
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Francesco Di Girolamo, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2021 del R.G.E.

Promossa da

Contro

G.E. Dott.ssa M. D'Angelo
Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ernesto Gandolfo

ELABORATO PERITALE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
DESCRIZIONE.....	3
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	8
Corrispondenza catastale.....	8
parti comuni.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
DIFFORMITA' EDILIZIA.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Formazione lotti.....	18
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA C.T.U.	24
Schema riassuntivo PRIMA DELLE OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA Esecuzione Immobiliare 97/2021 del R.G.E.....	34
Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: € 41.957,25.....	34
Lotto n. 2 - Prezzo base d'asta: € 64.578,10.....	35
Schema riassuntivo DOPO LE OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA Esecuzione Immobiliare 97/2021 del R.G.E.....	36
Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: € 40.957,25 : 2=€ 20.478,63.....	36
Lotto n. 2 - Prezzo base d'asta: € 63.578,10:2=€ 31.789,05.....	37

INCARICO

All'udienza del 15/06/2022, il sottoscritto Ing. Francesco Di Girolamo, con studio in Via degli Atleti n° 19 - cap. 91025, Marsala (TP), email: franco.digi@libero.it, PEC: francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 366 5762257, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 18/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Immobile sito in Salemi in Contrada Ulmi 619 piano terra, censito al catasto fabbricati al f.m. 60 particella 629 sub 2, Cat. C/6 Classe 5;

Bene N° 2 - Immobile sito in Salemi in Contrada Ulmi 619 piano terra e primo censito al catasto fabbricati al f.m. 60 particella 629 sub 3, Cat A/3 Classe 4.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato sito in Salemi nella Contrada Ulmi n° 619 di proprietà dei coniugi ****Omissis**** e ****Omissis**** in ragione di metà indivisa ciascuno. Esso si compone di un piano seminterrato adibito a riposto, da un appartamento e un androne di ingresso comune al piano terra (foto 3 e 4), da un appartamento al piano primo, uno al secondo e da un sottotetto parzialmente accessibile con due terrazzi praticabili (foto n° 1, 2 e 2-1, 2-2 e 2-3). Gli appartamenti di piano primo, secondo e il sottotetto, sono servite da una scala che parte dall'androne comune fino ad arrivare al sottotetto accessibile (foto n° 3 e 4). Il piano secondo ed il sottotetto sono in corso di costruzione (foto 2-1, 2-2 e 2-3)

L'ingresso pedonale al fabbricato è situato di fronte la strada provinciale SP 29. Dalla strada, attraverso una rampa e dei gradini, si accede ad una piccola area esterna condominiale con pavimento in battuto di cemento, dove è posto il portoncino di ingresso in alluminio anodizzato. L'accesso all'area retrostante il fabbricato avviene da un cancello dalla stradella comune che si collega alla Strada Provinciale 29 (foto 6).

La struttura portante è del tipo intelaiata in c.c.a., le pareti esterne sono realizzate in parte con blocchi di laterizi forati di cui alcune sono prive di intonaci (vedi foto 1 e 2)) ed in parte in conci di tufo anch'essi privi di intonaci. Il fabbricato presenta due pareti confinanti con altri fabbricati; la parete che prospetta sulla sp 29 è esposta a Nord-est, la parete retrostante è

sposta a sud-ovest. La copertura è a tetto a spioventi con struttura in c.c.a.. Il manto di copertura con tegole portoghesi.

Esso è stato realizzato previa i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Salemi a nome di ****Omissis**** e ****Omissis****:

- **Concessione edilizia n° 25 rilasciata dal comune di Salemi il 24 Giugno 1988** per la costruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da un piano terra rialzato 50 cm dal piano di campagna ed un primo piano con tetto piano. Il piano terra doveva essere costituito da un'autorimessa, cucina, wc ed ingresso; il primo piano doveva essere costituito da due camere da letto, bagno, disimpegno, due ripostigli cucina e soggiorno oltre due balconi sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto principale.

- **Autorizzazione allo scarico n° 28 del 24 Giugno 1988.**

- **Variante n° 18 rilasciata dal comune di Salemi il 6 Maggio 1992** consistente nella variata distribuzione interna dei locali, sopraelevazione di un secondo piano con la creazione di un'altra unità abitativa e copertura a tetto a falde.

- **Autorizzazione n 185 rilasciata dal comune di Salemi il 27/12/1995** per la realizzazione della recinzione del lotto (parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 5 – della l.r. n 37 del 10/08/1995 del 01- 12-1995).

In data 05/12/2022 la Sig.ra ****Omissis**** mi invia copia dell'Ordinanza di demolizione/rimessa in pristino del fabbricato di C/da Ulmi n° 619 (**ordinanza n° 117 del 30/11/2022 del comune di Salemi notificata al Sig. ****Omissis**** in data 01/12/2022**) per la realizzazione in parte in assenza ed in parte in difformità del prescritto titolo abilitativo di opere edili di seguito riportati sinteticamente:

- Realizzazione di parziale seminterrato adibito a riposto;
- Cambio di destinazione d'uso del piano terra da autorimessa con annessa cantina e bagno ad abitazione con esecuzione di opere edili in assenza del titolo abilitativo;
- La struttura portante della copertura, prevista con travi in legno tavolato e sovrastante tegole è stata realizzata in c.c.a. e con la creazione di due terrazze interne di dimensioni maggiori a quelli previsti, in difformità al titolo abilitativo.
- La recinzione dell'area libera retrostante il fabbricato, è stata realizzata in parziale difformità a quanto previsto in progetto; nel lato sud e ovest invece che essere

realizzato con un muretto in conci di tufo dell'altezza di ml 1,50 e sovrastante rete metallica, è stata realizzata interamente in muratura per tutta l'altezza di ml 2,10 circa. Sul lato Nord, la recinzione prevista con un muretto con conci di tufo dell'altezza di 1 m. e sovrastante rete metallica, è stata realizzata con paletti metallici e rete frangivento. Per detti lavori non risulta essere stata presentata la prescritta comunicazione inizio lavori.

- Realizzazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura rifinita con tegole delle dimensioni circa di m. 6,00 x 4,00= 24,00 mq ed un'altezza alla linea di gronda di ml 2,20 ed al colmo di m 2,40 posta nell'area libera retrostante il fabbricato, in assenza di titolo abilitativo.
- Realizzazione di una gradinata in c.c.a e sottostante vano per l'alloggiamento dell'autoclave dell'impianto idrico del fabbricato, nell'area libera retrostante il fabbricato che serve per superare un dislivello di circa 1,40 m. tra la quota del pavimento del piano terra del fabbricato e la quota dello spazio esterno, in assenza di titolo abilitativo.
- Installazione di un serbatoio in GPL della capacità di 1750 lt. orizzontale posto nello spiazzo retrostante il fabbricato su base in calcestruzzo, privo di recinzione, ed installato in assenza della comunicazione preventiva (SCIA) al comando dei Vigili del Fuoco, a norma dell'art 4 del DPR 151 del 1/8/2011.

Il sottoscritto ha anche acquisito i seguenti documenti fornitomi dall'esecutato all'atto del sopralluogo del 31/005/2023:

- Progetto e calcoli depositati al genio civile di Trapani in data 23/07/1988 prot n° 11544 ai sensi della legge Regionale 15/11/1982 n° 135;
- Relazione struttura ultimata del 31/05/2006 prot 6734;
- collaudo statico del 19/06/2006 prot 6734;
- certificato di conformità ai sensi dell'art 28 della legge 02/02/1974 n° 64;
- lettera di chiarimenti del genio civile di trapani prot. 32850 del 06/03/2023.
- Accertamento edilizio del comune di Salemi prot 22876 del 11/10/2022
- Copia del ricorso straordinario al presidente della regione Sicilia per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione **del comune di Salemi n° 117 del 30/11/2022.**

Gli immobili oggetto di pignoramento e facenti parte del fabbricato di cui sopra sono così individuabili e descrivibili:

1 - **autorimessa** di piano terra sita in Salemi in Contrada Ulmi 619 piano terra, censita al catasto fabbricati al f.m. 60 particella 629 sub 2, Cat C/6 Classe 5. **Tale locale ormai fa parte di un appartamento composto da un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto e una terrazza con gradinata** in c.c.a e sottostante vano per l'alloggiamento dell'autoclave dell'impianto idrico del fabbricato costruita abusivamente e oggetto di ordinanza di demolizione (vedi rilievo planimetrico allegato) e (foto 7,8,9,10,11, 12 e 13). La superficie calpestabile è pari a 86,87 mq; la superficie della terrazza con gradinata è di mq 13,75, l'altezza utile interna è di mq 3.25.

L'accesso all'appartamento può avvenire da una serranda che prospetta sulla strada principale (SP 29) (foto 14) o da un disimpegno collegato con l'androne di ingresso. Si può accedere anche dal terreno comune retrostante dalla gradinata con terrazzo dal vano cucina-pranzo-soggiorno (foto 13). Al terreno retrostante si accede attraverso un cancello dalla stradella comune che si collega alla Strada Provinciale 29.

2 - **Appartamento di piano primo** censito al catasto fabbricati al f.m. 60 particella 629 sub 2, Cat C/6 Classe 5. Esso è composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio cucina, soggiorno e due balconi sul prospetto posteriore ed uno prospetto principale (foto 15,16,17,18,19,20,21). La superficie calpestabile è di mq. 100,00. La superficie dei balconi è pari a 16,05 mq (due balconi posteriori di mq. 3.13 circa ciascuno e un balcone sul prospetto principale di mq. 9,78). L'altezza utile interna è di m. 2,80.

Il portoncino di accesso all'appartamento è raggiungibile percorrendo la scala che dal piano terra porta al sottotetto accessibile dell'edificio di cui fa parte.

Tale appartamento è di superficie inferiore rispetto a quella riportata nella planimetria catastale (vedi rilievo planimetrico allegato). Nella pianta catastale, infatti, l'appartamento risulta composto da una porzione di piano terra e da tutto il primo piano (vedi planimetria catastale allegata).

I dati metrici e le dimensioni delle unità immobiliari sono stati rilevati direttamente dal sottoscritto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n° 1 – Appartamento composto da un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, w.c., due camere da letto e una terrazza con gradinata posto al piano terra di un fabbricato sito in Salemi nella contrada Ulmi n. 619.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** (C.F.: ****Omissis****) in comunione legale con il coniuge ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** (C.F.: ****Omissis****) entrambi ivi residente in contrada Ulmi 619.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con la strada provinciale SP n° 29, a sud-est con terreno e fabbriche di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis****, a sud-ovest con la strada comune di accesso e a nord-ovest con terreno e fabbriche di proprietà ****Omissis**** e ****Omissis****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,87 mq	99,40 mq	1,00	99,40 mq	2,80 m	Piano terra
Balcone e gradinata	13,75 mq	13,75 mq	0,40	5,50 mq		Piano terra
Totale superficie convenzionale:				104,90 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	104,90 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

L'appartamento risulta costituito dall'autorimessa (part 629/2, f.m. n° 60) trasformata in abitazione, da un vano, dis. e ripostiglio attualmente accatastati come rientranti nell'appartamento di piano primo (vedi planimetria catastale particella 629/3 f.m. n° 60) ed in parte da una porzione di bene comune non censibile (part 629/1 f.m. n° 60).

Pertanto, occorre effettuare il cambiamento della destinazione d'uso della parte destinata ad autorimessa da superficie non residenziale a superficie residenziale ed unirla con la porzione di piano terra che attualmente, (in catasto) è a servizio del piano primo e bene comune non censibile.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare necessita di aggiornamenti catastali, a cura e spese della procedura, comunque da autorizzare previa specifica disposizione del G.E.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito nel contesto condominiale del fabbricato di cui esso fa parte. Sono state rilevati dal sottoscritto le seguenti parti comuni con le altre unità immobiliari sempre di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale con il coniuge:

- androne di ingresso e scale di accesso alle varie unità;
- area condominiale esterna confinante con la strada provinciale

- area condominiale esterna retrostante e confinante con la stradella comune di accesso con tettoia in legno (oggetto di ordinanza di demolizione n° 117 del 30/11/2022)
 - tutte le parti comuni definite dal Codice civile (copertura, strutture portanti ed altro).
- Allo stato attuale non esiste un regolamento di condominio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, per ciò che riguarda gli interni risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. La parete esterna che prospetta sulla strada provinciale è rifinita con solo intonaco di malta cementizia mentre quella posteriore si trova ancora allo stato rustico, come pure la gradinata con terrazzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si elencano le caratteristiche costruttive prevalenti, specificando qualità e stato di manutenzione:

