

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Risposta alle osservazioni sulla  
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,  
nell'Esecuzione Immobiliare n. **87/2024** R.G.E.

promossa da

contro



## PREMESSA

In data 23/07/2025, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2025 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

In data 01/12/2025, lo scrivente C.T.U. ha depositato, entro i termini fissati, il proprio elaborato peritale (datato 26/11/2025), previa trasmissione di una copia (completa di





Giudiziario, a cui è seguita la ricezione di osservazioni trasmesse dal creditore procedente con comunicazione pec del 09.01.2026.

Conseguentemente alle predette osservazioni, all'udienza del 14 gennaio 2026, il G.E. in ordine a quanto rappresentato dal creditore, riguardante le disposizioni del nuovo prg in corso di approvazione, il lotto 4 di cui alla perizia avrà probabilmente una diversa destinazione con conseguente incidenza sul valore di stima, ha disposto che l'esperto stimatore relazioni in ordine a quanto evidenziato quantificando l'eventuale diverso valore da attribuire al bene, assegnando a tal uopo il termine di giorni 30.

\*\*\*\*\*

### **OSSERVAZIONI TRASMESSE DAL CREDITORE PROCEDENTE:**

Con comunicazione pec del 09/01/2026, , nell'interesse del  ha trasmesso allo scrivente perito le osservazioni sulla redatta perizia, consistenti in:

Dall'esame della Perizia dell'Esperto Stimatore depositata in atti, si è avuto modo di appurare come per il lotto numero 4, costituito da un lotto di terreno ubicato in Valderice, in località San Marco, sia stato attribuito il valore finale di stima di Euro 40.000, e ciò in ragione della edificabilità del medesimo per una porzione pari a mq. 1.827,20, secondo lo strumento urbanistico vigente alla data di redazione della perizia stessa.

Ebbene, ferma restando la correttezza, allo stato attuale, del dato fornito, corre l'obbligo di segnalare che è in fase di definizione presso il Comune di Valderice l'iter per l'adozione del nuovo PRG, per il quale, dalle informazioni assunte, risulta già approvata anche la Valutazione Ambientale Strategica (c.d. VAS) dal relativo Consiglio Comunale; sul punto, secondo la documentazione afferente a detto nuovo PRG, liberamente consultabile sul sito del predetto Comune, nell'ambito della nuova

zonizzazione delle aree il terreno costituente il richiamato lotto 4 sembrerebbe destinato a ricadere in zona F2 (AC), risultando destinato ad aree di interesse comune.

Tanto si evidenzia affinché si possa tener conto di ogni possibile mutazione della destinazione del lotto sia in fase di valutazione, sia nella successiva fase di vendita.

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:** In riscontro alle indagini tecno-urbanistiche eseguite presso gli Uffici Comunali di Valderice, esaminati gli strumenti urbanistici, relativamente al **Lotto 4** rappresentato da un "Lotto di terreno esteso are 44.80 (pari a 4480 mq) in parte incolto ed in parte ad uliveto, in catasto al foglio 39, particelle 331, 342, 553, 619, 680 e 681", lo scrivente perito certifica quanto segue:

il lotto di terreno di cui trattasi, distinto al catasto terreni di Valderice al foglio di mappa n 39, particelle: 331, 342, 553, 619, 680 e 681, ricade nello strumento urbanistico vigente come segue:

**- NEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE -**

<<Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio, approvato con Voto C.R.U. n° 443 del 02/05/2005 e approvato con Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n° 1219 del 22/12/2005, pubblicato sulla G.U.R.S. in data 03/03/2006 n° 11 (parte prima), modificato dal D.D.G. 268 del 30-9-2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 48 del 25-10-2013>>

- in parte, per mq 2652,80 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "E1"  
Parti del territorio destinate a usi agricoli con indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/mq <art. 45 NTA>;
- e in parte, per mq 1827,20 (in misura catastale) in zona territoriale omogenea "B2"  
Aree Urbane di margine di completamento, con indice di edificabilità fondiaria di 2,50 mc/mq <art. 15 NTA> (allegato n. 17 relazione principale - informativa di destinazione urbanistica).

