

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **60/21**

Giudice _____

Custode Giudiziario **Avv.** _____

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO B

Tecnico incaricato: _____
iscritto all'Albo della provincia di _____ al N. _____
iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani
c.F. _____
con studio in _____ () Via _____
telefono: _____
email: _____

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

Beni in Trapani - Comune di Valderice - LOTTO B

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 a nome di _____** de seguenti immobili in località Ragozia nel Comune di Valderice:
1. Piano T-1, Contrada Ragozia, iscritto al N.C.E.U. di Valderice al Fg. 34 p.lla 231 – *Cat. F/2 (particella corrispondente al C.T.);*
 1. Piano T, Contrada Ragozia, iscritto al N.C.E.U. di Valderice al Fg. 34 p.lla 775 – *Cat. F/2 (particella corrispondente al C.T.);*
 2. Piano T-1, via Ettore Maiorana snc. iscritto al N.C.E.U. di Valderice al Fg. 34 p.lla 302 – sub. 1 – *Cat. F/2 (particella corrispondente al C.T.);*
 3. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 208 – seminativo – classe 5 - Sup. mq. 3.365 – Rd. €. 4,34 – Ra. €. 2,43;
 4. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 300 divisa in due porzioni: A: seminativo – Sup. mq. 13.460 – Rd. €. 52,14 – Ra. €. 24,33; B: uliveto – Sup. mq. 13.300 – Rd. €. 72,12 – Ra. €. 54,95;
 5. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 301 – seminativo – classe 3 - Sup. mq. 14.700 – Rd. €. 56,94 – Ra. €. 26,57;
 6. Per ½ Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 575 – seminativo irriguo – classe U - Sup. mq. 7.020 – Rd. €. 116,02 – Ra. €. 29,00; cointestato
 7. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 213 – uliveto – classe 3 - Sup. mq. 2.820 – Rd. €. 15,29 – Ra. €. 11,65;
 8. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 214 – uliveto – classe 3 - Sup. mq. 6.150 – Rd. €. 35,30 – Ra. €. 26,90;
 9. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 232 divisa in due porzioni: AA: seminativo – Sup. mq. 6 – Rd. €. 0,02 – Ra. €. 0,01; BB: uliveto – Sup. mq. 1.974 – Rd. €. 10,70 – Ra. €. 8,16;
 10. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 233 – uliveto – classe 3 - Sup. mq. 1.440 – Rd. €. 7,81 – Ra. €. 5,95;
 11. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 413 - uliveto – classe 3 - mq. 8.600 – Rd. €. 46,64 – Ra. €. 35,53;
 12. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 584 - uliveto – classe 3 - mq. 10,00 – Rd. €. 0,05 – Ra. €. 0,04;
 13. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 28 p.lla 585 - uliveto – classe 3 - mq. 50,00 – Rd. €. 0,27 – Ra. €. 0,21;
 14. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 229 - sem. irrig. – classe U - mq. 38.760,00 – Rd. €. 640,57 – Ra. €. 160,14;
 15. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 230 - uliveto – classe 3 - mq. 2.940,00 – Rd. €. 15,94 – Ra. €. 12,15;
 16. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 303 - agrumeto – classe 2 - mq. 3.610,00 – Rd. €. 123,98 – Ra. €. 57,80;
 17. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 304 - sem. arbor. – classe 4 - mq. 2.480,00 – Rd. €. 7,68 – Ra. €. 4,48;
 18. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 305 divisa in due porzioni: AA: sem. irr. – Sup. mq. 374 – Rd. €. 6,18 – Ra. €. 1,55; BB: pascolo – Sup. mq. 1.126 – Rd. €. 1,74 – Ra. €. 0,75;
 19. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 306 - seminativo – classe 5 - mq. 3.820,00 – Rd. €. 4,93 – Ra. €. 2,76;

20. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 307 - sem. irrig. – classe U - mq. 440,00 – Rd. €. 7,27 – Ra. €. 1,82;
21. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 310 - sem. irrig. – classe U - mq. 2.000,00 – Rd. €. 33,05 – Ra. €. 8,26;
22. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 333 - seminativo – classe 5 - mq. 2.320,00 – Rd. €. 3,00 – Ra. €. 1,68;
23. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 343 - sem. arbor. – classe 4 - mq. 2.220,00 – Rd. €. 6,88 – Ra. €. 4,01;
24. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 344 - sem. arbor. – classe 4 - mq. 1.990,00 – Rd. €. 6,17 – Ra. €. 3,60;
25. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 345 - sem. arbor. – classe 5 - mq. 2.300,00 – Rd. €. 3,56 – Ra. €. 1,66;
26. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 346 - sem. arbor. – classe 4 - mq. 2.250,00 – Rd. €. 6,97 – Ra. €. 4,07;
27. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 350 - vigneto – classe 5 - mq. 7.190,00 – Rd. €. 27,85 – Ra. €. 22,28;
28. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 394 - seminativo – classe 5 - mq. 1.150,00 – Rd. €. 1,48 – Ra. €. 0,83;
29. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 521 - pascolo – classe 1 - mq. 1.700,00 – Rd. €. 2,63 – Ra. €. 1,14;
30. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 522 - sem. irrig. – classe U - mq. 220,00 – Rd. €. 3,64 – Ra. €. 0,91;
31. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 523 - seminativo – classe 5 - mq. 940,00 – Rd. €. 1,21 – Ra. €. 0,68;
32. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 668 - seminativo – classe 5 - mq. 4.418 – Rd. €. 5,70 – Ra. €. 3,19;
33. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 693 divisa in due porzioni: AA: uliveto – Sup. mq. 1.500,00 – Rd. €. 8,13 – Ra. €. 6,20; BB: semin. arbor. – Sup. mq. 8.424,00 – Rd. €. 26,10 – Ra. €. 15,23;
34. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 694 divisa in due porzioni: AA: semin. arbor. – Sup. mq. 33.437,00 – Rd. €. 103,61 – Ra. €. 60,44; BB: uliveto – Sup. mq. 4.500,00 – Rd. €. 24,40 – Ra. €. 18,59;
35. Terreno in Contrada Ragozia, iscritto al C.T. di Valderice al Fg. 34 p.lla 695 - seminativo – classe 5 - mq. 40.066,00 – Rd. €. 51,73 – Ra. €. 28,97;

La proprietà in oggetto si trova nel Comune di Valderice all'estrema periferia sud del centro abitato in località Ragozia. Si tratta di una vasta area di circa 24 ha. dove insistono tre ruderi di vecchi fabbricati in condizioni fatiscenti. L'area era stata oggetto di una autorizzazione per la realizzazione di una iniziativa produttiva riguardante la realizzazione di un agriturismo ottenendo un provvedimento univo da parte del SUAP (n. 06 del 19.03.2009) per la sua realizzazione.

A seguito del suddetto provvedimento la ditta in data 14.07.2009 comunicava l'inizio dei lavori con nota n. 0018793. Dal sopralluogo effettuato risultano realizzate alcune strutture in c.a. non ultimate in quanto la ditta ha sospeso i lavori non avendo più intenzione di portare a compimento l'iniziativa. L'area su cui insistono questi ruderi come anzi detto ha una estensione di circa 24 HA. Con accesso dalle vie Ragozia dal lato nord e dalla via Acquasorbe dal lato sud. All'interno della proprietà si trovano diverse colture con le seguenti coltivazioni catastali:

1. Seminativo mq. 84.245;
2. Uliveto mq. 43.244;
3. Sem. Irrig. Mq. 48.814

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

4. Agrum. Mq. 3.610
5. Sem. Arb. Mq. 53.461;
6. Pascolo Mq. 2.826
7. Vigneto mq. 7.190

Il tutto sviluppa dunque una superficie complessiva pari a circa pari a Mq. 243.390,00

Confina: a nord con area cimiteriale e con le p.lle 401-412-200-477-669-510-812-811-via Ragosia-210-332-744-215-218-216-452-456-449, a est con p.lle 473-474-475-39-41Sp 55, a sud con le p.lle 213-214-639-230-414-444-443-442-459-581-234-308-311-340-568-338-336-334-335-via Acquasorbe - 299-298 e a ovest con le p.lle 408-286-283-282-742.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : Agricola;
Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale, commerciale e artigianale

