

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. Imm. n.
G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo

Udienza del

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica per la stima di bene immobiliare nel Procedimento esecutivo n.107/2022 R.G.Es.Imm.-

PROMOSSA DA:

(Creditore Procedente)

CONTRO:

Esp. Estimatore: Arch. Ugo G. Parrinello

Provvedimento di nomina datato 02/12/2022
Verbale di Giuramento/accettazione incarico del 05/12/2022

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

"

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.
)



1. PREMESSA

All'Esperto Estimatore si chiede la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato del complessivo immobile oggetto del procedimento esecutivo n.107/2022 R.G.Es.Imm., per la conseguente fissazione del prezzo a base d'asta.

2. EVASIONE DELLE RICHIESTE – Descrizione Generale

Il Sottoscritto **Ugo Giuseppe Parrinello**, Architetto, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n. , ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo**, con provvedimento di nomina datato 02/12/2022 e successivo verbale di accettazione incarico/giuramento del 05/12/2022, quale Esp. Estimatore nel procedimento riportato in epigrafe, promosso da

difesa e rappresentata dagli Avv.ti Roberto Calabresi e/o Elisa Gaboardi del foro di Milano *justa* procura notarile, **CONTRO** il debitore/garante esecutato ovvero

Marsala, o come meglio narrato negli atti del fascicolo, al fine di descrivere e stimare i beni immobili oggetto di pignoramento nel presente procedimento esecutivo, come da Verbale pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario (Tribunale di Marsala) a TRASCRIZIONE con la presentazione n , eseguita la formalità, presso Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Trapani: come al FASCICOLO, la allegata , ai sensi del dell'art.561 del C.P.C., spiega nello stesso



registro particolare _____, che sui beni pignorati, oggi identificati
catastalmente da _____, anche per mano d'Ufficio dell'Agenzia del Territorio
(inteso "Catasto") in riferimento al D.L. 78/2010 per individuare i cosiddetti "fabbricati" mai
dichiarati, è individuato un immobile al foglio di mappa _____ (in luogo
della esistente _____ (vedi Allegato Doc.Catasto) – abitazione p.T. p.I, ed un
immobile al foglio di mappa _____ - autorimessa, etc (in luogo di "Tettoia su
veranda, o Veranda coperta") e risulterebbero anche dei GRAVAMI individuati da altre
FORMALITÀ:

- verbale pignoramento immobili del _____ .

- verbale pignoramento immobili del _____

Gli "immobili", catastalmente individuati, di cui è causa, costituiscono un fabbricato di civile abitazione con attuale tettoia annessa, su superficie a veranda, o veranda coperta (la tettoia in legno, di originario pergolato, su veranda, realizzata in luogo di un ex magazzino rurale, (cosiddetto "malaseno", come compare nel progetto della Licenza edilizia reperita di cui in Allegato Doc.Comune/C.T.U.), sono complessivamente ubicati in **Marsala, C/da**

Il Sottoscritto, autorizzato dalla Cancelleria esecuzioni immobiliari ad accedere al fascicolo elettronico, ha iniziato a riprodurre copia cartacea/digitale dello stesso, in particolare

l'Atto di Precetto datato _____ **notificato alle parti il** _____ **l'Atto**
di pignoramento immobiliare datato _____ **notificato** _____ **o**
equipollente _____, **stante il nuovo procedimento esecutivo iscritto**

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.



al **n.107/2022** del Ruolo Generale delle Esecuzioni, con il quale il **Creditore Procedente** ha sottoposto ad esecuzione forzata con Trascrizione come sopra, appunto, la proprietà del Debitore Esecutato (o meglio la proprietà dell'Erede ex Garante) vista **P'Istanza di Vendita datata e depositata il 03/10/2022** - ex decreto ingiuntivo n. ruolo (presso Trib. Milano- vista la *Relazione notarile, in atti, del Notaio Dott.ssa datata 25/11/2022*, procedure di conoscenza tutte necessarie e non sufficienti alla redazione della presente relazione di valutazione e di stima. Successivamente anche con il reperimento delle Iscrizioni, Trascrizioni e note a margine eventualmente individuate, ed i pregressi Titoli notarili, e non, in capo al garante originario, ovvero il proprietario effettivo dell'immobile, oggi *decius* (vedi **Allegato Titoli/C.T.U.**) recuperati anche attraverso altro accesso agli atti, richiesto presso il Tribunale di Marsala, *justa autorizzazione del G.E. del 23/12/2022* per *justa* Istanza del C.T.U., di cui appresso, inerente ex vs **Colem/Garanti**.