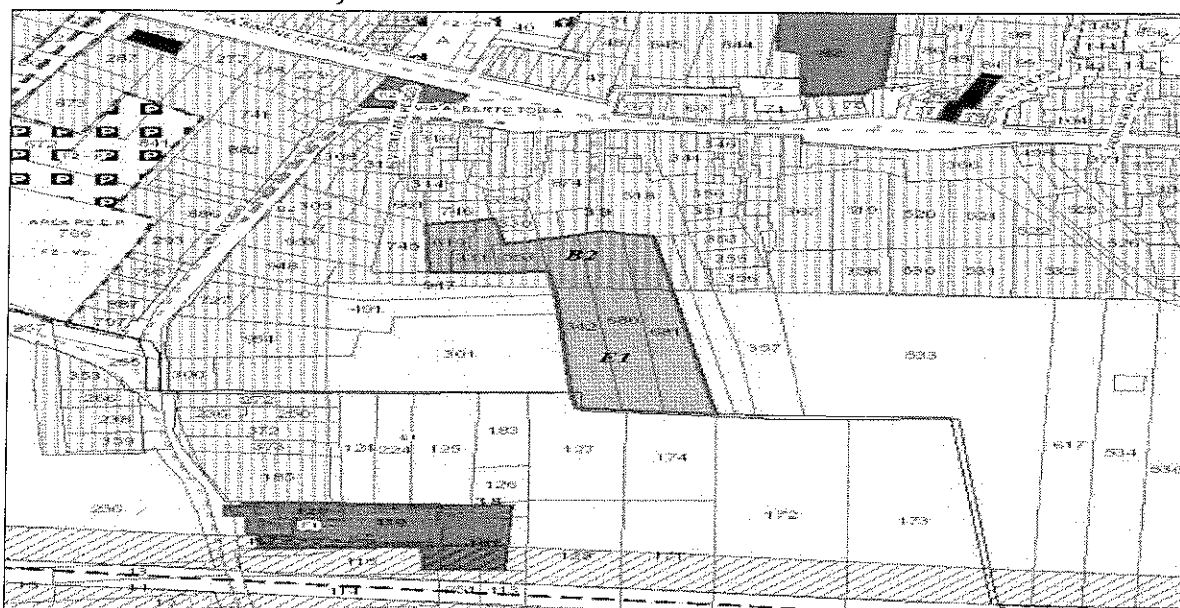


FIGURA 1 STRALCIO ZONIZZAZIONE DEL VIGENTE PRG

*Conseguentemente: Vista la Delibera Commissariale n° 01 del 08/10/2024 relativa all'adozione della Variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice, il rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica (VAS) ed il Regolamento Edilizio, con cui ad oggi i tempi di adozione definitiva risultano "indefiniti" e considerato che a seguito della sopradetta adozione, possano rientrare in vigore le MISURE di SALVAGUARDIA, per le quali nessuna trasformazione del territorio potrà essere legalmente concessa ed eseguita se non nel rispetto del vecchio strumento urbanistico (vigente PRG) e purché non contrasti con la Variante con rielaborazione del Piano Regolatore Generale, si può attestare che il lotto in descrizione può assumere la seguente destinazione:*

**- NELLA VARIANTE CON RIELABORAZIONE E ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VALDERICE, ADOTTATA CON DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA N° 1/2024 DEL 08/10/2024 -**

il lotto di terreno distinto in catasto terreni di Valderice al foglio di mappa n 39, particelle: 331, 342, 553, 619, 680 e 681, ricade per intero nell'ambito della nuova zonizzazione nella zona **F2 - definita "AC" con destinazione Attrezzature Collettive** <art. 62 NTA>