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono in atto nella disponibilità della proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :* **Nessuna**
4.1.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. assegn. casa coniugale:* **Nessuna**
4.1.1.3 *Atti di asservimento urbanistico :* **Nessuno**
4.1.1.4 *Altri limitazioni d'uso :*

La p.lla 695 (Fg. 34) in larga parte risulta destinata dal PRG vigente all'ampliamento del limitrofo cimitero comunale e quindi sarà oggetto di procedura espropriativa. Inoltre le particelle 301- 304-343-344-345-346-350-694-668 (Fg. 34) sono interessate in parte dal vincolo di rispetto cimiteriale.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

4.2.1 *Iscrizioni :*

IPOTECHE : nessuna

4.2.2 **PIGNORAMENTI**

4 Pignoramento da Atto esecutivo o cautelare a favore di _____
contro _____ nato a _____ il _____, con atto iscritto a Trapani in data 27.05.21 al n. 687/2021 Iscritto alla Conservatoria di Trapani in data 30.06.21 Reg. gen. 13312 – Reg. part. 10270.

4.2.3. INTERVENUTI

Agenzia delle Entrate - Riscossione con nota del 14.12.2021 dichiara di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliari creditore per tributi- per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli (titoli esecutivi per legge) posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione, giusta gli allegati estratti ruolo e prospetto di specifica delle singole somme dovute e che il debitore ha omesso di effettuare il pagamento delle somme richieste con le cartelle/intimazioni di pagamento/avvisi di mora a suo tempo regolarmente notificati.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistica – edilizia – catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

Area agricola dove insistono tre vecchi ruderi identificati al catasto al Fig. 34 p.lle 775-231-302.

4.3.2. Conformità catastale : Risultano dichiarati al N.C.E.U. di Valderice.

1. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : €. 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

a. 1/1 alla Signor _____ nato a _____ il _____;

6.2 Precedenti proprietari

Gli immobili in Valderice Fig. 34 p.lle 775-231-302 sub. 1 e i terreni in Valderice Fig. 34 p.lle 208-229-230-301-303-304-343-344-345-350-668-693-694-695- e Fig. 28 p.lle 213-214-413 erano pervenuti da :

a. per quota di ½ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;

b. per quota di ½ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 14.01.98 rep. 160329 trascritto a Trapani il 16.01.98 ai nn. 669/594 da potere di _____ nato a _____ il _____;

I terreni in Valderice Fig. 34 p.lle 305-394-522-523 erano pervenuti:

c. per quota di ½ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;

d. per quota di ½ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 20.07.2001 rep. 10411 trascritto a Trapani il 27.07.2001 ai nn. 15804/13119 da potere di _____ nata a _____ il _____;

I terreni in Valderice Fig. 34 p.lle 306-307-310-575 erano pervenuti:

e. per quota di ½ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;

f. per quota di ½ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 14.01.98 rep. 160329 trascritto a Trapani il 16.01.98 ai nn. 670/595 da potere di _____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____;

I terreni in Valderice Fig. 34 p.lle 333-521 erano pervenuti:

g. per quota di ½ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;

h. per quota di ½ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 20.07.2001 rep. n. 10411 trascritto a Trapani il 27.07.21 ai nn. 15803/13118 da potere di _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____;

Il terreno in Valderice Fig. 34 p.lle 346 era pervenuto:

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

- i. per quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;
- j. per quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 14.01.98 rep. n. 160329 trascritto a Trapani il 16.01.98 ai nn. 671/596 da potere di _____ nato a _____ il _____;

I terreni in Valderice Fg. 28 p.lle 232-233-584-585 erano pervenuti:

- k. per quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di permuta del Notaio _____ in data 04.10.2019 rep. n. 25188/14897 trascritto l'8.10.19 i n. 17653/14060 da potere di _____ nato a _____ il _____;
- l. per quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del Notaio _____ in data 24.02.99 rep. n. 5184 trascritto a Trapani l' 8.03.99 ai nn. 4226/3605 da potere di _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____;

7. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO B

La proprietà in oggetto si trova nel Comune di Valderice all'estrema periferia sud del centro abitato in località Ragosia. Si tratta di una vasta area di circa 24 ha. dove insistono tre ruderi di vecchi fabbricati in condizioni fatiscenti. L'area era stata oggetto di una autorizzazione per la realizzazione di una iniziativa produttiva riguardante la realizzazione di un agriturismo ottenendo un provvedimento unico da parte del SUAP (n. 06 del 19.03.2009) per la sua realizzazione.