3. ESAME E PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Premessa

Vengono intanto di seguito elencati in modo cronologico ed in dettaglio, i passaggi di proprietà o equipollenti – prima di eseguire ogni valutazione richiesta, ovvero gli atti di compravendita, cessione, donazione, pubblicazione di testamento, successione con accettazione tacita di eredità (effettuata qui da ex Creditore Procedente, previo accertamento, **in ex Es.Imm.** o meno, anche del compendio pignorato sopra ed agli atti



catastralmente individuabili anche se non perfettamente inseriti in mappa, o aggiornati linearmente.

3.1 TITOLI e PROVENIENZA, anche ante ventennio (in ordine cronologico dal più recente)

1) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ con “beneficio di inventario” del Tribunale di Marsala **RI-TRASCRIPTA** il 14/08/ con **NOTA a margine** sulla precedente **TRASCRIZIONE** n. (vedi **Allegato Doc. Isp.Ipotecarie/C.T.U.**) relativa alla eredità del fu padre nato a Marsala il , **deceduto il 19/05/2010**, con la quale si dà atto che non aveva depositato entro i termini di legge, il relativo INVENTARIO (certificato dalla Cancelleria allegata alla Trascrizione) e che pertanto, in mancanza di tale INVENTARIO, la Sig.ra **è da considerarsi erede pura e semplice** – artt.485/487/488 del C.C. *(dalla certificazione notarile, si precisa, e si fa nota che nella TRASCRIZIONE , tra gli immobili sono presenti quelli di cui all’Odierno pignoramento, e che la [REDACTED] – del N.C.E.U. (da non confondersi con la “ bonificata d’ufficio al catasto RUSTICO/TERRENI in precedenza) e pignorata, e vi campeggia la fabbricato fantasma, e che inoltre (????) LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di non risulta trascritta, né volturata*);

2) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ con beneficio di inventario del Tribunale di Marsala in data TRASCRIPTA il relativa alla eredità del fu padre nato a Marsala il , deceduto il 19/



3) **RIUNIONE DI USUFRUTTO** alla nuda proprietà in morte di

, a **FAVORE** di

(papà di

odierna esecutata);

4) **ATTO DI DONAZIONE** (Atto ripreso in copia presso la cancelleria esecuzioni presso Tribunale di Marsala, per accesso Atti su Fascicolo estinto **ex Es.Imm.** justa

autorizzazione G.E. al Sottoscritto) **n** _____ **ROGATO** a Castellammare del Golfo dal Notaio _____, _____ e **TRASCritto** a Trapani il giorno

nr. _____ con il quale _____ (papà di _____) ricevette in

Donazione dal di LUI Padre, _____ (quota legittima) riservandosi

l'usufrutto, la **Nuda Proprietà** di UNA METÀ (1/2) del fabbricato rurale in Marsala (contrada San Leonardo, **EX**) composto all'interno di 6sei vani **TERRANI**, ed UNO solerato soprastante (in piccola stanza) identificato al **catasto RUSTICO con**

[Catasto Terreni-vedi **ALLEGATO DOC.PARTITA/C.T.U.**] - subente poi opera di bonifica Catastale (vedi **ALLEGATO DOC.CATASTO/C.T.U.**)

cancellando codesta “ _____ ” al **RUSTICO**, intendendosi per l'edificio (senza veranda e tettoia) solo la _____ al N.C.E.U. (vedasi PARTITA _____ - **ALLEGATO**

DOC.PARTITA/C.T.U.), riportando nello stesso atto che già la **RESTANTE** quota di una metà – piena – (1/2) già si apparteneva al **DONATARIO** _____ per titoli precedenti (qui allegati e citati – vedi **ALLEGATO TITOLI/C.T.U.**);

5) **ATTO DI STRALCIO DI QUOTA EREDITARIA** (Atto ripreso anche in copia, presso Tribunale di Marsala, accesso atti su **ex Es.** _____, justa autorizzazione G.E. al

Sottoscritto) **n.** _____ **ROGATO** a Castellammare del Golfo dal Notaio

anche come prima sempre il giorno _____

TRASCritto a Trapani il giorno _____



, con il quale (papà di) ricevette
 in donazione dal di LUI Padre , ed i fratelli germani
 (TUTTI eredi con
), “A STRALCIO”

verso a tacitazione di ogni diritto, ragione, azione allo stesso
 spettante, **sull'EREDITÀ di** , i seguenti beni immobili, **ed in particolare:**
 la quota di metà (1/2) di un fabbricato rurale in Marsala, C/da “ ” composto
 nell'intero di 6sei vani terrani ed uno solerato soprastante, identificato al **Catasto RUSTICO**
con il foglio di mappa ” - PARTITA

6) Dichiarazione di SUCCESSIONE legittima in morte della madre

deceduta il **05/06/1945** eredità devoluta per legge a **FAVORE** del marito
 per l'USUFRUTTO UXORIO in ragione di un terzo 1/3 ed a
FAVORE dei figli , quindi
 di , **IN PARTI UGUALI, registrata a** ,
TRASCRITTA a Trapani il (vedi **Allegato TITOLI/C.T.U.**);

7) Atto di Donazione/Vendita e Dote (Atto ripreso in copia, presso Tribunale di Marsala,
 accesso atti su ex **Es.Imm.** justa autorizzazione G.E. al Sottoscritto)
 ROGATO a Marsala il [REDACTED] dal Notaio , TRASCritto a Trapani il
 giorno con il quale **la sig.ra** ed il futuro marito
 ricevettero, tra l'altro, **per Donazione, e Compravendita, la prima, per metà**
 (l'altra 1/2metà, la ricevettero i), l'immobile (quello originario,
 e poi ristrutturato, ma in difformità, rispetto alla Lic.Edil di cui, poi, oggi è causa),
 o meglio “casa rurale” sita in Marsala, (allora) C/da Birgi, composta di 6sei vani terrani,

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.



compreso il magazzino ed una Solerata soprastante alla "Sala" (sottostante), confinante con il piano comune da due lati, stradella d'ingresso, terra degli eredi di

con i diritti di piano, pozzo, pila, uscita carrettabile, ed altro Cat. , assieme al diritto personale di abitazione della madre vedova, vita naturale durante, sopra una delle due quarte parti donate alla figlia ridetta; e per vendita, il di lei futuro sposo, i comparenti detti , vendono e trasferiscono a , che in compra accetta, la loro QUARTA parte ciascuno di casa, come sopra ricevuta dalla madre in Donazione, con tutti gli usi, diritti e pertinenze alla medesima spettanti, al .

3.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE reperita anche presso sede Agenzia del Territorio in Trapani (vedi **Allegato DOC.CATASTO/C.T.U., Allegato PARTITA/C.T.U.**)

Copia planimetria



3.3 DOCUMENTAZIONE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE sia reperita esternamente che agli atti, che attraverso visione fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Marsala ex Es. (vedi **Allegato Doc.Isp.Ipotecarie/C.T.U.**)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

A carico dell'acquirente (non eliminabili)

Per una maggiore precisazione a proposito di vincoli ed oneri pregiudizievoli si voglia seguire anche attentamente quanto riportato nel fascicolo ovvero alla **Certificazione notarile ipo-catastale del Notaio** (.)

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello
“

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.
)



A carico della procedura (eliminabili, ove)

Iscrizioni, Trascrizioni, pignoramenti, ed annotamenti di esclusione, in particolare con quanto tratto sia attraverso Certificazione notarile ipo-catastale del

), in fascicolo, e da quanto riportato dal Sottoscritto C.T.U., con le ispezioni ipotecarie e con gli aggiornamenti delle stesse effettuate **in data 19** CONTRO l'esecutato e/o gli immobili dal 19/01 (Ispezioni Ipotecarie effettuate dal C.T.U., in aggiornamento – **Allegato Doc.Isp.Ipotecarie/C.T.U.**) ed alle specifiche successive **Note di Iscrizione**, e quindi:

GRAVAMI

- **n.1 - IPOTECA GIUDIZIALE** con **ISCRIZIONE** nn. del **10/08/2** per
 DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Milano in data per
 € e CAPITALE a **FAVORE** di (sede TO)
 c domicilio ipotecario a

DECUIUS. Immobili con GRAVAME: civile
 abitazione in Catasto di Marsala al **foglio di** piano T e piano I
 (con restrizione di beni estranea alla certificazione
 notarile);

- **n.2 - IPOTECA GIUDIZIALE** con **ISCRIZIONE** nn. del [REDACTED]
 O Tribunale di n.rep.
 e CAPITALE a **FAVORE** di
CONTRO nato a Marsala il



DECUIUS. Immobili con GRAVAME: civile abitazione in Catasto di Marsala
al foglio di

con restrizione di beni estranea alla certificazione notarile);

- n.3 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, con TRASCRIZIONE nn

██████████ notificato in data

CONTRO

– DECUIUS; immobile con GRAVAME: civile

abitazione in Catasto di Marsala al

cat.A/4 piano T e piano I

(annotazione

con restrizione di beni estranea alla certificazione

notarile);

- n.4 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, con TRASCRIZIONE

██████████, notificato in data

, a FAVORE

CONTRO

nata a

Marsala

; immobile con GRAVAME: civile abitazione in Catasto di Marsala al

██████████ piano T e piano I – dopo intervento d’ufficio del

Catasto nel ██████████ ha cambiato denominazione, ██████████ intendendo

momentaneamente solo la casa di civile abitazione senza la zona veranda coperta ex

pergolato del ██████████. (Nel **QUADRO D** si precisa: in ██████████ che gli immobili alla unità

negoziale n.2 sono quegli stessi sui quali a garanzia del credito per cui si procede, fu iscritta

IPOTECA GIUDIZIALE a FAVORE

e CONTRO

, all’epoca proprietario di detti immobili,

dante causa per **SUCCESSIONE** della odierna proprietaria

per il

MONTANTE ██████████ presso Agenzia del Territorio di Trapani in data

ai

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.

“

)



con restrizione di beni estranea alla
certificazione notarile);

- n.5 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, con TRASCRIZIONE

nn. [REDACTED] notificato in data [REDACTED], a

FAVORE di

CONTRO

; immobile con GRAVAME: al NCEU di civile

abitazione in Marsala

[REDACTED]

[REDACTED] cat

margine

della **Nota di Trascrizione** si riporta che non si sono annotazioni.

Precisa anche la certificazione,

come si può vedere nella visura catastale del C.T.U. allegata, che **l'intestazione catastale**

degli immobili non è variata, neanche d'ufficio, nel il

, era

già DECUIUS.

INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

E' stato identificato il seguente LOTTO UNICO per gli immobili oggetto di pignoramento, ricadente in Marsala, C/ Piano terra/Piano primo, come complessivo edificio composto da una casa di civile abitazione e veranda, coperta, dalla quale materialmente, calpestando la superficie della veranda stessa, si accede all'uscio del vano porta di ingresso:

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.



- **LOTTO UNICO** casa di civile abitazione posta a piano terra e primo, avente ingresso posto verso veranda esistente, disposta su fronte corte comune o verso stradella di accesso alla corte medesima, e coperta con struttura in legno e materiali compositi, a piano terra, da cui si accede quindi alla stanza “ingresso”, alla cucina con dispensa, pranzo, disimpegno con armadio in legno a tutta-parete, bagno, camera, soggiorno, vano scala, e al piano primo, disimpegno, letto, camera, lettino, bagno, con comodo accesso dal vano scala al piano primo, al terrazzo, praticabile.

NOTIZIE SUL FABBRICATO:

EPOCA DI COSTRUZIONE E LICEITÀ DELL’IMMOBILE

Come si apprende dalle ricerche d’archivio presso il Comune di Marsala (**Allegato Doc. Comune/C.T.U.**) l’immobile costruito originariamente come agli Atti di compravendita allegati, da circa un secolo, ha avuto concessa Licenza Edilizia atta alla manutenzione straordinaria in data _____ dalla quale però poi è scaturita successivamente, come ai documenti aerofotografici regionali (**Allegato Aerofoto regionali/C.T.U.**) ed all’inserimento in mappa del fabbricato denunciato dal proprietario al catasto e alla successiva presentazione della planimetria uiv, del solo edificio abitabile, tra il _____, **una** **diversa conformazione urbanistico/strutturale.**

