato di agibilità:

A quota piano terra, n. 5 locali per futura espansione, ufficio, zona carico e scarico merci, n. 2 w.c. con anti w.c., riposto, disimpegno, sala movimentazione, cella congelato prodotto in entrata, deposito cartone, bagno, zona lavorazione e zona confezionamento con cella.

A quota piano primo,

Il locale di primo piano, in corso di costruzione, si trova allo stato rustico, privo di aperture interne e rifiniture, con accesso dall'interno dal locale per futura espansione con scala rampante in c.a., lato destro per chi guarda il prospetto principale e si compone di n.3 magazzini deposito comunicanti fra di loro.

L'unità immobiliare di piano terra è realizzata con struttura portante in muratura di conci di tufo, mista a pilastri e travi in cemento armato; il primo piano è stato realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo.

Tutti i solai, intermedi (orizzontali) e di ultima copertura (a falda inclinata, due falde) sono stati realizzati in latero-cemento e travetti prefabbricati.

La tamponatura è in conci di tufo, compresi i tramezzi delle pareti divisorie interne.

Rifiniture ed impianti

Le pareti esterne sono rifinite con rinzaffo malta cementizia; a piano terra le pareti interne ed il soffitto risultano rifiniti con uno strato di tonachina di tipo civile; i pavimenti ed i rivestimenti (locali **Bagno**) sono realizzati con piastrelle di ceramica e zocchetto battiscopa perimetrale mentre la parte restante del locale centrale risulta pavimentato con battuto di cemento e sovrastante rivestimento in resina; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e tapparelle e per gli accessi

carrabili l'infisso è con saracinesca metallica, le bussole interne in legno tamburato. Il locale di piano terra è provvisto di impianto idrico - elettrico - telefonico, sottotraccia, il tutto in stato di rovina ed abbandono.

A quota piano primo i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti interne risultano con intonaco civile, mentre le aperture esterne sono in legno in pessime condizioni di manutenzione e l'impianto elettrico è sottotraccia; il tutto in stato di rovina ed abbandono, mentre mancano gli infissi interni.

INDAGINI ACCERTAMENTI VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come detto in premessa l'immobile di che trattasi è stato realizzato abusivamente, in assenza di autorizzazioni edilizie, e per il quale è stata presentata al Comune di Mazara Del Vallo una prima richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge del 28/05/85 n. 47/85 del 10/12/1985, Prot. Gen. 51482, per la realizzazione del corpo di fabbrica principale centrale ed una seconda istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724/94 in data 25/02/1995, Prot. n. 7719, per la realizzazione in ampliamento di due locali di piano terra ad uso magazzino-deposito, posti in adiacenza al corpo di fabbrica principale centrale di cui alla prima richiesta di Concessione Edilizia n. 1039 L.R.47/85 e per la realizzazione al primo piano di tre locali ad uso magazzino-deposito, distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 140 particella 137 sub. 2-3.

In particolare circa i tempi di realizzazione dell'immobile, come da Dichiarazione Sostitutiva di Notorietà del 03/05/2002, si precisa che il piano primo, relativo al fabbricato principale, è stato realizzato nel periodo che intercorre dal 02/10/1983 al 15/03/1985, mentre i porticati laterali a pianterreno, tra il fabbricato principale ed i muri di cinta, sono stati realizzati nell'anno 1990.

A seguito delle due istanze di Sanatoria Edilizia prima dette, presentate *ai sensi della L.R. 47 del 28/02/1985, L.R. 10/08/1985 N. 37 e L. 23/12/1994 n. 724/94*, il Comune di Mazara Del Vallo *ha rilasciato Concessione Edilizia unica in Sanatoria n° 1039 del 23/10/2003, a nome di [REDACTED] nato a Mazara Del Vallo il 28/06/1937, nella qualità di precedente proprietario di [REDACTED]*

Successivamente il Comune di Mazara Del Vallo su richiesta del 17/08/2011, Prot. n. 52249, ha rilasciato per detto immobile, solo per il piano terra, composto da tre locali ad uso magazzino-deposito con annessi due vani ad uso ufficio e un servizio w.c., Certificato di Agibilità n. 1362/2011 in data 13/09/2011 a nome della ditta '[REDACTED]', rappresentante legale [REDACTED] nato a Mazara Del vallo il 03/01/1952.

Dal punto di vista strutturale, per il fabbricato in oggetto, è stato prodotto Certificato di Idoneità Sismica, in data 18/03/2003, con incarico di [REDACTED] affidato all'Architetto [REDACTED] con avvenuto Deposito al Genio Civile di Trapani il 04/04/2003, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 12/01/1988 n.2, convertito nella L. 13/03/1988 n. 68.