A seguito del suddetto provvedimento la ditta in data 14.07.2009 comunicava l'inizio dei lavori con nota n. 0018793. Dal sopralluogo effettuato risultano realizzate alcune strutture in c.a. non ultimate in quanto la ditta ha sospeso i lavori non avendo più intenzione di portare a compimento l'iniziativa. L'area su cui insistono questi ruderi come anzi detto ha una estensione di circa 24 HA. Con accesso dalle vie Ragosia dal lato nord e dalla via Acquasorbe dal lato sud. All'interno della proprietà si trovano diverse colture con le seguenti coltivazioni catastali:

1. Seminativo mq. 84.245;
2. Uliveto mq. 43.244;
3. Sem. Irrig. Mq. 48.814
4. Agrum. Mq. 3.610
5. Sem. Arb. Mq. 53.461;
6. Pascolo Mq. 2.826
7. Vigneto mq. 7.190

TABELLA CONSISTENZA PROPRIETA'		
FABBRICATI		
FABBRICATO A FG. 34 P.LLA 231		
	S.L.	MC.
PIANO TERRA	727,44	1859,87
PIANO PRIMO	233,69	868,57
PIANO INTERRATO	36,02	48,62
	997,15	2777,06

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

FABBRICATO B FG. 34 P.LLA 302		
PIANO TERRA	397,55	1767,16
FABBRICATO C FG. 34 P.LLA 775		
PIANO TERRA	16,00	48,00
TOTALI	1.410,70	4.592,22
AREA AGRICOLA		
		MQ.
	SEMINATIVO	84.245,00
	ULIVETO	43.244,00
	SEM. IRRIG.	48.814,00
	AGRUMETO	3.610,00
	SEM. ARB.	53.461,00
	PASCOLO	2.826,00
	VIGNETO	7.190,00
	TOTALI	243.390,00

Quindi il lotto nella sua interezza ha all'interno dei fabbricati con una consistente capacità planimetrica e volumetrica sia per i fabbricati esistenti che per la capacità volumetrica dei terreni (mc. 0,003 mc/mq) e quindi con una ulteriore possibilità di realizzazione di circa 2.700 mc in aggiunta a quelle esistenti. Inoltre il PRG vigente stabilisce che per i nuovi fabbricati non è possibile superare la superficie di mq. 300 da realizzarsi in un unico edificio. Questo mi porta a considerare che tra i tre fabbricati esistenti, allo stato di ruderi, quelli identificati al Fg. 34 p.la 231 e 302 risultano interessanti dal punto di vista economico in quanto permetterebbero con la demolizione e la loro ricostruzione la realizzazione di un fabbricato di dimensioni planimetriche ben maggiori di quelle permesse per una nuova edificazione. Inoltre i manufatti in cemento armato realizzati e non ultimati non vengono considerati nella stima del valore in quanto non essendo stati ultimati e quindi non collaudati dovranno se possibile essere regolarizzati o demoliti.

Destinazione urbanistica:

Dal P.R.G. vigente l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. E1 di cui si riporta l'estratto delle N.T.A. del vigente PRG: **Art. 28 Zone omogenee "E"**

DEFINIZIONI E CARATTERI GENERALI DEGLI INTERVENTI

Le zone "E" comprendono le aree destinate ad attività agricole, a bosco, a pascolo e improduttive. Tutti gli edifici esistenti possono essere destinati ad abitazione, ed a funzioni connesse con le attività primarie e con il turismo, nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia. I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n° 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 37 - Costruzioni rurali ad uso abitazione – ZTO E1

Nelle zone agricole sono ammessi fabbricati residenziali, purchè i terreni in cui ricadono siano utilizzati a fini agricoli. Il limite massimo di densità è 0.03 mc/mq, **non è comunque possibile superare la superficie di mq. 300 da realizzarsi in un unico edificio**. La costruzione deve rispettare le norme sui distacchi e deve adeguarsi ai seguenti parametri: DESTINAZIONE DI ZONA: uso agricolo ed agriturismo, residenziale rurale e produttivo.