L’immobile è stato rimaneggiato nella parte strutturale (vedi cfr. **Allegato Disegno Rilievo/C.T.U.**) sia per l’abbattimento di un magazzino con tetto a capriate e per la



realizzazione, in suo luogo, di un pergolato su veranda, prima (1978/anni 70), e di una veranda coperta, dopo, sia per il rifacimento del paramento murario esterno (per il rimaneggiamento dei “*maschi*”), ovvero per dare una nuova “immagine” di regolarità strutturale/funzionale sia interna che esterna alla casa stessa, e sia per ampliare l’esistente piano primo dell’edificio, realizzando altre stanze oltre a quella inizialmente esistente (*denominata agli Atti come “solero” su Sala – antica dicitura*), tutto definito come è oggi, come alle aerofoto regionali, già negli anni 2003/2004 (Legge 326/2003), ovvero molto tempo prima, già al 1997 ed oltre, come alle ragioni del credito espresse ed individuate, secondo cui per quanto sopra sinteticamente indicato, occorre, dopo l’acquisto, presentare Istanza di condono edilizio ai sensi quindi del cosiddetto art.40 della L.47/85 e s.m.i., prima della scadenza dei termini, soltanto in caso di compravendita effettiva attraverso il Tribunale.

RICERCA DOCUMENTALE ED ALLEGATI

Ricevuto ed accettato l’incarico, il Sottoscritto in data **07/12/2022** per conoscere i luoghi di cui è causa, previa comunicazione alle parti dell’inizio operazioni peritali, ovvero della data prevista per accesso all’immobile, ha innanzitutto fatto richiesta al agli uffici Catastali la copia delle planimetrie degli immobili pignorati, trovandone una su due, in quanto la seconda era inesistente, perché sottoposta ad accertamento d’ufficio, essendo stata individuata e posta una rendita presunta, attribuita d’ufficio l’identificativo catastale, ma nulla più.

Leggendo il fascicolo agli atti ed in particolare la relazione notarile allegata, con Istanza di accesso agli atti datata 15/12/2022 il Sottoscritto ha chiesto al G.E. di visionare un



precedente fascicolo presso la cancelleria Es.Imm. del Tribunale di Marsala in merito alla ex facente capo ad una altra proc.es. operata sugli stessi immobili di cui è causa, attraverso la quale desumere possibilmente documenti e chiarimenti di causa, autorizzato il **23/12/2022**.

Nel frattempo il Sottoscritto ha fatto visure catastali inerenti i luoghi e la corte afferente gli immobili, e parimenti in data **20/12/2022** ha effettuato il sopralluogo per individuare e visionare i luoghi di causa, con il custode ed i presenti.

Successivamente in data **31/12/2022** avendo preparato i moduli comunali, ha fatto richiesta accesso agli atti alla ricerca di eventuali titoli abilitativi, sia per una eventuale presenza di una concessione edilizia che dell'agibilità: successivamente, con lo studio approfondito del fascicolo, è stata comunicata l'esistenza di una licenza edilizia del per coadiuvare ricerca, trovando il fascicolo richiesto ma non l'agibilità, mai richiesta.

L'immobile confrontando l'elaborato di rilievo eseguito a partire del 20/12/2022, ha rivelato delle difformità sull'immobile attuale rispetto al progetto , in particolare con l'ampliamento del piano primo rispetto all'ultimo progetto presentato ed autorizzato, della realizzazione di una tettoia in luogo di un magazzino, delle variazioni sulla muratura portante.

Il Sottoscritto ha eseguito poi delle ricerche in merito al terreno di sedime, cercando di capire perché ora era stata soppressa, cosa aveva generato e perché era stata eseguito un "catastamento" d'ufficio nel 2011 rispetto agli odierni immobili pignorati, facendo anche qui richiesta di accesso agli atti presso il Catasto di Trapani, con numerose e successive comunicazioni, pagamento bolli, ricezione scambio comunicazioni, processi verbali, **protrattesi fino alla fine di marzo 2023**.



Nel contempo, in attesa di ricevere la documentazione comunale, il Sottoscritto ha fatto richiesta agli organi regionali del dipartimento urbanistica di Palermo, dell'esistenza di eventuali aerofoto sul sito indicato, visto che si prospettava così come è stato, di dover sanare dei lavori abusivi, anche rispetto a quando erano stati realizzati, aiutando per questo l'epoca di realizzazione delle aerofoto, che oltre alla aerofoto 1968 (agli atti in quanto al preg. , superata poi dalla visione delle Licenza Edilizia diverse, e scattate tra il 1978 ed il 2003.

Dalle foto si desume che già al 1978 in luogo del magazzino, c'era un nascente pergolato, diventato poi ufficialmente una veranda coperta, anche due tempi diversi, come il primo piano era già stato ampliato, rispetto alla conformazione della licenza edilizia: siamo in zona agricola, il rispetto delle distanze dal confine e della volumetria è dovuto !!! è stata rimaneggiata anche la struttura portante interna: non si evidenziano segni di dissesto, solo la normale ossidazione del ferro strutturale, che ha causato, come al piano primo un parziale piccolissimo sfondellamento.

Occorrendo trovare un termine per proporre una sanatoria tramite un condono edilizio non più esistente da tempo, si è ancora di più approfondita la lettura dei fascicoli.

L'ultimo condono edilizio è stato tra il 2003/2004 e il primo nel 1985: tramite il pagamento di una oblazione ed del costo di costruzione dell'opera presunta non lecita, quando possibile, risulta sanabile, oggi l'immobile di cui è causa, ai sensi dell'art.40 delle L.47/85 tramite compravendita esecutiva, tutto solo per un immobile acquistato tramite procedura esecutiva ed in determinati casi speciali.

Occorre cioè che si verifichi, che le ragioni del credito vantate da chi opera l'esecuzione immobiliare siano risalenti a prima del l'ultima legge sul condono, quindi prima del 2004.



A questo è venuto incontro **l'esame puntuale** del fascicolo effettuato quindi dal Sottoscritto, compreso quelli precedenti, che come all'Istanza agli atti del **19/01/2023**, si è palesato che l'impresa, di cui era garante il _____ dante causa della sig.ra _____ aveva acceso in data 03/10/1997, presso ex _____ un conto di corrispondenza n. _____, in corso di rapporti beneficiante di affidamenti per normale disponibilità di cassa, nonché beneficiante di un prestito chirografario di € _____ n _____ (mutuo _____) accreditati, per cui le obbligazioni nascenti, già a quella data: ancor prima dell'ultima "finestra" del condono edilizio 323/2003-2004.

Dal punto di vista catastale, anche se non probatorio, si è intrapresa la strada di conoscere la situazione catastale passata, sempre col principio del "*superficie solo cedit*", accertando la corretta identificazione della proprietà del terreno di sedime già menzionato, a cui sono susseguite diverse comunicazioni, accessi fisici e virtuali presso il Catasto di Trapani, fino a raggiungere la certezza della linearità della proprietà in capo alla _____, garante, erede, donatario, acquirente di quello che fu l'immobile originantesi dal futuro matrimonio dei propri genitori, la cui cronistoria è visionabile ai titoli sia descritti che allegati alla presente.

Le visure ipotecarie sono state aggiornate al **19/01/2023**, così come è stata fatta una valutazione sul criterio di stima immobiliare, e sulle procedure da seguire per la sanatoria degli immobili pignorati, e dei relativi costi valutati secondo una stima puntuale ed attuale.

STATO DI MANUTENZIONE: complessivamente discreta



PROGETTI PRESENTATI/RILASCIATI:**Licenza**(lavori non ultimati - vedi **Allegati**)**Doc.Comune/C.T.U)****CERTIFICATO DI ABITABILITÀ: n.d.****### CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ ###**Unità immobiliare: **Lotto Unico****Foglio di mappa****Superficie catastale Complessiva LOTTO UNICO** _____ = Mq 260ca**Superficie coperta Complessiva:**

- Piano Terra

Mq 215,95ca**Tot. Mq 215,95ca**

Superficie s.n.r. (veranda coperta)

Mq58.88ca

Superficie s.n.r. (al 60%)

Mq35.32ca

Superficie s.n.r. (balconi e terrazzo)

Mq71.48ca

Superficie s.n.r. (al 30%)

Mq 21.44ca

Superficie complessiva (S.u.+ % s.n.r.)

Casa

Mq179,64ca

snr = _____

Mq 56.76ca**Totale Mq 236.40ca****Superficie commerciale****Mq 195,40ca****Volume****Mc 605,74ca**

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: muratura portante (la veranda coperta ex pergolato, è in legno)
- 2) ACCESSO: dal Piano Terra dall'indicato realtà
veranda coperta in legno;
- 3) SOLAI: in latero cemento misto gettato in opera;
- 4) PROSPETTI: principalmente finiti al civile;
- 5) PAVIMENTI: in piastrelle, e marmo nei gradini scala di collegamento;
- 6) PARETI: intonacate, bagni e cucina rifiniti anche con piastrelle;
- 7) TRAMEZZATURE: realizzate con divisori di tufo;
- 8) COPERTURA: piana, a terrazzo (quindi praticabile, in parte); la veranda coperta, no
- 9) INFISSI ESTERNI: in legno e vetro tipo monoblocco e tapparelle in pvc;
- 10) INFISSI INTERNI: porte in legno del tipo artigianale;
- 11) SERVIZI IGIENICI: rivestiti in piastrelle di ceramica alle pareti,;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente, certificazione n.d.;
- 13) IMPIANTO IDRICO: presente, certificazione n.d.;
- 14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: fisso, assente.

STIMA DELL' IMMOBILE: trattasi di un edificio destinato alla civile abitazione, sviluppato su due livelli, avente una veranda coperta a piano terra, in struttura lignea, confinante con la stradella di accesso e con il piano comune, avente un tetto a terrazzo, ampio, e praticabile, (vedi **ALLEGATO RILIEVO/CTU, ALLEGATO DISEGNO RILIEVO/C.T.U.,** etc.).



Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile nello stato in cui si trova il presente, nel caso di immobili realizzati senza tutte le opportune autorizzazioni, anche con aggiornamenti catastali non allineati, ammissibile comunque al condono edilizio art.40 delle L.47/85 e s.m.i. per le motivazioni esposte, anche sulla base dei costi per la messa in pristino, si è eseguita una stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati, è stata calcolata la superficie coperta o commerciale come calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto ad una zona comunque attualmente anche a vocazione "tipo turistica", comunque facilmente raggiungibile dalla strada principale, con la presenza di servizi, la conformazione della superficie abitabile ed utilizzabile) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, arieggiamento, altro) oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione, presenza e/o mancanza di impianti, che visti gli attuali prezzi di mercato come alla premessa, sebbene confacenti con la realtà di un mercato immobiliare poco fiorente, sulla base dell'esperienza del sottoscritto, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare.

Il prezzo applicato tiene conto anche delle quote, dei diritti, usi, comunità, servitù, nate e nascenti accessioni, pertinenze e dipendenze che sono afferenti all'immobile, per quanto è di conoscenza.

FABBRICATO:

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello
“

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.

)



LOTTO UNICO

1) Mq 195.40 * Val/mq € 1.000,00 = € 195.400,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione da eseguire, migliorie, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti **in prima istanza:**

VALORE LOTTO UNICO

= € (195.400,00* 0,85) = € 166.090,00

In seconda Istanza, però, al valore economico stimato del bene, occorre decurtare, prima dell'abbattimento forfettario, quelle che saranno le spese dovute per la rimessa in pristino dell'immobile, **per cui si procede come segue.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile da sanare/sanabile, si terrà conto nella stima, anche delle spese o i costi preventivabili per rendere l'immobile idoneo alla civile abitazione, che si potrebbero riassumere in questo modo:

- **€1.650,00ca** per spese tecniche e bolli nella elaborazione della denuncia di un nuovo inserimento in mappa, della redazione di un DOCFA catastale e presentazione;
- **€2000,00ca** per spese tecniche verifica/calcolo, bolli per redazione, deposito, e ritiro del "C.I.S." e deposito agli uffici comunali attraverso il Genio Civile di Trapani, considerando come verificato strutturalmente l'odierno stato di fatto, sia della casa vera e propria, che della



veranda coperta da tettoia in legno/mista, tal quale, al netto di eventuali miglioramenti strutturali necessari;

- **€2500,00ca** progetto per l'Istanza di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani, per il rilascio del NULLA OSTA, previo pagamento importi del danno ambientale proporzionato alla rendita catastale medesima, vista l'ubicazione dell'immobile in area vincolata;

- **appendice:** il rilascio del NULLA OSTA è condizionato dal pagamento del cosiddetto "danno ambientale" pari **€10.000,00ca**, all'eventuale adeguamento architettonico dei 14 elementi di serramento esistenti, pari ad **€10.000,00ca**, al rifacimento e/o adeguamento della patina muraria del paramento esterno, della superficie di circa 850mq, per un costo stimabile tra materiale ed impresa pari a **€ 20.000,00ca**, salvo altro;

- **€3.500,00** fase progettuale urbanistica per richiesta di Concessione edilizia in sanatoria, rilascio parere igienico sanitario, diritti tecnici di istruttoria, diritti di segreteria;

- **€2.000,00** Direzione dei lavori; **€ 2000,00** Responsabile sicurezza nei luoghi di lavoro;

- **€2.315,00ca** per oneri su costo di costruzione, rivalutati del 15%, per concessione edilizia in sanatoria ex art.40 L.47/85 ovvero Legge 323/2003 art.23, e s.m.i.;

- **€8.576,00ca** per oneri d'oblazione, rivalutati del 15%, per concessione edilizia in sanatoria ex art.40 L.47/85 ovvero Legge 323/2003 art.23, e s.m.i.;

- **€500,00** per la redazione, presentazione, bolli perizia giurata al Tribunale di Marsala, per lo stato dell'immobile/degli immobili al momento della effettiva conduzione e chiusura della sanatoria edilizia de quo;

Calcolando la somma di tutte le spese con la valutazione di stima del costo, risulta congrua la somma di **€ 63.041,00** per l'esecuzione del Condono edilizio in Sanatoria.



Per cui desumendo i costi testè calcolati dal Vm del bene proposto. abbiamo

1) Mq 195.40 * Val/mq €1.000,00 = € 195.400,00

2) decurtando poi l'importo dei lavori previsti dal punto di vista urbanistico/tecnico/catastale/soprintendenza, nel completamento del condono edilizio prospettato, il valore di mercato **Vm** viene ragguagliato a circa **€132.359,00**

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti o non ancora calcolati:

VALORE TOTALE LOTTO UNICO: €132.359,00*0,85 = € arr. € 112.505,15

arr. € 112.500,00

Riepilogo descrizione per la base d'asta (BOZZA)

casa di civile abitazione posta a piano terra e primo, avente ingresso posto da veranda coperta, disposta su fronte corte comune o verso stradella di accesso alla corte medesima, e coperta con struttura in legno, dove dal piano terra si accede ad una stanza "ingresso", alla cucina con dispensa, pranzo, disimpegno con armadio in legno a tutta-parete, bagno, camera, soggiorno, vano scala, e al piano primo, disimpegno, letto, camera, lettino, bagno, con comodo accesso dal vano scala al piano primo, al terrazzo, praticabile: **€ 112.500,00**

Tanto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Marsala li, 18/04/2023

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

"

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.

)



L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello



INDICE

Alla Relazione di stima dei beni immobili oggetto della esec.imm. 107/2022 sono afferenti gli allegati, e le attestazioni dell'invio della perizia alle parti, compreso l'esecutato tramite racc. A/r e P.E.C., e quindi poi:

COMUNICAZIONI alle Parti/C.T.U. – comunicazione inizio operazioni peritali debitore Racc. A/r e/o P.E.C..

Allegato Verbale di Sopralluogo/C.T.U.

Allegati Titoli/C.T.U.

Allegato Doc. Genio Civile/C.T.U.

Allegato Disegno rilievo/C.T.U. ed Allegato rilievo /C.T.U.

Allegato Doc. Catasto/C.T.U.

Allegato Partita/C.T.U.

Allegato Doc. Isp. Ipotecarie/C.T.U.

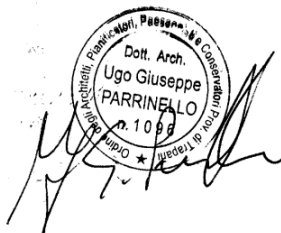
Allegato Doc. Comune/C.T.U.

Allegato Foto luoghi/ C.T.U. - Allegato Aerofoto regionali/C.T.U.

Allegato Spese/C.T.U. con utilizzo mezzo di trasporto, pagamento bolli, bollettini di c/c., visure di ispezione ipotecaria, catastale, e ricerche d'archivio, comunale, genio civile, Catasto, Racc. A/r, ed altro.

Istanza di PARCELLA (proposta di).

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello



Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

"

Proc. Esec. n.107/2022 R.G.Es.Imm.

)