DIFFORMITA' RICONTRATE

a) Difformità rispetto a quanto dichiarato all'UTE (N.C.E.U.):

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, richiesta in data 28/08/2022, si riscontrano *-ad oggi-* le seguenti opere in *difformità*:

- 1) A quota piano terra, la sagoma esterna, piano volumetrica, è conforme alla pianta allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1039 del 23/10/2003, con la presenza però di nuove tramezzature interne, realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie, per la formazione dei

- 2) seguenti vani: tre locali per futura espansione, deposito cartone, bagno, ufficio, zona carico e scarico merci, n. 2 w.c. con anti w.c., riposto, disimpegno, sala movimentazione e zona lavorazione e collocazione n. 2 celle per congelato.

Per la regolarizzazione di dette opere, risulta necessario presentare regolare richiesta di variazione catastale **D.O.C.F.A** al N.C.E.U. -

- 3) Le planimetrie catastali del primo piano, corrispondenti alle particelle 137 sub. 2-3, sono mancanti in quanto fabbricati dichiarati in "corso di costruzione".

a) Difformità rispetto alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1039 del 23/10/2003

Rispetto a quanto riportato nella tavola architettonica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1039 del 23/10/2003, si riscontrano, **ad oggi**, le seguenti opere in **difformità**, eseguite cioè senza Autorizzazione e/o Concessione Edilizia alcuna:

- 1) A quota piano terra è possibile rilevare che la sagoma esterna planovolumetrica, è conforme alla pianta allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1039 del 23/10/2003, con la presenza però di nuove tramezzature interne, realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie, per la creazione dei seguenti vani: tre locali per futura espansione, deposito cartone, bagno, ufficio, zona carico e scarico merci, n. 2 w.c. con anti w.c., riposto, disimpegno, sala movimentazione e zona lavorazione e collocazione n. 2 celle per congelato.

Per la regolarizzazione di dette opere è necessario presentare una **C.I.L.A.** in Sanatoria Edilizia, al Comune di Mazara del Vallo.

Detti abusi sono di fatto sanabili: trattasi, infatti, di opere interne, che non alterano

in alcun modo la volumetria complessiva del manufatto edilizio.

2) A quota primo piano, i locali magazzino-deposito, corrispondenti alle particelle 137 sub. 2-3, sono conformi a quelli inseriti nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1039 del 23/10/2003.

In allegato, il calcolo degli Oneri e le spese necessarie per sanare l'abuso.

ASPETTI METODOLOGICI DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile, si ribadisce che è stato utilizzato il metodo di stima che attiene alla "valutazione sintetica" (rispetto alla reale consistenza del manufatto in questione, in termini di superficie coperta); si è avuto riguardo, così, dei prezzi correnti sul mercato in relazione alla tipologia costruttiva dell'unità immobiliare in questione, tenendo in debita considerazione:

-la collocazione del manufatto edilizio; **-la vetustà e lo stato di definizione e di conservazione di esso, che appare buono** ad eccezione delle rifiniture e dotazioni impiantistiche non del tutto soddisfacenti e, per altro, vandalizzate; **-la specifica peculiarità del manufatto, destinato *come è* ad un uso specifico e particolare;**

-la dimensione e la distribuzione interna di esso ai fini della corretta funzionalità.

Lo stato odierno dell'unità immobiliare rilevata è -in linea generale- il seguente: si evidenzia una buona consistenza strutturale del manufatto edilizio (non risultano evidenti, infatti, cedimenti ed ammaloramenti delle membrature portanti e/o dissesti di sorta); non risultano necessari, *pertanto*, interventi di manutenzione strutturale straordinaria che possano riguardare le membrature portanti (murature di conci di tufo), salvo interventi sulle rifiniture murarie edilizie (in parte vandalizzate): **la pavimentazione, gli intonaci (interni ed esterni), le pitturazioni,**

gli infissi esterni ed interni, le piastrellature, gli impianti idrico-sanitari e tecnici di arredo dei servizi igienici; il tutto nel rispetto dell'igiene e della sanità ambientale e, *non ultimo*, nell'ottemperanza delle vigenti norme che attengono alla sicurezza.

In ultimo, interventi sull'impiantistica (elettrica ed idrica).

VENDITA DEL BENE IN UNO O PIU' LOTTI- ESISTENZA DI VINCOLI

Non è possibile vendere il bene in esame in più lotti.

Sul bene non gravano, vincoli artici, storici, alberghieri, condominiali, demaniali, ne usi civici.

VALORE SPECIFICO DI STIMA Trattandosi di un immobile sito in Mazara del Vallo, nella indicata zona urbanistica, **-con riferimento** alla superficie rilevata per l'unità, **-con riferimento** alle superfici esterne a quota piano terra di pertinenza dell'immobile, -----

è stato possibile definire, per la detta unità immobiliare, **il seguente valore specifico di stima:**

- a quota piano terra, **€/mq.** [REDACTED]

- a quota piano primo, **€/mq.** [REDACTED]

VALUTAZIONE Facendo riferimento alla superficie coperta dell'unità immobiliare di piano terra, della misura di **mq. 650,00** circa, tenendo conto di tutto quanto sopra specificato (pertinenze/superfici non residenziali), il corrispondente valore della stessa unità risulta essere pari a:

mq. 650,00 x €/mq. [REDACTED] = € [REDACTED];

facendo riferimento, poi, alla superficie coperta dell'unità immobiliare posta al piano primo, della misura di **mq. 388,00** circa, sempre in ragione delle precedenti

considerazioni (pertinenze/superfici non residenziali), il corrispondente valore della stessa unità risulta essere pari a:

$$\text{mq. } 388,00 \times \text{€}/\text{mq. } \blacksquare = \text{€ } \blacksquare$$

Detti valori sono in linea con i valori delle compravendite eseguite su piazza per manufatti edilizi simili, tanto in termini di ubicazione nel territorio, quanto per le condizioni generali di esso (consistenza, strutture, rifiniture/impiantistica, igienicità e decoro).

Valore complessivo dell'intero compendio immobiliare:

\blacksquare

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo, che si ritiene congruo per il fabbricato in argomento, viene determinato come segue:

Valore locativo annuo

Piano terra

$$r = V \times s = \blacksquare,$$

Piano primo

$$r = V \times s = \blacksquare \text{ (val. arr.)}$$

In totale: \blacksquare ,

essendo: $-s = 0,040$ il saggio di capitalizzazione medio, assegnato anche in relazione all'esperienza di mercato- per beni aventi caratteristiche simili a quello in argomento; lo stesso, in misura percentuale, tiene conto delle quote di imposte, reintegrazione, manutenzione e assicurazione del bene, sfitto e inesigibilità.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

I) Valutazione del complesso immobiliare: \blacksquare

II) Riduzione del valore di stima del 15%, al fine di compensare l'assenza di garanzia per vizi (anche occulti) nella vendita forzata:

██████████ = ██████████

IV) Detrazione degli oneri di cancellazione:

- per Ipoteca giudiziale, di cui ai punti di cui sopra riportati:

- 1)..... € 383,64
- 2)..... € 232,55
- 3)..... € 150,19
- 4)..... € 232,55
- 5)..... € 150,19

In totale, -€ 1.149,12

V) Detrazione oneri per la sanatoria dell'abuso:

IN CATASTO

-Spese per la presentazione del DOCFA, € 50,00

-Onorario tecnico per la redazione del DOCFA, € 550,00

In totale: € 600,00 - € 600,00

PRATICA EDILIZIA -C.I.L.A. in sanatoria (art.3, comma 5, L.R. n° 16/2016),

PRESSO L'U.T. COMUNALE

-Spese diritti di istruttoria, € 50,00

-Sanzione, € 1.000,00

-Onorario tecnico, € 500,00

In totale: € 2.150,00 - € 2.150,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE : ██████████

CONCLUSIONI Il prezzo a base d'asta dell'immobile, pari ad ██████████

deriva dal valore di stima iniziale, detratti: -riduzione valore di stima del 15%;

-oneri di cancellazione; -oneri sanatoria.

In relazione a quanto fin qui esposto, il CTU ritiene di avere espletato -compiutamente- l'incarico affidatogli.

Marsala,

Il CTU *Ing. Antonino Napoli*

Allegati alla Consulenza Tecnica, i seguenti documenti:

-Documentazione catastale aggiuntiva,

- Atti di provenienza;
- Copia della Concessione Edilizia in sanatoria e agibilità, così come rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara Del Vallo;
- Stralcio foglio di mappa;
- Planimetrie N.C.E.U.;
- Visura catastale attuale;
- Redazione planimetrie dell'immobile, a seguito del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo;
- Rilievo fotografico;
- Parcella delle competenze Professionali.



CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

SETTORE URBANISTICA

Edilizia Pubblica Privata e Centro Storico

IL RESPONSABILE



VISTA la domanda registrata in data 10/12/1986 al prot. gen.le n. 51482, presentata dalla ditta [redacted] ed ivi residente nella contrada Bocca-Gillette, s.n.civ., codice fiscale [redacted], nella qualità di proprietario, relativa alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47 e L.R. 10/08/1985, n. 37, per un immobile ad una elevazione fuori terra, sito nella contrada Timpone Maranzano, s.n.civ., costituito da un locale ad uso magazzino-deposito, con annessi, due vani ad uso ufficio ed un servizio w.c., distinto al N.C.E.U. al foglio 140, particella 137, sub. 1;

VISTA la domanda registrata in data 22/05/1995 al prot. gen.le n. 7719, presentata dalla ditta [redacted], sopra generalizzato, nella qualità di proprietario, relativa alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1994, n. 724, per la realizzazione in ampliamento di due locali di piano terra ad uso magazzino-deposito, posti in adiacenza al corpo di fabbrica principale di cui alla sopra citata richiesta di concessione edilizia in sanatoria, e per la realizzazione al piano primo di tre locali ad uso magazzino-deposito, distinto al N.C.E.U. al foglio 140, particella 137, sub. 2 e 3;

VISTA la documentazione allegata alla suddetta domanda di sanatoria;

VISTA la successiva documentazione trasmessa ad integrazione della suddetta domanda di sanatoria edilizia;

VISTO il certificato di idoneità sismica con il visto di avvenuto deposito presso il Genio Civile di Trapani in data 04/04/2003, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 12/01/1988, n. 2 convertito nella legge 13/03/1988, n. 68;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

PRESO ATTO che in considerazione delle agevolazioni richieste è stato interamente assolto l'obbligo del pagamento all'Erario delle somme dovute a titolo di oblazione, determinate in complessivi Euro 13.169,49 (lire 25.499.700), così distinti:

- ai sensi della legge n. 47/85 e L.R. n. 37/85: Euro 178,95 (lire 346.500);
- ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94: Euro 12.990,54 (lire 25.153.200);

VISTO il parere del Dirigente Sanitario Responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica del 23/07/2003, prot. n. 2339/02 - 2202/03, reso ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18 maggio 1996, n. 34, a condizione che prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità definitivo:
- venga verificata la conformità degli scarichi all'allegato 5 della Delibera del Comitato

Interministeriale 04/02/1977;

- venga aerato e disimpegnato il w.c. dall'ufficio;
fermo restando la facoltà di deroga del Sindaco alle norme igienico sanitarie discendenti dai regolamenti in materia;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Condono Edilizio di questo Settore Urbanistica espresso in data 25/09/2003, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18 maggio 1996, n. 34;

VISTA la legge 28/02/1985, n. 47, così come recepita dalla legge regionale 10/08/1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 39 della legge 23/12/1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 18 maggio 1996, n. 34;

VISTO l'art. 2 della legge regionale 7 settembre 1998, n. 23;

VISTO l'art. 17 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4;

rilascia la presente

CONCESSIONE IN SANATORIA

ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47, L.R. 10/8/1985, n. 37, e art. 39 della legge 23/12/1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive.

ART. 1

(oggetto della concessione)

Alla ditta XXXXXXXXXX sopra meglio generalizzato, è data concessione in sanatoria, nella qualità di proprietario e fatti salvi i diritti dei terzi, per un immobile a due elevazioni fuori terra di cui la seconda parziale, sito nella contrada Timpone Maranzano, s.n.civ., costituito da tre locali ad uso magazzino-deposito, con annessi, due vani ad uso ufficio ed un servizio w.c. al piano terra, e tre locali ad uso magazzino-deposito al piano primo, catastalmente sopra individuato, in conformità al progetto ed alla relazione tecnica che si allega quale parte integrante del presente atto.

ART. 2

(contributi di concessione)

Trattandosi di opere abusive ultimate, in parte entro il 1° settembre 1967, in parte nel periodo compreso tra 30 gennaio 1977 ed il 15 marzo 1985, ed in parte nel periodo compreso tra 16 marzo 1985 ed il 31 dicembre 1993, è dovuto il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione, nella misura prevista dalla Determina del Dirigente n. 35 del 19/02/2003, ed al costo di costruzione determinato in complessive Euro 5.085,20 (lire 9.846.313), comprensivo degli interessi dovuti ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 14/04/2003, n. 4, così distinti:

- oneri di urbanizzazione: €. 2.988,12 (lire 5.785.797);
- costo di costruzione: €. 2.016,05 (lire 3.903.617);
- interessi dovuti: €. 81,03 (lire 156.889);

ART. 3

(modalità di versamento del contributo di concessione)

Il concessionario ha provveduto al versamento sul C/C n. 00187914, intestato al Comune di Mazara del Vallo, Servizio Tesoreria, del contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione ed agli interessi dovuti, giusto V.C.C. n. 0421 del 09/10/2003.