DESTINAZIONE D'USO: impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento, a carattere artigianale, di risorse naturali e quanto altro previsto dall'art.22 L.R.n.71/78 così come modificato dall'art.6 della L.R. n.17/94; abitazioni; agriturismo; case sparse esistenti;

Per le costruzioni di cui sopra valgono le seguenti norme: EDIFICAZIONE: a mezzo di singole concessioni; DENSITÀ FONDIARIA (zona omogenea E1): 0,03 mc./mq. DISTANZE: minima dal confine m.10,00; minima tra fabbricati non inferiore m.20,00; minime dal ciglio stradale non inferiori a quelle fissate dal D.M. 01.04.1968 n.1404 ALTEZZA: massima consentita m.8,00 Numero dei piani: 2 (due) RAPPORTO DI COPERTURA: non superiore al 0,02 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento. SUPERFICIE A PARCHEGGIO: minimo 1/10 della volumetria in progetto. LOTTO MINIMO: mq. 10.000.

Per quanto riguarda l'agriturismo, nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza, esistenti o da realizzare, ad uso turistico o stagionale, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 9 Giugno 1994 n.25 e succ. mm.ii.. Gli edifici e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere sprovvisti di barriere architettoniche a norma del decreto Legge 30 Gennaio 1971, n.5, convertito dalla Legge 30 Marzo 1979, n.118, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulati almeno il piano terra; Gli interventi per il recupero edilizio ai fini dell'esercizio delle attività agrituristiche sono definite dall'art.20 lettere a), b) e c) della L.R. n.71/78; Le opere di restauro e sistemazione del patrimonio edilizio devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie anche mediante l'utilizzo dei materiali di costruzione tradizionali della zona. Fermo restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi della leggi 1 Giugno 1939 n.1939 n.1089 e n.29 Giugno 1939 n.1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinato ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. Devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche rurali della cultura dell'area ispirandosi a criteri di estrema semplicità. L'edificio, quindi, dovrà avere un aspetto compatto con prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione. Non sono ammessi portici e balconi, nonché l'uso di avvolgibili di infissi di alluminio anodizzato, mentre sono da preferire quelli in legno nelle forme tipiche della cultura dell'area. La forma planimetrica sarà preferibilmente rettangolare, quadrata o comunque regolare; il tetto a falde con tegole o coppi del tipo "alla siciliana". La pendenza dei tetti non deve superare il 35% così come previsto nel regolamento edilizio allegato al P.R.G. La costruzione può essere in muratura a vista o di mattoni oppure con pareti intonacate in tutte le sue parti, evitando l'uso di materiali plastici, i rivestimenti marmorei anche a scaglie, le piastrelle industriali e le sottolineature degli zoccoli, nonché, in ogni caso, la differenziazione di colori e materiali nelle campiture.

Per quanto riguarda le pavimentazioni degli accessi alla costruzione o delle parti comuni degli aggregati rurali, queste devono essere in terra battuta, ghiaietto o in pietra locale (acciottolato o lastricato). Non è permesso l'uso di asfalto. E' consentito l'uso di consolidanti ecologici per le superfici destinate al passaggio di automezzi.

7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

TABELLA CONSISTENZA PROPRIETA'		
FABBRICATI		
FABBRICATO A FG. 34 P.LLA 231		
	S.L.	MC.
PIANO TERRA	727,44	1859,87
PIANO PRIMO	233,69	868,57
PIANO INTERRATO	36,02	48,62
	997,15	2777,06

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

FABBRICATO B FG. 34 P.LLA 302		
PIANO TERRA	397,55	1767,16
FABBRICATO C FG. 34 P.LLA 775		
PIANO TERRA	16,00	48,00
TOTALI	1.410,70	4.592,22
AREA AGRICOLA		
		MQ.
	SEMINATIVO	84.245,00
	ULIVETO	43.244,00
	SEM. IRRIG.	48.814,00
	AGRUMETO	3.610,00
	SEM. ARB.	53.461,00
	PASCOLO	2.826,00
	VIGNETO	7.190,00
	TOTALI	243.390,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA'

8.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie e pertanto lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella zona, sui valori di altri immobili ubicati nello stesso sito e con la stessa potenzialità edificatoria, ed in considerazione anche, delle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico comparativo si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda dei ruderi e l'ettaro per quanto riguarda i terreni prendendo anche a riferimento le colture catastali. Va tenuto in debito conto che la localizzazione degli immobili assume un valore importante e viene tenuto come elemento di assoluta rilevanza per la determinazione del valore di mercato. Inoltre le qualità degli immobili, la loro attuale funzione e le potenzialità incidono molto sul loro valore. L'analisi ha anche preso a riferimento le agenzie immobiliari che operano nel territorio al fine di addivenire ad un prezzo di mercato il più vicino possibile alla realtà locale. Inoltre per la valutazione dei terreni si sono presi a riferimento i valori agricoli medi della provincia di Trapani pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2013 e rivalutati alla data odierna.

Per quanto riguarda i soli ruderi di cui alle p.lle 231 e 302, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intera proprietà e della loro destinazione e potenzialità urbanistica ed assunte le opportune informazioni in riferimento ai prezzi attuali e quelli pagati negli ultimi anni per beni simili a quello da valutare, si può affermare che il loro valore considerata la consistenza si aggira tra gli €. 200 e €. 400 al mq. e considerate le superiori considerazioni il sottoscritto ritiene di valutare in €. 200 il valore a metro quadro.

Giudice _____
 Curatore/Custode: Avv. _____
 Perito: _____

Nella tabella seguente vengono riportate consistenze e prezzo medio per i ruderi e per i terreni.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Valderice, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, Agenzie immobiliari di Valderice.

TABELLA CONSISTENZA PROPRIETA'					
FABBRICATI					
FABBRICATO A FG. 34 P.LLA 231					
	S.L.	MC.	COEFF.	PREZZO MQ.	
PIANO TERRA	727,44	1859,87	1	200,00 €	145.488,00 €
PIANO PRIMO	233,69	868,57	1	200,00 €	46.738,00 €
PIANO INTERRATO	36,02	48,62	0,2	200,00 €	1.440,80 €
	997,15	2777,06			
FABBRICATO B FG. 34 P.LLA 302					
PIANO TERRA	397,55	1767,16	1	200,00 €	79.510,00 €
FABBRICATO C FG. 34 P.LLA 775					
PIANO TERRA	16,00	48,00	1	0,00 €	0,00 €
TOTALI	1.410,70				273.176,80 €
AREA AGRICOLA		MQ.	HA.	€/HA.	TOTALE
	SEMINATIVO	84.245,00	8,425	8.292,80	69.862,69 €
	ULIVETO	43.244,00	4,324	31.240,00	135.094,26 €
	SEM. IRRIG.	48.814,00	4,881	16.244,80	79.297,37 €
	AGRUMETO	3.610,00	0,361	45.440,00	16.403,84 €
	SEM. ARB.	53.461,00	5,346	9.380,00	50.146,42 €
	PASCOLO	2.826,00	0,283	4.771,20	1.348,34 €
	VIGNETO	7.190,00	0,719	19.880,00	14.293,72 €
TOTALI		243.390,00	24,339		366.446,64 €
TOTALE LOTTO B					639.623,44 €

Giudice _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

8.3. VALUTAZIONE DEL LOTTO B

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati	1.410,70	1	€. 273.176,80
B	Terreni agricoli	243.390,00	1	€. 366.446,64
				Totale €. 639.623,44

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 95.943,52

Spese tecniche e oneri per la regolarizzazione o la demolizione dei manufatti in c.a. realizzati (a corpo): €. 24.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: €. 519.279,92

Il CTU