Appartamento di piano terra

La parete esterna che prospetta sulla strada provinciale risulta intonacata con malta cementizia (vedi foto n° 1), mentre quella prospiciente l'area libera retrostante si trova allo stato rustico e sono evidenti i conci di tufo (vedi foto n° 2). All'interno, l'appartamento, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato di tonachina ed alcune tinteggiate con diversi colori; le porte interne sono in legno mentre quelle esterne in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c.. Il pavimento è rifinito con mattoni di ceramica, le pareti del bagno sono piastrellate. La gradinata con terrazzo si trova allo stato rustico, priva di ringhiera, pavimentazione e intonaci. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas e piastre radianti (non funzionante all'atto del sopralluogo del 31/05/2023 in quanto il deposito del gas e la piattaforma in c.c.a., oggetto di ordinanza di demolizione/rimessa in pristino n° 117 del 30/11/2022 erano stati già rimossi). L'impianto di condizionamento è composto da due climatizzatori, uno posto nella camera da letto ed uno nel vano cucina-pranzo soggiorno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono da adeguare alle normative di settore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dalla ****Omissis**** ****Omissis**** quale ospite temporanea della madre ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1985	****Omissis**** e ****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Paolo Ingargiola Salemi	18/01/1985	6975	978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori RR.II. di Trapani	04/02/1985	2725	2426

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- l'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 19/01/2006
Reg. gen 1919, Reg. part. 574
Quota: 1/2

Importo totale: € 140.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis**** e ****Omissis****.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05/02/2015

Reg. gen 1834, Reg. part. 155

Quota: 1/1

Importo totale: € 30.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis**** per 1/2.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05/02/2015

Reg. gen 1835, Reg. part. 156

Quota: 1/1

Importo totale: € 34.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis**** per 1/2.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto il 28/12/2020

Reg. gen 22249, Reg. part. 15618

Procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Marsala in data 1192/2020 del
03/12/2020

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****.

- **Pignoramento Immobiliare** Trascritto il 14/09/2021

Reg. gen 18001, Reg. part. 14168

Procedura esecutiva verbale di pignoramento immobili avanti al Tribunale di Marsala
in data 926/2021 del 29/07/2021

Quota: 1/1

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Salemi, piano comprensoriale, il lotto ove ricade il fabbricato si trova in zona B/3 con indice di edificabilità 2,5 mq/mc

Esso ricade in area sottoposta vincolo paesaggistico di cui al D.A. n° 668 del 29/12/2016 come modificato dal D.A. 2694 del 15/06/2017 con livello di tutela 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo e delle valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto sono state riscontrate delle difformità tra il progetto allegato ai titoli abilitativi descritti in precedenza e lo stato dei luoghi riscontrato in situ (si consultino gli elaborati grafici allegati alla presente). Il tutto è avvalorato dall'ordinanza di demolizione/rimessa in pristino n° 117 del 30/11/2022 notificata al Sig. ****Omissis**** in data 01/12/2022. In particolare si segnalano le opere edili realizzate in parte in assenza ed in parte in difformità del prescritto titolo abilitativo:

- a) Cambio di destinazione d'uso da autorimessa con annessa cantina e bagno ad abitazione con esecuzione di opere edili in assenza del titolo abilitativo;
- b) Realizzazione di una gradinata in c.c.a e sottostante vano per l'alloggiamento dell'autoclave dell'impianto idrico del fabbricato, nell'area libera retrostante il fabbricato che serve per superare un dislivello di circa 1,40 m. tra la quota del pavimento del piano terra del fabbricato e la quota dello spazio esterno, in assenza di titolo abilitativo.

Tali lavori, relativamente al fabbricato, realizzati in difformità dei titoli abilitativi, poiché trattasi di opere strutturali e cambio di destinazione d'uso, erano subordinati per la loro esecuzione, **alla preventiva autorizzazione sismica da parte del competente genio civile di Trapani**, nonché il titolo abilitativo rilasciato dal comune di Salemi.

Ai fini della vendibilità dell'appartamento, ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 in seguito all'esitazione del bene si renderà necessaria la richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici competenti del Comune di Salemi i costi della pratica di sanatoria per le difformità edilizie, in via approssimativa si aggirano attorno a **16.000 €** (inteso come valore minimo per l'intero lotto) comprendente l'oblazione, gli oneri concessori, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di un professionista abilitato.

Ad oggi non si conferma la regolarità edilizia e neanche la conformità catastale. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n° 2 – Appartamento composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, cucina, soggiorno, due balconi sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto principale posto al piano primo di un fabbricato sito in Salemi nella contrada Ulmi n. 619.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** (C.F.: ****Omissis****) in comunione legale dei beni con il coniuge ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** (C.F.: ****Omissis****) entrambi residente in contrada Ulmi 619, Salemi.

CONFINI

Soprastante l'appartamento di piano terra di cui al lotto n° 1 e sottostante l'appartamento di piano secondo in corso di costruzione. A nord-est confina con la strada provinciale SP n° 29, a sud-est con fabbriche di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis****, a sud-ovest con la strada comune di accesso e a nord-ovest con fabbriche di proprietà ****Omissis**** e

****Omissis**** . L'immobile ha l'ingresso dall'androne con vano scala che prospetta sulla strada provinciale SP 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	100,00 mq	115,56 mq	1,00	115.56 mq	2.80 m	Piano primo
Balconi	16.05 mq		0,40	6.42 mq	2.80 m	Piano primo
Totale superficie convenzionale:				121,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,98 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare necessita di aggiornamenti catastali, a cura e spese della procedura, comunque da autorizzare previa specifica disposizione del G.E.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, per ciò che riguarda gli interni risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti esterne e i balconi sono allo stato rustico privi di intonaci e rivestimenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le pareti esterne sono in blocchi di laterizio allo stato rustico, privi di intonaci (vedi foto n 1 e 2), quelle interne sono rifinite con intonaco civile con ultima mano di tonachina; il pavimento è piastrellato con mattoni di ceramica. Anche le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre quelle esterne sono in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.vc. Gli impianti sono sottotraccia e necessitano di adeguamento alla normativa di settore. I balconi si trovano ancora allo stato rustico: sono privi di pavimentazione, rivestimenti o intonaci. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia alimentata a gas e piastre radianti (allo stato attuale non funzionante per la stessa motivazione di cui al lotto n° 1). Nel vano cucina esiste un climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino elettrico. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 100,00. La superficie non residenziale esterna è pari 16,05 mq (due balconi posteriori di mq. 3.13 circa ciascuno e un balcone sul prospetto principale di mq. 9,78). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 2,80.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento costituisce l'abitazione della famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1985	****Omissis* *** e ****Omissis* ***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Paolo Ingargiola Salemi	18/01/1985	6975	978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatori RR.II. di Trapani	04/02/1985	2725	2426
--	--	-----------------------------------	------------	------	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 19/01/2006
Reg. gen 1919, Reg. part. 574
Quota: 1/1
Importo totale: € 140.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis**** 1/2, ****Omissis**** 1/2
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 07/03/2014
Reg. gen 4009, Reg. part. 317
Quota: 1/1
Importo totale: € 24.000,00
A favore ****Omissis****
Contro ****Omissis**** e ****Omissis****
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05/02/2015
Reg. gen 1834, Reg. part. 155
Quota: 1/1