ART. 4

(completamento opere)

Oltre alle forme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nella presente concessione, il concessionario è tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato e nel rispetto della destinazione d'uso dell'unità immobiliare individuata nel progetto stesso;
- il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavoro a disposizione degli organi di controllo, sino ad avvenuto completamento delle opere;
- il concessionario deve comunicare, prima dell'inizio dei lavori, al Settore Urbanistica comunale, le generalità del direttore dei lavori nonché la data di inizio dei medesimi;
- il concessionario, ha l'obbligo di notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica - telefono - acqua) cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o d'impianti particolari;

In caso di inottemperanza si provvederà, con apposita ordinanza, alla sospensione dei lavori fino al compimento del suddetto adempimento.

- prima dell'inizio dei lavori occorre produrre idonea dichiarazione, ai sensi della legge 09/01/1989, n. 13 ed al D.M. 1406/1989, n. 236, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 5

(termini di inizio e di completamento delle opere)

I lavori di completamento dell'immobile, devono essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della concessione. Deve, del pari, essere comunicata dal titolare della concessione la data dell'avvenuto completamento delle opere.

N.B.: la ditta concessionaria è tenuta a smaltire i rifiuti provenienti dall'esecuzione dei lavori, di cui alla presente concessione, nella discarica comunale, previa autorizzazione che dovrà essere rilasciata dall'Ufficio comunale competente (7° Settore - servizi alla città).

ART. 7

(certificato di abitabilità - agibilità)

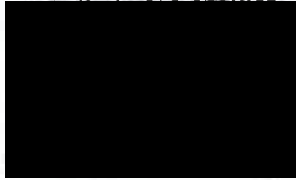
Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, fatte salve le condizioni poste dal Dirigente Sanitario Responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, occorrono i seguenti documenti:

- l'avvenuta richiesta per la variazione catastale;
- l'avvenuto rispetto della Legge n. 13/89 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- l'autorizzazione allo scarico dei reflui e di appresamento alla rete idrica comunale;

- idonea dichiarazione di conformità sull'avvenuto adeguamento degli impianti ai sensi della legge n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni od atto di notorietà sull'avvenuto adeguamento degli impianti se realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della citata legge;
- perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità al contenuto della perizia giurata, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta, ai sensi dell'art. 3, punto 2, della L.R. n. 17/94;
- ulteriore, eventuale, documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge.

Mazara del Vallo, li 23.07.2008

L'Istruttore Tecnico



Il Responsabile P.O.





CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

3° SETTORE

"SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO" Ufficio Concessioni-Condono Edilizio IL RESPONSABILE

VISTA l'istanza assunta al protocollo generale n. 52249 del 17/08/2011, presentata dal Sig. [REDACTED], nella qualità legale rappresentante della ditta [REDACTED], con la quale viene richiesto il certificato di agibilità ed autorizzazione allo scarico, dell'unità immobiliare posta a piano terra, sita in Mazara del Vallo nella via Malerba, s.n. (C/da Timpone Maranzano), da destinare a deposito prodotti ittici;

VISTA la concessione edilizia in sanatoria n. 1039 del 23/10/2003, rilasciata ai sensi della Legge 28/02/1985, n. 47 e L.R. 10/08/1985, n. 37, al Sig. [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il 28/06/1937, nella qualità di proprietario, per un immobile a due elevazioni fuori terra, di cui la seconda parziale, sito nella C/da Timpone Maranzano, s.n.civ., costituito da tre locali ad uso magazzino deposito, con annessi, due vani ad uso ufficio ed un servizio igienico w.c., al piano terra, e tre locali ad uso magazzino deposito al piano primo, distinto al N.C.E.U. al foglio 140, particella 137 sub. 1- 2 e 3;;

PRESO ATTO che l'immobile di cui alla suddetta concessione edilizia in sanatoria è stato trasferito, giusto atto del 06/12/2007, ai rogiti del Dott. [REDACTED], Notaio in Mazara del Vallo, registrato a Marsala il 10/12/2007 al n. 4942, alla [REDACTED] con sede in Mazara del Vallo nella via Toscana, n. 18, partita I.V.A. e codice fiscale n. [REDACTED]

