

TRIBUNALE DI MARSALA

RELAZIONE DI PERIZIA DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023

PRESSO IL TRIBUNALE DI MARSALA PROMOSSA DA REVO

INSURANCE S.P.A. CONTRO [REDACTED] IN LOTTO

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, dopo avere avvisato le parti con raccomandata R.R., e tramite P.E.C. in data 17/01/2024 mi sono recato nei luoghi oggetto della presente perizia.

Si fa presente che alla richiesta di esecuzione immobiliare promossa da Revo Insurance s.p.a. non si è unita ad oggi alcun altro creditore.

Durante la visita si è riscontrato la presenza del [REDACTED]

Per cui si è proceduto all'accesso all'immobile oggetto della presente perizia di stima procedendo ad una ricognizione dello stesso sia interna che esterna e procedendo ad un rilievo fotografico che si allega alla presente, riscontrando la conformità dei luoghi alla planimetria catastale.

Per cui si è redatta la presente relazione:

IMMOBILE RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 131 part. 117.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 131 part. 183.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 132 part. 99.
- Terreno sito a Salemi censito al catasto terreni foglio 133 part. 49.
- Unità immobiliare sita nel comune di Salemi Via Sant'Isidoro censito al

camera di secondo piano che presenta tracce di umidità da infiltrazioni, la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento e la pavimentazione del bagno è in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli intonaci esterni sono con intonaco li vigni; la struttura portante è in C.A. con solai latero cementizi, tutti gli impianti sono sottotraccia, si mette in evidenza che il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con piastre radianti ma la caldaia a Metano non è funzionante da tempo.

Il fabbricato confina con la via Sant'Isidoro, con proprietà [redacted] e [redacted] e con area libera di fabbricato demolito del Comune di Salemi.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare la conformità con la planimetria catastale depositata al catasto urbano mentre dal punto di vista Urbanistico l'edificio è stato edificato Giusta Concessione per danni sismici rilasciata a [redacted] e concessione di variante n. 4 del 21/01/2002, per lo stesso edificio è stata rilasciata l'abitabilità n. 42 del 28/08/2006.

L'intero fabbricato è abitato dalla famiglia della sig. [redacted]

L'immobile non è gravato da condominio, allo stesso tempo si determina un plausibile valore di locazione mensile del fabbricato di € 400,00.

Detto immobile è pervenuto alla sig. [redacted] per metà giusta successione del [redacted] registrata a Castelvetro volume [redacted] registrata il [redacted]

Mente per l'altra [redacted] nella sua relazione indica che vi è un Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Marsala in data [redacted] repertorio [redacted] con il quale la [redacted] ha tacitamente accettato l'eredità della [redacted]

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Tribunale di Marsala esiste un procedimento del Dott. [REDACTED] Giudice delle Successioni, per eredità giacente [REDACTED] con il quale la sig. [REDACTED] si sostiene che ha tacitamente accettato l'eredità della Madre, mentre per come preannunciato durante il mio sopralluogo del 17/01/2024, l'esecutata mi ha fatto pervenire copia del testamento della sig. [REDACTED] e pubblicato negli atti del not. [REDACTED] e registrato al [REDACTED] al n. [REDACTED] con il quale la stessa oltre a due fondi non interessati all'esecuzione lascia tutti i suoi beni alla [REDACTED]

A detto testamento ad oggi per quanto mi risulta non è seguita alcuna Dichiarazione di Successione e voltura catastale, ma essendo il testamento antecedente al decreto di pignoramento del 2023 si deve intendere che la quota parte di un mezzo dei beni pignorati alla signora [REDACTED] non sono di sua proprietà.

LOTTO 2 :

Terreni siti a Salemi diviso in tre appezzamenti,:

- il primo esteso mq 20.500 identificato nel catasto terreni al foglio 131 part. 117 seminativo classe 3 con reddito dominicale € 32,54 e reddito agrario € 16,27 e part. 183 seminativo classe 3 con reddito dominicale € 30,99 e reddito agrario € 15,49 ;
- il secondo esteso mq 9.030 identificato nel catasto terreni al foglio 132 part. 99 seminativo classe 2 con reddito dominicale € 44,30 e reddito agrario € 13,99 ;



- il Terzo esteso mq 830 identificato nel catasto terreni al foglio 133 part. 49 uliveto 1 e vigneto 2 con reddito dominicale € 6,65 e reddito agrario € 4,69

Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di un mezzo ciascuna giusta

Successione del [REDACTED] registrata a Castelvetro volume [REDACTED] registrata il [REDACTED].

I lotti di terreno sopra descritti di difficile accesso nel periodo invernale risultano coltivati a seminativo di frumento.