Importo totale: € 30.000,00

A favore ****Omissis****

Contro ****Omissis**** per ½.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto il 28/12/2020
Reg. gen 22249, Reg. part. 15618
Procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Marsala in data 1192/2020 del
03/12/2020
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****.
- **Pignoramento Immobiliare** Trascritto il 14/09/2021
Reg. gen 18001, Reg. part. 14168
Procedura esecutiva verbale di pignoramento immobili avanti al Tribunale di Marsala in
data 926/2021 del 29/07/2021
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Salemi, piano comprensoriale, Il lotto
ove ricade il fabbricato si trova in zona B/3 con indice di edificabilità 2,5 mq/mc.

Esso ricade in area sottoposta vincolo paesaggistico di cui al D.A. n° 668 del 29/12/2016
come modificato dal D.A. 2694 del 15/06/2017 con livello di tutela 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**Ad oggi si conferma la regolarità edilizia ai titoli abilitativi esistenti ma non la
conformità catastale. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.**

Dalle informazioni assunte presso gli uffici competenti del Comune di Salemi i costi della pratica di sanatoria per le difformità edilizie, in via approssimativa si aggirano attorno a **8.000 €** (inteso come valore minimo per l'intero lotto) comprendente l'oblazione, gli oneri concessori, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di un professionista abilitato.

DIFFORMITA' EDILIZIA

Non vi sono difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati oggetto di stima sono i seguenti:

- **Bene n° 1** – Appartamento di piano terra sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile (vedi planimetria allegata).
- **Bene n° 2** – Appartamento di piano primo sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile (vedi planimetria allegata).

FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile

valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

- LOTTO N. 1

Bene n° 1- Appartamento di piano terra sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, w.c, due camere da letto e una gradinata con terrazzo. Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile.

L'accesso avviene attraverso un'ampia serranda dalla strada provinciale sp 29, dall'ingresso comune oppure dalla gradinata con terrazzo posta nel terreno comune retrostante.

A sua volta al terreno retrostante si accede da un cancello dalla stradella comune che si collega alla Strada Provinciale 29.

La parete esterna che prospetta sulla strada provinciale risulta intonacata con malta cementizia (vedi foto n° 1), mentre quella prospiciente l'area libera retrostante si trova allo stato rustico e realizzata in conci di tufo (vedi foto n° 2). All'interno si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato di tonachina ed alcune tinteggiate con diversi colori; le porte interne sono in legno mentre quelle esterne in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c.. Il pavimento è rifinito con mattoni di ceramica, le pareti del bagno sono piastrellate. La gradinata con terrazzo si trova allo stato rustico, priva di ringhiera, pavimentazione e intonaci. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas e piastre radianti (non funzionante all'atto del sopralluogo del 31/05/2023 in quanto il deposito del gas e la piattaforma in c.c.a., oggetto di ordinanza di demolizione/rimessa in pristino del 117 del 30/11/2022 erano stati rimossi). L'impianto di condizionamento è composto da due climatizzatori, uno posto nella camera da letto ed uno nel vano cucina-pranzo soggiorno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono da adeguare alle normative di settore.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 86,40; La superficie non residenziale esterna è di mq 13,75 (una terrazza con gradinata) L'altezza utile dell'appartamento è di m. 3,30.

Identificato al N.C.E.U.: **L'unità immobiliare necessita di aggiornamenti catastali, a cura e spese della procedura, comunque da autorizzare previa specifica disposizione del G.E.**

Valore di stima del bene: **€ 41.957,25**

Per la stima è stato utilizzato il metodo sintetico attraverso parametri comparativi. Sono stati assunti informazioni presso agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare, sui prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente perizia e sono state compiute le debite comparazioni in rapporto alle loro caratteristiche. Il tutto in base ai reali valori di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento di piano primo sito in C/da Ulmi 619 – Salemi.	104,90 mq	650 €/mq	€ 68.185,00	100 %	€ 68.185,00
				Valore di stima:	€ 68.185,00

Valore di stima: € 68.185,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore di stima deprezzato: € 57.957,25

Il deprezzamento applicato comprende:

- la riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria che incide con una percentuale pari al 15%;

A detto valore dovranno essere detratte le spese per il cambiamento di destinazione d'uso da autorimessa a superficie residenziale, per accatastamento e quota parte delle spese necessarie per eseguire le opere di demolizione o di adeguamento dei lavori eseguiti in difformità o in

assenza di titoli abilitativi del fabbricato di cui fa parte (comprensivi degli oneri tecnici, sicurezza, diritti di istruttoria, spese per eventuali demolizioni o per l'adeguamento sismico, per accatastamento, per gli oneri concessori) quantificati in **€. 16.000,00** (inteso come valore minimo)

Valore finale di stima pari a: € 57.957,25- 16.000,00= € 41.957,25

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Per il suddetto immobile il sottoscritto CTU, ritiene congruo un canone di locazione pari a € 300/mese

LOTTO N. 2

Bene N° 2 – Appartamento di piano primo sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio cucina, soggiorno e due balconi sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto principale . Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile.

Le pareti esterne sono in blocchi di laterizio allo stato rustico, privi diintonaci, quelle interne sono rifinite con intonaco civile con ultima mano di tonachina; il pavimento è piastrellato con mattoni di ceramica. Anche le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre quelle esterne sono in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.vc. Gli impianti sono sottotraccia. I balconi si trovano ancora allo stato rustico: sono privi di pavimentazione, rivestimenti o intonaci. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia alimentata a gas e piastre radianti (allo stato attuale non funzionante per la stessa motivazione di cui al lotto n° 1). Nel vano cucina esiste un climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino elettrico. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 100,00. La superficie non residenziale esterna è pari 16,05 mq (due balconi posteriori di mq. 3.13 circa ciascuno e un balcone sul prospetto principale di mq. 9,78). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 2,80.

Identificato al N.C.E.U. : **L'unità immobiliare necessita di aggiornamenti catastali, a cura e spese della procedura, comunque da autorizzare previa specifica disposizione del G.E.**

Valore finale di stima: € 64.578,05

Per la stima è stato utilizzato il metodo sintetico attraverso parametri comparativi. Sono stati assunti informazioni presso agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare, sui prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente perizia e sono state compiute le debite comparazioni in rapporto alle loro caratteristiche. Il tutto in base ai reali valori di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento di piano primo sito in C/da Ulmi 619, Salemi	121,98 mq	700 €/mq	€ 85.386,00	100 %	€ 85.386,00
				Valore di stima:	€ 85.386,00

Valore di stima: € **85.386,00**

Deprezzamento del 15,00 %

Valore di stima deprezzato: 72.578,10 €

Il deprezzamento applicato comprende:

la riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria che incide con una percentuale pari al 15%;

A detto valore dovranno essere detratte le spese necessarie per l'accatastamento, quota parte delle spese per eventuali demolizione e/o per l'adeguamento sismico, diritti di istruttoria, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di un professionista abilitato.

Al fine di conseguire la regolarizzazione dell'immobile di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di **€. 8.000,00**

Pertanto il valore finale di stima è: € 72.578,10 - 8.000,00= €. 64.578,10

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Per il suddetto immobile il sottoscritto CTU, ritiene congruo un canone di locazione pari a € 300/mese.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 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, li 25/06/2023

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.

Ing. Francesco Di Girolamo



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA C.T.U.

Premessa:

In data 24/12/2023, tramite PEC, il sottoscritto trasmetteva alla Sig.ra ****Omissis****, comproprietaria degli immobili, e all'avvocato ****Omissis**** procuratore dell'esecutato Sig ****Omissis**** la bozza di perizia. In data 03/01/2023 la stessa veniva trasmessa all'avvocato ****Omissis****. In data 28/12/2023 e in data 06/01/2023 riceveva tramite PEC le osservazione alla CTU rispettivamente da parte dell'avvocato ****Omissis**** ed da parte della ****Omissis****

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

Dopo aver letto attentamente le osservazione e le richieste di chiarimenti dell'esecutato Sig. ****Omissis**** della ****Omissis**** il sottoscritto CTU si appresta a chiarire quanto richiesto e relaziona come segue:

in merito al punto 1) chiarisce che non ha provveduto all'accesso agli atti presso il genio civile di Trapani in quanto il sig. ****Omissis**** all'atto sopralluogo avvenuto il 31/05/2023, ha fornito i documenti che riguardano l'immobile, anche se in fotocopie, che ritiene conformi a quelli depositati presso gli uffici. Detti documenti sono stati ritenuti sufficienti per poter affermare che il fabbricato realizzato ha la struttura non conforme a quella autorizzata. Ha anche ritenuto corretto non procedere con l'accesso agli atti per non effettuare ulteriori spese a carico della procedura.

in merito al punto 2) in merito ai rilievi metrici e fotografici effettuati nella parte del sottotetto parzialmente accessibile, dei terrazzini e del seminterrato, ma anche nell'appartamento del piano secondo che allo stato attuale i trova allo stato rustico, il sottoscritto li ha utilizzati per poter descrivere il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati e per poter relazionare sulla loro regolarità e sull'incidenza dei costi necessari la regolarizzazione urbanistica o/e l'adeguamento o demolizione

parziale del fabbricato. Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi il sottoscritto alleggerà anche quanto rilevato nei sopralluoghi e cioè il rilievo del piano seminterrato, del piano secondo, del sottotetto con i pertinenti terrazzi e della copertura. Verranno altresì allegati ulteriori fotografie. Si precisa che il piano seminterrato ed il piano sottotetto avente pertinenti i terrazzi non sono accatastati e non sono oggetto di pignoramento. L'appartamento di secondo piano, che allo stato attuale si trova allo stato rustico, risulta invece censito come nel NCEU al f.m n° 60 part n° 629 sub 2, piano 2, unità in corso di costruzione.

in merito al punto 3) per affermare o meno che la struttura sia altamente compromessa, non basta sostenerlo, ma occorre effettuare le opportune indagini sui materiali utilizzati e sulla geometria della struttura portante per poi effettuare i calcoli di verifica richiesti dalla legge. Fatto ciò si potrà dire con certezza se l'immobile è sismicamente idoneo, se necessità di adeguamento sismico, di demolizioni parziali o totali. Che il fabbricato possa aver bisogno di interventi di adeguamento sismico e di demolizioni è stato scritto a pag. 20-21 dove si afferma che “ A detto valore dovranno essere detratte le spese per il cambiamento di destinazione d'uso da autorimessa a superficie residenziale, per accatastamento **e quota parte delle spese necessarie per eseguire le opere di demolizione o di adeguamento dei lavori eseguiti in difformità o in assenza di titoli abilitativi del fabbricato di cui fa parte** (comprensivi degli oneri tecnici, sicurezza, diritti di istruttoria, **spese per eventuali demolizioni o per l'adeguamento sismico**, per accatastamento, per gli oneri concessori) quantificati in €. 16.000,00 (inteso come valore minimo)” e per il lotto n°2 a pag. 22-23 che si riporta integralmente **“A detto valore dovranno essere detratte le spese necessarie per l'accatastamento, quota parte delle spese per eventuali demolizione e/o per l'adeguamento sismico, diritti di istruttoria, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di**

un professionista abilitato”

in merito al punto 4) si chiarisce facendo osservare quanto già riportato al punto precedente nella parte in cui si afferma che “ Tali lavori, relativamente al fabbricato, realizzati in difformità dei titoli abilitativi, **poiché trattasi di opere strutturali e cambio di destinazione d’uso, erano subordinati per la loro esecuzione, alla preventiva autorizzazione sismica da parte del competente genio civile di Trapani,** nonché il titolo abilitativo rilasciato dal comune di Salemi” e pertanto non essendo stato presentato nessun altro progetto sono difformi al progetto depositato in data 23/07/1988 presso il genio civile di Trapani.