CONSIDERATO che l'unità immobiliare di cui sopra risulta rifinita in ogni sua parte;

PRESO ATTO che la ditta proprietaria ha presentato denuncia di accatastamento e che l'unità immobiliare oggetto della presente agibilità risulta distinta al N.C.E.U. di Mazara del Vallo al Foglio 140, particella 137;

VISTO il certificato di idoneità sismica redatto dall'Arch. [REDACTED], restituito con il visto di avvenuto deposito dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani in data 04/04/2003, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 12/01/1988, n. 2, convertito nella L. 13/03/1988, n. 68;

VISTO il parere favorevole del Dirigente Sanitario Responsabile di Igiene Pubblica reso in data 23/07/2003 prot. 2239/02- 2202/03 con le relative prescrizioni;

VISTA la perizia giurata, presso il tribunale di Marsala sezione distaccata di Mazara del Vallo, cron. 123/11, redatta dal geom. [REDACTED] in data 17/08/2011 (verbale di asseverazione n. 384/11), ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, attestante che l'immobile è conforme al contenuto della concessione edilizia in sanatoria n. 1039 del 23/10/2003, alle norme igienico sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta, che è stato aerato e disimpegnato il w.c. dall'ufficio come da prescrizione riportata nel parere- igienico sanitario, che lo scarico dei reflui avviene in fossa a perdere previa depurazione in fossa Imhoff, che tutta la

documentazione occorrente ai fini del rilascio del certificato di agibilità è in possesso dello stesso ed in particolare:

- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in conformità al D.M. 37/08, rilasciata in data 14/01/2010 dalla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED];
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in conformità al D.M. 37/08, rilasciata in data 14/01/2011, dalla ditta [REDACTED];
- copia bolletta acqua n. 12890 del 20/07/201, contratto per la fornitura d'acqua potabile n° 9994/V;
- dichiarazione di conformità alla legge 13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;;
- visura catastale.

VISTO l'art. 3 della L.R. n. 17 del 31/05/1994, e dell'art. 4 del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;

VISTA la nota sindacale del 28/05/1996 prot. n. 1844/Gab., con la quale vengono dettate nuove procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità;

VISTA la nota del Capo Settore Urbanistica, dell'1/12/1999 prot. Urbanistica n. 13034, riguardante la verifica degli impianti ai sensi della Legge 46/90;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTA la disposizione del Dirigente n° 09 dell'11/01/2010;

CERTIFICA

che l'unità immobiliare di piano terra facente parte di un immobile di maggiore consistenza, di proprietà della "[REDACTED]", costituito da tre locali ad uso magazzino-deposito con annessi due vani ad uso ufficio ed un servizio w.c., sito nella C/da Timpone Maranzano, s.n.civ., catastalmente individuata dal foglio di mappa n. 140, particella n. 137, sub. 1, sulla scorta della sopracitata perizia giurata resa dal geom. [REDACTED] in data 17/08/2011, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94, è agibile, all'uso cui è stato destinato, pertanto ne:

AUTORIZZA

- lo scarico dei reflui, provenienti dal succitato immobile, in fossa a perdere, previa depurazione in fossa IMHOFF, nel rispetto delle caratteristiche costruttive e ubicazioni previste dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04/02/1977;
- **'PAGIBILITA'**:-

Questa Amministrazione si riserva di procedere alla verifica degli impianti come previsto dall'art. 4 del D.P.R. 392 del 18/04/1994, allorquando saranno definite le procedure per l'affidamento, ivi compreso la definizione delle spettanze al tecnico che sarà incaricato.

Mazara del Vallo, li 13 SET. 2011

L'Istruttore Tecnico

[REDACTED]



Il Responsabile A.O.

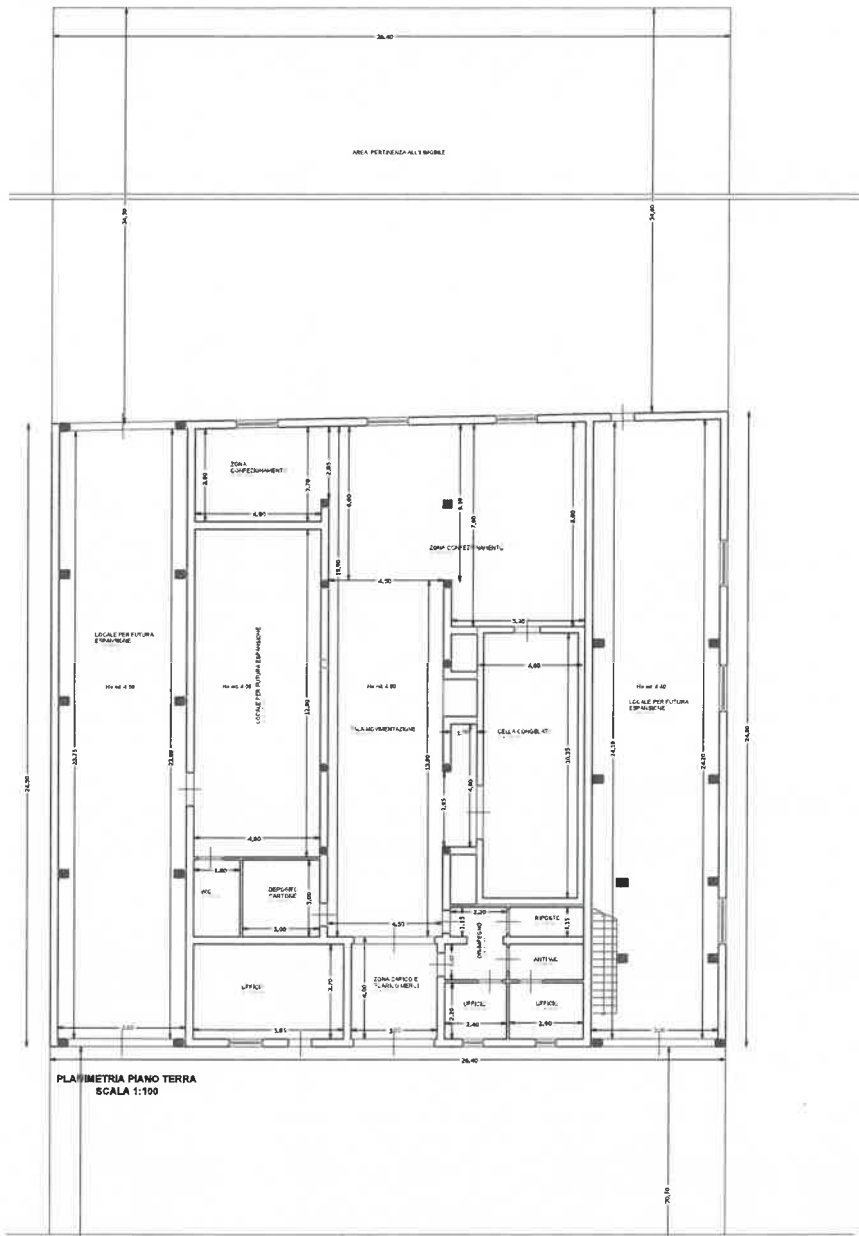
[REDACTED]



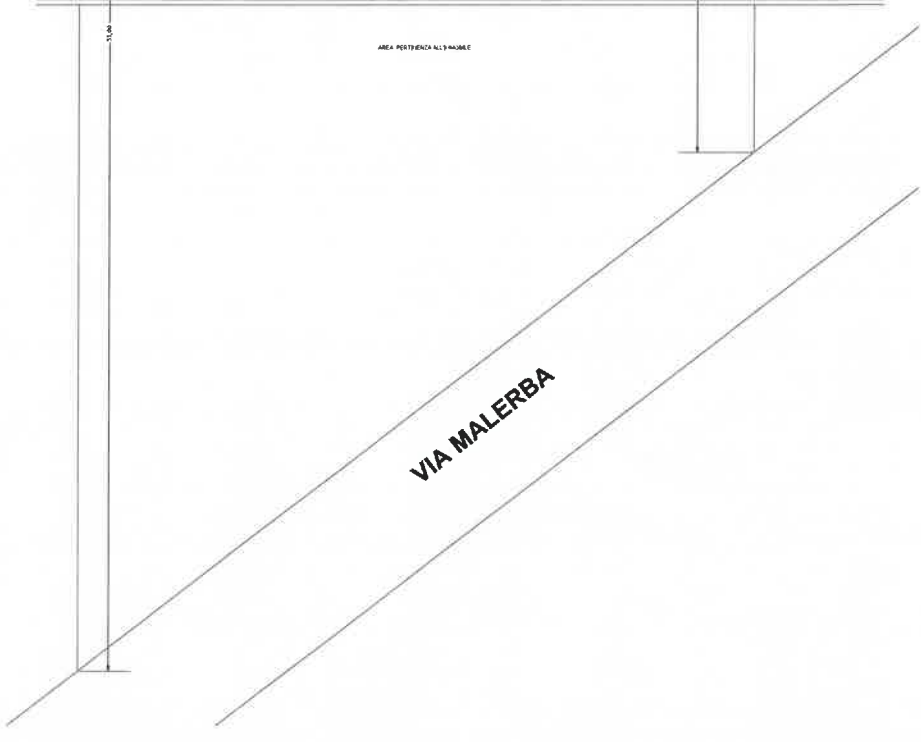
AZARA DEL VALLO

Scala originale 1/2000
Dimensione cornice 534 000 x 375 000 metri

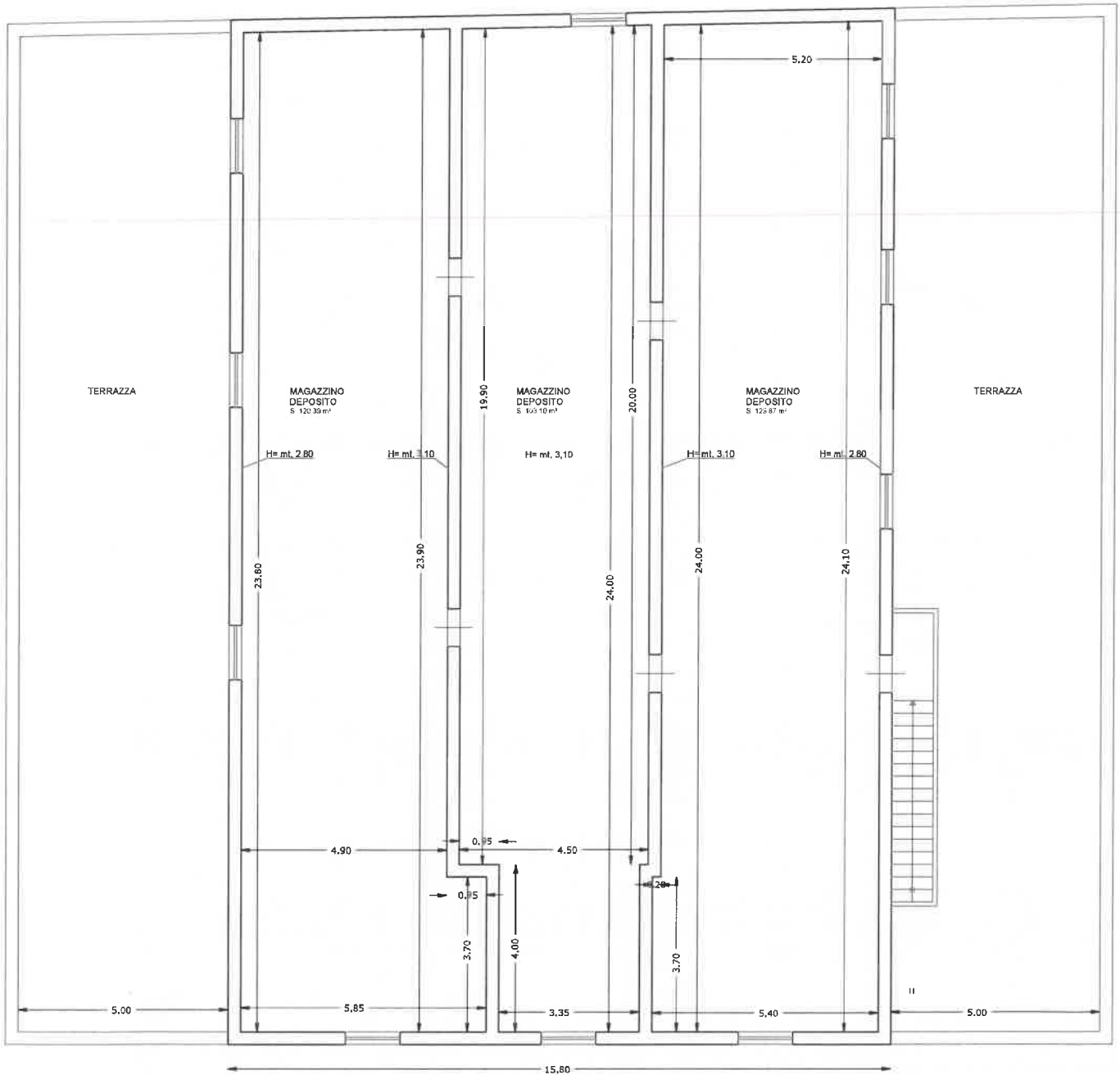
25-01-2006 11:22
Prof. A. FERRARO 2006



PLANIMETRIA PIANO TERRA
SCALA 1:100



VIA MALERBA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO
SCALA 1:100