Detti fondi sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per metà giusta successione del [REDACTED] registrata a

Castelvetro volume [REDACTED]

Mente per l'altra il [REDACTED] nella sua relazione indica che vi è un

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Marsala in data [REDACTED] repertorio

[REDACTED] con il quale la [REDACTED] ha tacitamente accettato l'eredità della

[REDACTED]

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Tribunale di Marsala esiste un

procedimento del Dott. [REDACTED] Giudice delle Successioni, per

eredità giacente di [REDACTED] con il quale la

sig. [REDACTED] si sostiene che ha tacitamente accettato l'eredità della

[REDACTED] mentre per come preannunciato durante il mio sopralluogo del

[REDACTED], l'esecutata mi ha fatto pervenire copia del testamento della sig.

[REDACTED] e pubblicato negli atti del not.

[REDACTED]

[REDACTED] con il quale la stessa oltre a due fondi non interessati all'esecuzione



lascia tutti i suoi beni alla [REDACTED]

A detto testamento ad oggi per quanto mi risulta non è seguito alcuna Dichiarazione di Successione e voltura catastale, ma essendo il testamento antecedente al decreto di pignoramento del 2023 si deve intendere che la quota parte di un mezzo dei beni pignorati alla [REDACTED] non sono di sua proprietà.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Salemi del 07/02/2024 prot. 3161 è la seguente :

Che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio di mappa n° 131, particelle: 117 per il 20% circa, 183 per il 20% circa; foglio di mappa n° 132 particella 99 per il 21% circa, a norma del vigente P.C. n°1, approvato con D.P.R.S. n°133/A del 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. di " FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE ".

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.

N.B. Si fa presente che il VINCOLO DI FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE sopra descritto è decaduto ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 7 della L.R. N° 9 del 12/01/1993.

In tale zona l'edificazione non può superare l'indice di densità edilizia fondiaria di 0,03 mc./mq. Tale indice è assimilabile alla Z.T.O. limitrofa: "E/1".

Che gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto al foglio



di mappa n° 131, particelle: 117 per il 7% circa, 183 per il 7% circa; foglio di mappa n° 132, particella: 99 per il 13% circa, a norma del vigente P.C. n°1, approvato con D.P.R.S. n°133/A del 29/11/1977, ricadono in Z.T.O. di “SEDE AUTOSTRADALE”.

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri del ciglio stradale, la riparazione ed il ristoro per il movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.

N.B. Si fa presente che il VINCOLO DI SEDE AUTOSTRADALE sopra descritto è decaduto ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 7 della L.R. N° 9 del 12/01/1993.

In tale zona, l'edificazione non può superare l'indice di densità edilizia fondiaria di 0.03 mc./mq ai sensi dell'art. 9 c.1 lett.b del D.P.R. 380 del 2001 recepito dalla LR. N.16 del 10/08/2016.

L'altezza massima degli edifici viene fissata in ml 8.00 ed i distacchi dai confini in ml 10.00, mentre i distacchi dalle strade dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444.

Nel rispetto delle superiori prescrizioni, é consentita la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti, così come previsto dall'art. 12 della L.R. n° 40 del 21/04/1995.

Nelle zone di rispetto delle vie di comunicazione è consentito, previo opportuni arretri dal ciglio stradale, attività al servizio del movimento veicolare; i relativi progetti dovranno riscuotere la preventiva approvazione degli organi preposti alla vigilanza.



Si certifica altresì:

che con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni culturali e dell'Identità Siciliana n°6683 del 29/12/2016 rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017, ad oggetto "Adozione del Piano Paesaggistico degli ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, gli immobili/Terreni siti in territorio di Salemi, distinti in catasto ai fogli di mappa n° 131, particelle: 117, 183; foglio di mappa n° 132, particella 99; foglio di mappa n° 133, particella 49, ricadono in area sottoposta al vincolo Paesaggistico con livello di tutela n.2.

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 che per la quota parte della metà indivisa della sig. ██████████ ammonta

€ 78.766,66

Lotto 2:

Terreni siti a Salemi diviso in tre appezzamenti,:



- il primo esteso mq 20.500 identificato nel catasto terreni al foglio 131 part. 117 - 183
- il secondo esteso mq 9.030 identificato nel catasto terreni al foglio 132 part. 99
- il Terzo esteso mq 830 identificato nel catasto terreni al foglio 133 part. 49 .

Estesi per intero mq 30.360

Valore per consistenza per mq € 2,00

Per cui abbiamo mq 30360 *2,00= € 60.720,00

Valore commerciale in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito il fondo e la destinazione urbanistica € 40.000,00 per cui facendo la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima otteniamo il valore finale dell'immobile di € 50.360,00 che per la quota parte della metà indivisa della sig. ██████████ ammonta € 25.180,00 .

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 relazione.

Marsala li 07/02/2023

Con Osservanza