In merito al punto 5) si può affermare quanto segue:

Il piano seminterrato: può essere sanabile dal punto di vista urbanistico in quanto rientra nei casi particolari e cioè tra gli immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato.

In questo caso trova applicazione l’art. 34, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell’abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978) e per quelli relativi ad altri usi viene erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell’Agenzia del territorio). Occorrerà verificare se ha l’idoneità sismica e per potersi esprimere con completezza se occorrono opere di adeguamento sismico occorrerà effettuare il calcolo strutturale di verifica.

Il sottotetto parzialmente accessibile: non è sanabile in quanto il volume urbanistico risulterebbe superiore a quello edificabile sul lotto ed inoltre le ragioni del credito sono

successive all'entrata in vigore della legge sul condono (art. 40 l. n. 47/1985); Pertanto sarebbe necessario effettuare le opere di demolizioni del caso. L'eventuale demolizione dell'abuso potrebbe influire positivamente, anche se da dimostrare con il calcolo strutturale, sulla staticità dell'intero edificio in quanto diminuirebbero i carichi gravanti sulla struttura.

In merito al punto 6) il sottoscritto non ha ritenuto opportuno allegare le planimetrie citate in quanto non facenti parte dei beni pignorati. Chiarisce che comunque i dati sono serviti per determinare l'incidenza dei costi, valore minimi, per la regolarizzazione urbanistica e strutturale delle parti condominiali. In risposta a quest'ultimo chiarimento e per maggiore comprensione di quanto esposto nella relazione il sottoscritto allega le planimetrie delle unità non soggette a pignoramento e precisamente quella del piano seminterrato, del piano secondo, del sottotetto parzialmente accessibile e della copertura, con relativa documentazione fotografica. Si precisa che il piano seminterrato ed il piano sottotetto parzialmente non accessibile non risultano censiti nel catasto mentre il piano secondo è riportato come nel NCEU al f.m. n° 60 Part 629 sub 4, piano 2, unità in corso di costruzione.

In merito al punto 7) il sottoscritto ribadisce che potrà attestare la conformità sismica dell'intera struttura solo dopo aver effettuato i calcoli di verifica strutturali.

Pertanto se il giudice lo riterrà opportuno potrà incaricare un tecnico specializzato in strutture in c.c.a.

In merito al punto 8) per poter redigere la perizia il sottoscritto chiarisce che ha analizzato e studiato gli elaborati allegati forniti dall'esecutato, non ha ritenuto necessario descriverli tutti ma li ha allegati alla stessa. Se non fossero stati analizzati non sarebbe stato possibile affermare che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate abusivamente come scritto a

pag. 12 a proposito della regolarità edilizia, per **il lotto n° 1** è cioè che ”Tali lavori, relativamente al fabbricato, realizzati in difformità dei titoli abilitativi, poiché trattasi di opere strutturali e cambio di destinazione d’uso, erano subordinati per la loro esecuzione, alla preventiva autorizzazione sismica da parte del competente genio civile di Trapani, nonché il titolo abilitativo rilasciato dal comune di Salemi” e a **pag 20-21** dove si afferma che “ A detto valore dovranno essere detratte le spese per il cambiamento di destinazione d’uso da autorimessa a superficie residenziale, per accatastamento e quota parte delle spese necessarie per eseguire le opere di demolizione o di adeguamento dei lavori eseguiti in difformità o in assenza di titoli abilitativi del fabbricato di cui fa parte (comprensivi degli oneri tecnici, sicurezza, diritti di istruttoria, spese per eventuali demolizioni o per l’adeguamento sismico, per accatastamento, per gli oneri concessori) **quantificati in €. 16.000,00 (inteso come valore minimo)**” e per il **lotto n° 2 a pag 22-23** che si riporta integralmente “A detto valore dovranno essere detratte le spese necessarie per l’accatastamento, quota parte delle spese per eventuali demolizione e/o per l’adeguamento sismico, diritti di istruttoria, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di un professionista abilitato. Al fine di conseguire la regolarizzazione dell’immobile di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di €. 8.000,00”

In merito al punto 9) le spese per la regolarizzazione previste ed intese come valore minimo comprendono, come più volte scritto, anche la quota parte per rendere il fabbricato sismicamente idoneo.

In merito al punto 10) il sottoscritto conferma che il certificato di conformità non corrisponde alla reale situazione del fabbricato. In particolare le unità immobiliare oggetto di

pignoramento non hanno la conformità perché facenti parte del fabbricato che presenta opere abusive e difforme a quelli del progetto autorizzato anche dal punto di vista strutturale.

In merito al punto 11) il sottoscritto afferma che la conformità sismica si deve riferire all'intera struttura ed infatti ha riportato sia per il **lotto n° 1** che per il **lotto n° 2** che tra le spese da sostenere per le unità immobiliari ci sono la quota parte delle spese per eventuali demolizione e/o per l'adeguamento sismico.

In merito al punto 12) la risposta a questa richiesta di chiarimenti è già stata data nella richiesta di cui al punto 8) e cioè "A detto valore dovranno essere detratte le spese necessarie per l'accatastamento, quota parte delle spese per eventuali demolizione e/o per l'adeguamento sismico, diritti di istruttoria, nonché le spese per la redazione della pratica edilizia a cura di un professionista abilitato."

Come evidenziato nella relazione la quantificazione delle spese è riportata come valore minimo sia per il lotto n° 1 che per il **lotto n° 2**.

Per ciò che riguarda la quantificazione delle quota parti delle spese per eventuali demolizioni e/o per l'adeguamento sismico si precisa che possono variare a secondo dell'intervento necessario per rendere l'immobile sismicamente idoneo.

Per quantificare i costi in modo più preciso e per avere la certezza delle eventuali demolizioni o opere di adeguamento sismico da effettuare per ottenere l'adeguamento sismico dell'intera struttura e quindi determinare la quota parte del costo per ottenere l'idoneità sismica occorre che venga conferito un ulteriore incarico ad un tecnico specializzato in calcoli strutturali in c.c.a. per effettuare tutte le verifiche richieste per legge comprese le prove sui materiale(c.c., ferro, solai, etc) che dovranno essere effettuati da laboratori

specializzati.

In merito al punto 13) il sottoscritto riconosce che pur avendo considerato che il fabbricato si trova in area sottoposta al vincolo paesaggistico, paesaggio locale di Salemi, 14 f. "Paesaggio agrario tradizionale e seminaturale, aree di interesse archeologico comprese", Livello di Tutela 2, non ha quantificato i costi per ottenere il parere alla soprintendenza. Il costo si può quantificare in Euro 1.000 per ogni unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.

In merito al punto 14) si precisa che detti costi e le relative spese tecniche sono stati inseriti nella quota parte (valori minimi) dell'adeguamento sismico o demolizioni.

Infine il sottoscritto precisa che nello schema riassuntivo dei lotti inseriti nella perizia inviata alle parti, e cioè prima delle osservazioni da parte dell'esecutato e della comproprietaria, sono stati erroneamente riportati i prezzi a base d'asta per intero al posto della metà.

Alla Luce di quanto sopra il sottoscritto ridetermina il valore finale di stima dei lotti aggiungendo alle spese l'ulteriore quota parte necessaria per ottenere il parere della soprintendenza e che quantificata in Euro 1.000,00 come segue:

Lotto n° 1-Valore finale di stima pari a: € 57.957,25- 17.000,00= € 40.957,25;

Lotto n° 2- valore finale di stima è: € 72.578,10 – 9.000,00= €. 63.578,10.

Poiché l'esecutato è proprietario della metà indivisa degli immobili oggetto di stima, stante che l'altra metà indivisa si appartiene alla coniuge ****Omissis****, si riportano i valori di stima per i lotti come segue:

Lotto n° 1-Valore finale di stima pari a: € 57.957,25- 17.000,00= € 40.957,25 :2= € 20.478,63

Lotto n° 2- valore finale di stima è: € 72.578,10 – 9.000,00= €. 63.578,10. :2= € 31.789,05.

I valori detratti per le spese di regolarizzazione degli immobili oggetto di pignoramento si devono

considerati come valori minimi.

Infine, il sottoscritto precisa che **per avere un quadro più preciso dei costi necessari per l'ottenimento dell'idoneità sismica dell'intero fabbricato occorre che venga conferito un incarico ad un tecnico specializzato in calcoli strutturali in c.c.a. al fine di effettuare tutte le verifiche richieste per legge, comprese le prove sui materiale (c.c., ferro, solai, etc) che dovranno essere effettuati da laboratori specializzati .**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 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, li 19/01/2024

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.

Ing. Francesco Di Girolamo



ELENCO ALLEGATI INVIATI ALLE PARTI PRIMA DELLE OSSERVAZIONI:

N° 1 Atto di provenienza:

- Atto in Notaio Ingargiola stipulato il 18/01/1985 rep – 6975, racc- 978.

N° 2 Altri allegati:

- Visure catastali;
- Stralcio del f.m. n° 60;
- Elenco subalterni;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale autorimessa piano terra;
- Planimetria catastale appartamento piano terra-primo.

N° 3 Altri allegati:

- Rilievo fotografico.

N° 4 Altri allegati:

- Verbali di sopralluogo.

N° 5 Altri allegati:

- Rilievo dell'appartamento di piano terra;
- Rilievo dell'appartamento piano primo.

N° 611 Altri allegati:

- Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Salemi del 22-08-2022;
- Copia concessione n° 25 del 24/06/1988;

N° 612 Altri allegati:

- Copia variante alla C.E. n° 25 del 24/06/1988 (concessione per l'esecuzione di opere edili n°18 del 06/05/1992);

N° 613 Altri allegati:

- Autorizzazione recinzione con allegati n° 185 del 27/12/1995;
- Autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura n° 28 del 24/06/1988;
- Accertamento edilizio prot. 22876 del 11/10/2022;
- Ordinanza di demolizione/ rimessa in pristino n° 117 del 30/11/2022;
- ricorso straordinario presidente regione Sicilia (fornito dal Sig. Favuzza)

N° 7 Altri allegati: (documenti forniti dal Sig Favuzza)

- lettera di trasmissione elaborati allegati al calcolo strutturale del genio civile di Trapani;
- calcolo strutturali;
- relazione a struttura ultimata;
- collaudo statico;
- certificato di conformità (art 28);
- chiarimenti del genio civile in merito al progetto depositato

N° 8 Altri allegati:

- lettere di sopralluogo, ricevute raccomandate e pec preavviso alle parti.

ULTERIORI ALLEGATI DOPO LE OSSERVAZIONI DELL'ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA:

Allegato N° 9 Rilievo fotografico, piano cantinato, piano secondo e sottotetto.

Allegato N° 10 altri allegati

- Rilievo dell'appartamento di piano seminterrato;
- Rilievo dell'appartamento piano secondo;
- Rilievo dell'appartamento piano sottotetto;
- Rilievo della copertura.

Allegato N° 11 osservazioni alla CTU da parte dell'esecutato:

osservazioni perizia CTU;

All. 1 nota Genio Civile di Trapani prot. n. 32850 del 6.03.2023;

All. 2 concessione edilizia n° 18 pratica n° 193.1991 del 06.05.1992,
rilasciata dal Comune di Salemi ;

All. 3 atto di citazione;

All. 4 Ordinanza di demolizione n. 117 del 30.11.2022 prot. n. 26953,
notificata in data 01.12.2022.

Allegato N° 12 osservazioni alla CTU da parte del comproprietario:

osservazioni perizia CTU;

All. 1 nota Genio Civile di Trapani prot. n. 32850 del 6.03.2023;

All. 2 concessione edilizia n° 18 pratica n° 193.1991 del 06.05.1992,
rilasciata dal Comune di Salemi ;

All. 3 atto di citazione;

All. 4 Ordinanza di demolizione n. 117 del 30.11.2022 prot. n. 26953,
notificata in data 01.12.2022.

Documento Di Giorgi Giuseppa

Documento favuzza francesco

Allegato N° 13 Ricevute posta certificata

SCHEMA RIASSUNTIVO PRIMA DELLE OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2021 DEL R.G.E.

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.957,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Salemi (TP) Contrada Ulmi n. 619 — Piano terra		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Da accatastare	Superficie	104,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel complesso risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento di piano terra sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, w.c, due camere da letto e una gradinata con terrazzo. Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile. L'accesso avviene attraverso un'ampia serranda dalla strada provinciale sp 29, dall'ingresso comune oppure dalla gradinata con terrazzo posta nel terreno comune retrostante. A sua volta al terreno retrostante si accede da un cancello dalla stradella comune che si collega alla Strada Provinciale 29. La parete esterna che prospetta sulla strada provinciale risulta intonacata con malta cementizia, mentre quella prospiciente l'area libera retrostante si trova allo stato rustico e realizzata in conci di tufo. All'interno si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato di tonachina ed alcune tinteggiate con diversi colori; le porte interne sono in legno mentre quelle esterne in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c.. Il pavimento è rifinito con mattoni di ceramica, le pareti del bagno sono piastrellate di ceramica. La gradinata con terrazzo si trova allo stato rustico, priva di ringhiera, pavimentazione e intonaci. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento non funzionante composto da caldaia a gas e piastre radianti. L'impianto di condizionamento è composto da due climatizzatori, uno posto nella camera da letto ed uno nel vano cucina-pranzo soggiorno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono da adeguare alla normative di settore. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 86,40; La superficie non residenziale esterna è di mq. 13,75 (terrazza con gradinata). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 3,30.</p> <p>Al fine di regolarizzare la destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione, per accatastamento e quota parte delle spese necessarie per regolarizzare l'edificio di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di €. 16.000,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra ****Omissis****, ****Omissis**** del debitore esecutato.		

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: €. 64.578,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Salemi (TP) contrada Ulmi 619 – Piano primo		
Diritto reale:		Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Da accatastare	Superficie	121.98 mq
Stato conservativo:	La struttura nel complesso risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento di piano primo sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio cucina, soggiorno e due balconi sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto principale. Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile.</p> <p>Le pareti esterne sono in blocchi di laterizio allo stato rustico, privi di intonaci, quelle interne sono rifinite con intonaco civile con ultima mano di tonachina; il pavimento è piastrellato con mattoni di ceramica. Anche le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre quelle esterne sono in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c. Gli impianti sono sottotraccia. I balconi si trovano ancora allo stato rustico: sono privi di pavimentazione, rivestimenti e/o intonaci. L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è composto da una caldaia alimentata a gas e piastre radianti. Nel vano cucina esiste un climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino elettrico. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 100,00. La superficie non residenziale esterna è pari 16,05 mq (due balconi posteriori di mq. 3.13 circa ciascuno e un balcone sul prospetto principale di mq. 9,78). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 2,80.</p> <p>Al fine di conseguire la regolarizzazione dell'immobile di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di €. 8.000,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato risulta occupato dall'esecutato.		

SCHEMA RIASSUNTIVO DOPO LE OSSERVAZIONI DA PARTE DELL'ESECUTATO E DELLA COMPROPRIETARIA ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2021 DEL R.G.E.

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.957,25 : 2=€ 20.478,63

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Salemi (TP) Contrada Ulmi n. 619 — Piano terra		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	500/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Da accatastare	Superficie	104,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel complesso risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento di piano terra sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, w.c, due camere da letto e una gradinata con terrazzo. Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile. L'accesso avviene attraverso un'ampia serranda dalla strada provinciale sp 29, dall'ingresso comune oppure dalla gradinata con terrazzo posta nel terreno comune retrostante. A sua volta al terreno retrostante si accede da un cancello dalla stradella comune che si collega alla Strada Provinciale 29. La parete esterna che prospetta sulla strada provinciale risulta intonacata con malta cementizia, mentre quella prospiciente l'area libera retrostante si trova allo stato rustico e realizzata in conci di tufo. All'interno si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato di tonachina ed alcune tinteggiate con diversi colori; le porte interne sono in legno mentre quelle esterne in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c.. Il pavimento è rifinito con mattoni di ceramica, le pareti del bagno sono piastrellate di ceramica. La gradinata con terrazzo si trova allo stato rustico, priva di ringhiera, pavimentazione e intonaci. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento non funzionante composto da caldaia a gas e piastre radianti. L'impianto di condizionamento è composto da due climatizzatori, uno posto nella camera da letto ed uno nel vano cucina-pranzo soggiorno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico. Tutti gli impianti sono realizzati sottotraccia e sono da adeguare alla normative di settore. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 86,40; La superficie non residenziale esterna è di mq 13,75 (terrazza con gradinata). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 3,30.</p> <p>Al fine di regolarizzare la destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione, per accatastamento e quota parte delle spese necessarie per regolarizzare l'edificio di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di € 17.000,00 : 2 = € 8.500 INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra ****Omissis****, ****Omissis**** del		

	debitore esecutato.
--	---------------------

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: €. 63.578,10:2=€ 31.789,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Salemi (TP) contrada Ulmi 619 – Piano primo		
Diritto reale:	proprietà	Quota	500/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Da accatastare	Superficie	121.98 mq
Stato conservativo:	La struttura nel complesso risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento di piano primo sito in Salemi nella contrada Ulmi n° 619, composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio cucina, soggiorno e due balconi sul prospetto posteriore ed uno sul prospetto principale. Esso fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, piano seminterrato e sottotetto parzialmente accessibile.</p> <p>Le pareti esterne sono in blocchi di laterizio allo stato rustico, privi di intonaci, quelle interne sono rifinite con intonaco civile con ultima mano di tonachina; il pavimento è piastrellato con mattoni di ceramica. Anche le pareti del bagno sono piastrellate con mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre quelle esterne sono in alluminio pre-verniciato e tapparelle in p.v.c. Gli impianti sono sottotraccia. I balconi si trovano ancora allo stato rustico: sono privi di pavimentazione, rivestimenti e/o intonaci. L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è composto da una caldaia alimentata a gas e piastre radianti. Nel vano cucina esiste un climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino elettrico. La superficie utile dell'appartamento è di mq. 100,00. La superficie non residenziale esterna è pari 16,05 mq (due balconi posteriori di mq. 3.13 circa ciascuno e un balcone sul prospetto principale di mq. 9,78). L'altezza utile dell'appartamento è di m. 2,80.</p> <p>Al fine di conseguire la regolarizzazione dell'immobile di cui fa parte le spese vengono quantificati con un valore minimo di €. 9.000,00 : 2 = €. 4.500,00 INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato risulta occupato dall'esecutato.		