

TRIBUNALE DI MARSALA

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA DELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE 97/2023 PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA
PROMOSSA DA REVO INSURANCE S.P.A. CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Spanò, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Trapani al n° 276, nella qualità di C.T.U. per incarico affidatomi dal Giudice Dott. Monica D'Angelo del Tribunale di Marsala, in data 20/11/2023, a seguito dell'Udienza del 09/07/2024 con la quale venivo invitato a separare i lotti dei fondi agricoli precedentemente accorpati in un unico lotto e preso atto che il Giudice ha avanzato riserva sulla esecutività del testamento della [REDACTED] e pubblicato negli atti del [REDACTED] e [REDACTED] con il quale la stessa oltre a due fondi non interessati all'esecuzione lascia tutti i suoi beni alla nipote [REDACTED] cui non è seguito Dichiarazione di Successione, voltura catastale e trascrizione per cui beni devono essere valutati per intero e che in ogni caso il giudizio viene rimandato al giudice .

Per quanto sopra detto il sottoscritto in data 29/07/2024 si è recato nei terreni agricoli oggetto di esecuzione, unitamente al Custode giudiziario delegato Avv. Dario Favata, non essendo stato accompagnato dall'esecutato ne dal [REDACTED] che mi aveva fatto accedere precedentemente al fabbricato, adducendo presunti impegni familiari e non dandomi alcuna disponibilità ad accompagnarmi in un giorno in cui sarebbe stato libero; pertanto alla luce di quanto sopra detto e del sopralluogo effettuato che non



era stato possibile eseguire al momento del primo accesso per eventi meteorologici e difficoltà di accesso, fermo restando la descrizione degli immobili nella Perizia principale si ridefiniscono i valori e la ripartizione dei lotti.

STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto 1:

Fabbricato di civile abitazione sito a Salemi nella via Sant'Isidoro n. 1 composto da tre elevazioni fuori terra identificato nel catasto urbano al foglio 99 particella 1751 subalterni 1-2-3

Valore per consistenza delle unità immobiliari per mq € 1100,00

Per cui abbiamo mq 190*900,00= € 171.000,00.

Valore secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio variabile da € 430,00 a € 640,00 con una media di € 535,00

Per cui abbiamo mq 190*640,00= € 121.600,00

Valore commerciale in considerazione della posizione, rifiniture e del contesto urbano dell'immobile di € 180.000,00.

Per cui facendo la media dei tre superiori valori otteniamo € 157.533,33 .

Lotto 2:

Terreno sito a Salemi in c/da Mokarta

Esteso mq 20.500 identificato nel catasto terreni al foglio 131 part. 117 - 183 attualmente non coltivato di recente oggetto di incendio delle sterpaglie esistenti dove si è rilevato al presenza di un piccolo casolare abusivo non riportato nel catasto ed in pessime condizioni statiche ed igieniche che non incide sul valore dell'immobile.

Valore per consistenza per mq € 2,00



Per cui abbiamo $\text{mq } 20.500 * 2,00 = \text{€ } 41.000,00$

Valore commerciale in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito il fondo e la destinazione urbanistica € 26.000,00 per cui facendo la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima otteniamo il valore finale dell'immobile di **€ 33.500,00**

Lotto 3:

Terreno sito a Salemi in c/da Balutino

il secondo esteso mq 9.030 identificato nel catasto terreni al foglio 132 part. 99 attualmente non coltivato

Valore per consistenza per mq € 2,00

Per cui abbiamo $\text{mq } 9.030,00 * 2,00 = \text{€ } 18.060,00$

Valore commerciale in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito il fondo e la destinazione urbanistica € 12.000,00 per cui facendo la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima otteniamo il valore finale dell'immobile di **€ 15.030,00**

Lotto 4:

Terreno sito a Salemi in c/da S. Liborio

Esteso mq 830 identificato nel catasto terreni al foglio 133 part. 49 coltivato ad uliveto di difficile accesso carrabile.

Valore per consistenza per mq € 2,00

Per cui abbiamo $\text{mq } 830 * 2,00 = \text{€ } 1.660,00$

Valore commerciale in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito il fondo e la destinazione urbanistica € 2.000,00 per cui facendo la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima otteniamo il valore finale dell'immobile di **€ 1.830,00**

Quanto sopra, in ottemperanza agli accertamenti richiesti dal Giudice e per quanto si è potuto accertare, restando a disposizione per ulteriori accertamenti che il Giudice voglia effettuare, si è redatta la presente Integrazione alla relazione.

Marsala li 29/07/2024

Con Osservanza