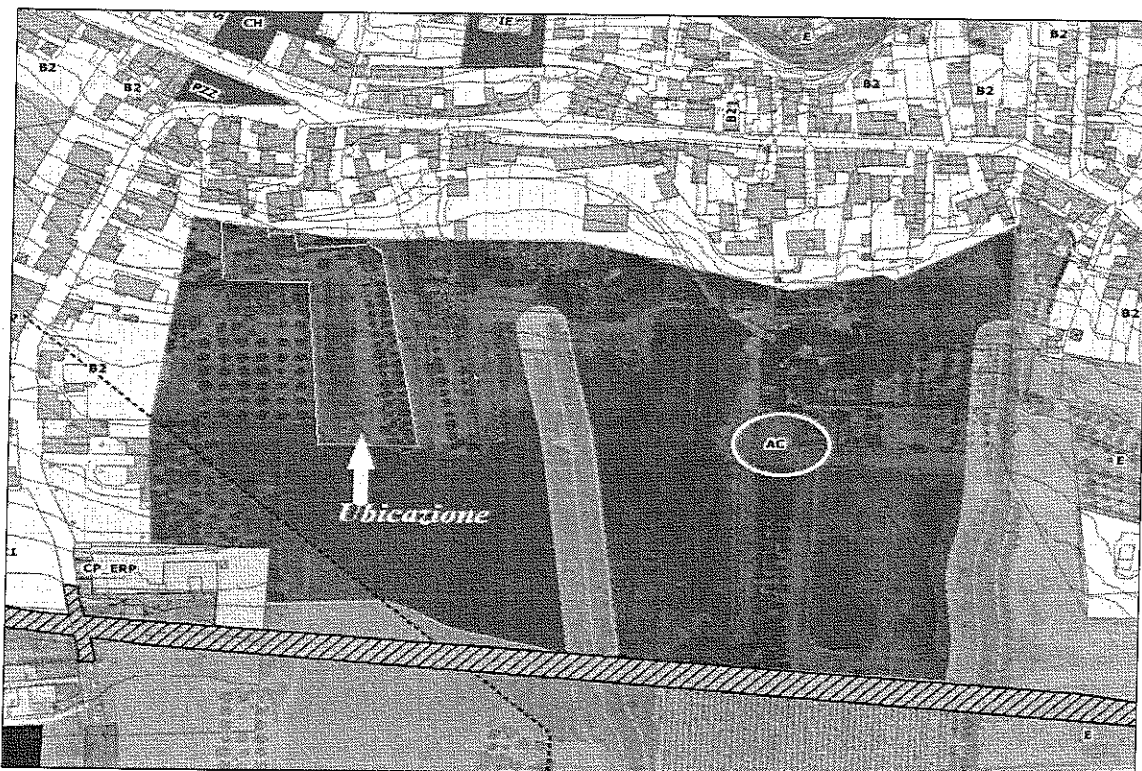


FIGURA 2 STRALCIO NUOVA ZONIZZAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA VARIANTE CON RIELABORAZIONE E ADEGUAMENTO DEL PRG

Nel merito di quanto accertato ed in prospettiva di una futura mutazione della destinazione del lotto in descrizione (in cui i tempi non risultano definiti per l'adozione della variante del PRG), la cui destinazione potrebbe modificarsi prima o successivamente alla vendita, lo scrivente perito riferisce che per la stima del lotto di terreno pignorato (tenuto conto delle sopradescritte norme di salvaguardia), può configurarsi *-in via*

*prudenziale*- un valore commerciale (paragonabile ad aree agricole e fino a quando non saranno soggette ad eventuali espropri) pari ad € 3,50/mq.  
 Pertanto e in funzione della nuova zonizzazione zona F2 - con destinazione "Attrezzature Collettive", il valore dell'intero lotto può considerarsi in c.t. pari ad € 15.700,00 (Sup. mq 4480,00\* € 3,50/mq).

\*\*\*\*\*

Nel merito di quanto sopra riportato, lo scrivente perito ritiene di confermare con assoluta oggettività i parametri valutativi applicati per la stima del compendio pignorato, tenuto conto della possibile nuova zonizzazione dell'intero lotto in seguito all'adozione definitiva della variante con rielaborazione e adeguamento del Piano Regolatore Generale.

Trapani, li 21 gennaio 2026.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe