

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. Imm. n. 137/2024
G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo

Udienza del _____

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica per la stima di bene immobiliare nel
Procedimento esecutivo n.137/2024 R.G. Es. Imm. -

PROMOSSA DA:

Sig.ra _____ nata a _____ (Tp) c.f. _____ ed ivi
residente nella _____
rappresentata e difesa da Avv. _____ ;

CONTRO:

Sig.r: _____ nata _____ (Tp) c.f. _____ /, ed ivi residente
nell _____ (Tp)

Esp. Estimatore: Arch. Ugo G. Parrinello

Provvedimento di nomina ricevuto in data 15/10/2024
Verbale di Accettazione/Giuramento incarico del 18/10/2024

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.137/2024 R. G. Es. Imm.
- Pag.1



1. PREMESSA

All'Esperto Estimatore si chiede la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo **n.137/2024 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.1096, ha ricevuto incarico dalla **G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo**, con provvedimento di nomina ricevuto il 15/10/2024 e successivo verbale di accettazione incarico/giuramento depositato il 18/10/2024, quale Esp. Estimatore nel procedimento riportato in epigrafe, promosso da " " nata a (Tp) c.f. , ed ivi residente nella rappresentata e difesa da Av del foro di Marsala, **CONTRO** il debitore nata a (Tp) c.f. , ed ivi residente nella o come meglio narrato negli atti del fascicolo, al fine di descrivere e stimare quindi i beni immobili oggetto di pignoramento nel presente procedimento esecutivo, come da Verbale pignoramento immobili di cui **all'Atto Giudiziario n.rep.1640 del 09/08/2024** presso il Tribunale di Marsala, alla TRASCRIZIONE in presentazione n.21 de' **11/09/2024** reg.gen.19151 reg.part.15966, *eseguita la formalità*, presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Trapani, alla cui copia allegata in Fascicolo vi è anche "Altra Certificazione" n.TP64241/anno 2024, ai sensi del dell'art.561 del C.P.C., a spiegare che in pari data 11/09/2024, sul bene pignorato, oggi identificato catastalmente



come sotto, non risultano altri nuovi pignoramenti immobiliari, oltre a quello già presente, e riportante anche la dicitura in quadro “SEZIONE D”, si precisa che la particella pignorata è la part.410/sub6 (nota C.T.U.: dalla visura planimetrica catastale - di 08.11.2024 - aggiornata dalle Parti in causa dopo la Sentenza 1210/2013, e da loro presentata il 13.09.2023, sarebbe indicata solo come piano primo, piano secondo) a questa di fatto unita la part.412/sub2 (nota C.T.U.: dalla visura planimetrica catastale - di 08.11.2024 - aggiornata dalle Parti in causa dopo la Sentenza 1210/2013, e da loro presentata il 13.09.2023, sarebbe indicata solo come piano primo e piano secondo – sopra il piano secondo/terrazzo non è presente comunque nessun piano terzo, come erroneamente indicato nella precedente perizia di altra C.T.U.) non essendo possibile dividere, il tutto - si legge - per piani, giusto quanto già detto dal tecnico”; trattasi del tecnico che ha redatto precedente perizia su cui si basa la Sentenza detta 1210 del 2013), e previo Atto di Precetto notificato il 22/05/2024 precedente all’Atto di Pignoramento, e per la somma di circa €30.902,59 – vedi Fascicolo - ed escluso sembra quanto riferito ad un’altra successiva Sentenza del 12/12/2022 emessa dal Tribunale di Marsala “per improponibile domanda di usucapione”) e poi lo stesso atto di Pignoramento, notificato il 09/08/2024, come poi alla successiva Istanza di Vendita depositata il 13/10/2024. Successivamente, ancora, appunto per la Sentenza del 12.12.2022, risulta un **Intervento** nella presente procedura, in atti dal 25/11/2024, da parte e per sé

in _____ del _____ che, ulteriormente, ha fatto richiesta di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata da questa intrapresa odierna Esecuzione, ai sensi appunto di altra Sentenza del Tribunale di Marsala _____ emessa il 12/12/2022, rilasciata il 19/12/2022, in formula esecutiva, allo stesso _____ per conto di _____, odierno



Creditore Procedente, nella qualità di _____, notificandola _____), avente quindi inviato Atto di Precetto del **20/12/2022** intestato alla odierna debitrice “ _____) in difetto ai compensi liquidati oltre a quanto risulta al già pignoramento, nascente dalla ripetuta originaria precedente **Sentenza n.1210/2013** del Tribunale di Marsala, fino alla Corte di Cassazione, **emessa per scioglimento della comunione ereditaria.**

L’immobile di cui è causa, è catastalmente individuato e costituito da due particelle e sub diversi, sol perché fin dall’impianto catastale originario, non è stata fatta alcuna unificazione, sia per conformazione strutturale dell’edificio, all’origine, sia perché catastalmente, gli stessi edifici _____ sono stati identificati fino ad oggi con due e più identificativi catastali particellari confinanti, ma giacenti nello stesso **foglio di mappa 33** (ex foglio d’impianto originario **8**, che si allega – vedi **ALLEGATO 2/C.T.U.** - foglio catastale d’impianto originario).

L’immobile pignorato è quindi individuato, e risulta, stante gli aggiornamenti catastali nascenti dalla Sentenza n.1210/2013 (*previa valutazione del C.T.U. nominato in precedenza a suo tempo, e previo incarico delle Parti/Parte contendenti verso un Tecnico individuato, per agire in nome e per conto alla esecuzione dell’aggiornamento catastale in applicazione della Sentenza stessa*) ricadente per la maggior estensione nella attuale **part.412(sub2)** del foglio di mappa 33, piano primo e secondo, e per la minore estensione nella attuale **part.410 (sub6)** del foglio di mappa 33, piano primo e secondo.



Trattasi di una struttura edile destinata alla civile abitazione (confinante e costituente un unicum con un'altra/altre due) a cui si accede dal piano terra, da un vano scala, in comunione qui, nello stato di fatto, con la co-erede *(vedi ex genitori)*, collegato direttamente con strada di accesso attraverso un vano portoncino al civico 15, ed un pianerottolo interno, dove, dal quale, da un lato si accede entrando, a sinistra, al piano terra della casetta/piccolo appartamento assegnato al creditore precedente *(e sviluppatasi al sovrastante piccolo piano primo e piano secondo, utilizzando nel collegamento al piano primo, lo stesso vano scala)*, e dall'altro lato del pianerottolo, si accede dalla stessa scala suddetta, in muratura, fino al successivo pianerottolo, posto al piano primo.

Arrivati al piano primo, percorsa la scala comune, il pianerottolo di arrivo permette di raggiungere, a sinistra, quindi ancora l'immobile assegnato a **ovvero a destra**, che permette di raggiungere l'interno dell'immobile *de quo* e **assegnato a** - superando quindi un piccolo ulteriore disimpegno, successivo al portoncino/porta, ubicato quindi in Campobello di Mazara, Via Fratelli Bandiera 15: riepilogando, dal piano terra (inteso solo vano porta, pianerottolo, poi vano scala, in comune tra le eredi, e fino al piano primo) si arriva al piano primo (l'appartamento vero e proprio), e poi al piano secondo, ovvero ad un piano terrazzo, a cui si accede però da un altro vano scala, interno, a cielo aperto, avente superiormente, su una parte, la presenza di un vano, di sgombero.

Il terrazzo indicato, posto sopra il piano primo (della part.412 sub2) è quindi sia appunto scoperto che coperto parzialmente, sia da una tettoia poggiata trasversalmente al lotto, molto precaria (intesa "facilmente" smontabile, in legno e pannelli di amianto, vista la vecchia



fattura) al fine di proteggere parte del sottostante solaio, in c.c.a., coprente due stanze/corridoio sottostanti (destinate a cucina, bagno, ed a corridoio sottostante) posto per giacitura, il suddetto solaio, in maniera sopraelevata rispetto alla quota del nominato terrazzo, appunto, che rispetto ad esso si trova ad una quota di circa h.mt.1,00 consentendo lateralmente, con delle aperture tipo lucernaio, l'ingresso di aria e di luce, verso le stanze ed il corridoio.

Il terrazzo nominato prosegue, poi, con una piccola stanza a "sgombero" (a cui si accede poi tramite una vetusta porta in legno, stanza oggi eccessivamente piena di guano), un tempo ad uso di forno/cucina/soggiorno, dotata di due ulteriori aperture verso l'esterno, una a balcone, prospiciente la via Fratelli Bandiera (anch'essa in stato oltremodo vetusta e precaria - tanto da permettere anche qui l'accesso facile a volatili e quindi escrementi - ed un'altra ancora, sempre in legno e vetro, a collegamento dello stessa stanza con la prosecuzione dello stesso terrazzo, di secondo piano, prospiciente la via pubblica, in parte di ancora scoperto, ed in parte coperto ancora da un pergolato rifinito a tettoia, il tutto nell'insieme confinante/comunicante, con una ulteriore aliquota dello stesso terrazzo, sia ancora scoperto che in parte ancora coperto da un'altra struttura in muratura, ma di proprietà/assegnata all'oggi creditore precedente ' , strutture/parti a cui si accede, dall'interno, da un vano scala, che risulta essere la prosecuzione del primo nominato, ed in comune, fino al solo piano primo, con la sorella " , e come individuato, nella conformazione odierna, dal Tecnico incaricato che ha eseguito l'aggiornamento catastale, dopo la **Sentenza n.1210/2013 in part.410(sub6), piano primo e piano secondo**, quando in realtà il **vano scala comune** inizia dal piano terra e finisce al piano primo, *mentre dal piano*



*primo al piano secondo, è di esclusiva proprietà della sig.ra
non individuabile catastalmente, con l'ultimo aggiornamento.* *cosa*

Questa particella - **part.410 sub6** – al sottoscritto risulta appunto difettosa di intestazione come da visura, stante la aggiornata planimetria degli immobili che è stata eseguita in base alla Sentenza del 2013, ed anche nello sviluppo dell'elaborato planimetrico (magari un refuso) seppur con delle incertezze, senza però che sia stato realizzato l'allineamento della nuova proprietà ed quindi la corretta intestazione. Sarebbe d'uopo, per cui ri-occuparsi anche di questo aspetto, a beneficio dell'eventuale nuovo acquirente, e/o di chi è ufficialmente divenuto l'odierno proprietario, previa proposta bonifica.

Gli immobili oggetto di pignoramento, non hanno una chiara genesi, ovvero non hanno una genesi identificabile, che risulta poco chiara, né per come si sia sviluppata né quali siano stati i termini urbanistico/costruttivi che l'hanno generata.

La realizzazione non risulta perfettamente individuata ed individuabile con gli atti del Fascicolo e disponibili a questo perito estimatore, che si è recato anche all'ufficio tecnico del Comune di Campobello di Mazara, per diverse volte, in maniera infruttuosa, stante pure la buona organizzazione ed il mantenimento ordinato dell'archivio comunale.

Per quanto riguarda il concepimento dell'odierno immobile, come appare attualmente, non avendo alcun riferimento, se non la precedente Perizia di cui poi la stessa Sentenza n.1210/2013 ne ha fatto riferimento, leggere che gli immobili da valutare sono stati costruiti,



quindi, come fossero in regola solo perché costruiti prima del 1967”, risulta di poco valore; per cui nulla si può da questa considerare.

Per cui il Sottoscritto, dal nulla, ha innanzitutto richiesto, il giorno 14/11/2024, al Tribunale di Marsala, Cancelleria Civile, il fascicolo della perizia della proposta di divisione e scioglimento eredità di cui alla Sentenza 1210/2013, - vedi spese - ed ottenuto il vecchio Fascicolo in data 18/11/2024, continuando poi a vedere di identificare primariamente quelli che sono stati gli immobili originari, al tempo dei genitori delle contendenti sorelle per arrivare intanto fino al 1964/1965, per come spiegato in premessa, per “identificare” se gli immobili *de quo* sono stati realizzati in tutto e/o in parte lecitamente e/o con una Licenza Edilizia rilasciata dopo quegli anni e depositata presso l’archivio comunale, o entro il 01/09/1967 o dopo, affiancando le ripetute ricerche, con vecchie planimetrie urbanistiche dell’antica città, la planimetria catastale cosiddetta d’impianto, identificante gli immobili presenti alla data con l’ausilio di aerofoto.

Riepiloghiamo, per questa data, 01/09/1967, gli edifici, con tanti e vari distinguo, dovevano essere comunque costruiti con regolare Licenza Edilizia (già comunque fondamentalmente e generalmente obbligatorio nei centri storici sin dal 1942) o comunque a Campobello di Mazara, occorrerebbe oggi, bisognerebbe oggi dimostrare l’esistenza dell’edificio *de quo* già all’anno 1964/1965, parlando di edifici con genesi storica, e che tutto ciò che poi veniva realizzato dopo, era soggetto obbligatoriamente, nel caso, alla costruzione mediante rilascio di Licenza Edilizia.

Se un edificio fosse stato costruito, come *de quo*, all’interno del perimetro di un centro storico individuato, o all’interno di aree così chiamate “perimetrato”, di un certo Comune, doveva essere realizzato già, o completato, o ampliato, mediante un titolo abilitativo, e con un



indice di edificabilità noto, ovvero avente almeno, un volume costruito/costruibile certo e determinato, per ogni mq di superficie di terreno proprio, fondamentalmente a partire dal 1942.

Per il resto, a suo tempo ed ancora prima del 01/09/1967, se si fosse costruito, al di fuori del centro storico, al di fuori del centro abitato, ovvero al di fuori delle aree cosiddette "perimetrare" e rappresentate su una apposita mappa urbanistica comprendente tutto il territorio comunale individuato dall'Ente di riferimento, in attesa dei futuri piani regolatori, gli immobili sarebbero stati persino in regola con tutti i parametri e destinazioni d'uso, perché appunto non appieno ancora normate come aree con indici edificatori, non superando però l'epoca di costruzione della ripetuta data dell'1/09/1967, ovvero tra il 1964/1965 a Campobello di Mazara, in quanto quindi già a suo tempo, vi erano gli strumenti di legge a cui fare riferimento in caso di necessità.

Quindi se un immobile fosse stato costruito dopo il 1942, e fino al 31/08/1967, con licenza edilizia, e senza licenza edilizia al di fuori di aree perimetrare, con le differenze sintetizzabili come sopra, l'immobile risulta allora e risulterebbe oggi in regola ovvero nella liceità immobiliare.

Il caso in esame risulta essere compreso tra quella tipologia di immobili costruiti prima dopo il 1942, in minima parte, ma soprattutto dopo il 1964/1965 e prima del 31/08/1967, all'interno del centro storico di Campobello di Mazara, 1967 anche 1968, specificando che in questo Comune prima di altri, si sapeva dove e quando si poteva costruire solo con progetto e Licenza edilizia, oppure senza licenza edilizia - dove ancora possibile per poco - ovvero con il riferimento di una apposita planimetria immobiliare del centro storico già a partire dal



1964/1965, e molto prima, si ripete, di altri Comuni, che si affidarono solo un po' successivamente, a delle postume mappe aerofotografie nazionali, con le quali hanno effettuato e hanno potuto in parte retrodatare, o posticipare la data fino al 1968, sia per stabilire quali immobili risultavano già in regola con la Legge del 1942, che quelli, costruiti dopo il 01/09/1967.

L'immobile *de quo* non risulta pienamente individuabile nella lineare liceità immobiliare, ai sensi della legge madre dell'urbanistica nazionale, n.1150 del 17/08/1942, ovvero ai sensi della successiva "Legge n.765 del 06/08/1967, che in parte reiterò ed affermò l'obbligo di far presentare al cittadino un progetto edilizio in funzione del rilascio di una Licenza edilizia nell'eseguire costruzioni (prima riguardava solo alcuni centri abitati e aree urbanizzate, o parte di esse, poi esteso all'intero territorio nazionale a tutti i comuni italiani, con l'obbligo per gli stessi Comuni, di dotarsi "quanto prima", o meglio in tempi stabiliti, di piani regolatori territoriali/comunali (i piani regolatori generali, o anche piani comprensoriali, se riguardavano più comuni), nonché l'emissione di norme specifiche sull'attività edilizia, e/o regolamenti edilizi approvati dal consiglio comunale.

Gli immobili di cui al pignoramento, e quindi quello della famiglia secondo la documentazione in possesso dell'Ente comunale e quella reperita dal sottoscritto, sono stati costruiti prima del 1967, e probabilmente in piccola parte prima del 1964/1965, secondo quanto non presente agli archivi comunali, senza che però fosse stata presentata/richiesta/ottenuta una regolare Licenza Edilizia, salvo elementi sconosciuti e non trovati, in quanto da accesso agli atti, presso il comune di Campobello di Mazara, non è



risultata individuabile una minima documentazione che giustificasse la costruzione dell'intero immobile o la maggior parte di esso.

Nella zona individuata all'interno della Comune di Campobello, o meglio nel suo centro storico, già nel 1964/1965 vigeva l'obbligo di applicazione della richiesta Licenza Edilizia, giusta individuazione dell'immobile all'interno del centro storico/perimetrato/abitato, con il parametro edificatorio di 5mc/mq, diversamente da quanto indicato al Fascicolo della Es.Imm.137/2024, ovvero secondo un generico "prima del 1967", che in sé significa poco, se non lo associassimo ad un approccio per l'analisi storico-urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento, ovvero ricadente tra quelli a scioglimento della comunione ereditaria.

Il Sottoscritto, autorizzato dalla Cancelleria esecuzioni immobiliari ad accedere al fascicolo elettronico, ha iniziato a ritirare/stampare copia cartacea/digitale dello stesso, in particolare quello che è stato l'ultimo, in ordine, **Atto di Precetto** notificato alla parte (in riferimento quindi alla completa applicazione della Sentenza 1210/2013, a scioglimento della comproprietà indivisa, seguita solo dall'aggiornamento catastale, tendente **l'Atto di pignoramento immobiliare**, trascritto, con il quale il **Creditore Procedente**

ha sottoposto ad esecuzione forzata, appunto, la proprietà della debitrice eseguita vista la stessa **Istanza di Vendita**, vista l'assenza di una *Relazione notarile in atti*, sopperita da certificazione ipo-catastale, procedure tutte necessarie ma 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, e con i titoli notarili di cui al citato fascicolo, e l'ultimo del 2006 con cui la Sig. _____ trasferiva in maniera di cessione onerosa **alla figlia/creditore procedente** la quota dei suoi beni in nuda proprietà, riservandosi in vita l'usufrutto, di anche dopo la successione al marito del 2000 **di 1/3** indiviso di una casa di civile _____ **di 1/3** indiviso di una casa con abitazione con annesso piccolo cortile, in Campobello di Mazara via Fratelli Bandiera 15, composta di un portico, cucina ed un vano a piano terra, di due vani e lavanderia a primo piano, di un vano di sgombero con terrazzo a secondo piano, **di 4/6** indivisi di un fabbricato sito nel Comune di Campobello di Mazara, via Fratelli Bandiera 15, magazzino a piano terra, di tre vani e rispostiglio a piano primo, e di vano di sgombero e terrazzo a secondo piano, pervenuti alla cedente _____ in parte in forza dell'atto di vendita ricevuto dal Notaio _____

e in _____ il 28.9.1966 trascritto **a Trapani il 06.10.1966 n.13738**, parte per ampliamento e sopraelevazione fattane a propria cura e spese, e parte per successione al marito _____ deceduto _____ la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, con obbligo di servire la madre., o di alcuni titoli reperiti brevi mano, ed uno richiesto e ricevuto presso l'archivio Notarile di Trapani a **quietanza dell'11.03.2025**, tramite richiesta costo versato con ricevuta. Si è anche proceduto al rilievo dei luoghi ed alla restituzione grafica (vedi **ALLEGATO B-B1-B2-B3-C1-C2-C3-D1-D2-D3-E1-E2/CTU – rilievo e proposte progettuali**) ovvero alla prosecuzione della perizia, alla ricerca degli atti di cui alla liceità dell'immobile presso il locali dell'ufficio tecnico del comune di Campobello di Mazara, tramite apposite richieste, versamento spese/oneri, ritiro dei fascicoli di concessione/agibilità ma vanamente avvenuti.



Non è stata necessaria ulteriore ricerca ante-ventennio in quanto i rogiti individuati, come sopra, coprono abbondantemente il **ventennio ante** la data di pignoramento in quanto la generatrice degli immobili si ferma al 1966 con appunto l'atto di compravendita, citato già nell'atto di cessione onerosa, rogante il Notaio _____ e da _____ è del 28.09.1966 in FAVORE dei coniugi _____ e _____ : CONTRO _____) per l'acquisto di una cosiddetta "casa" composta da **un solo vano** alla partita 3819, f. di mappa **8/C (oggi 33)**, part.412 p.T. con ante stante cortiletto, quindi anche se trattasi ancora di uno degli immobili acquistati, è di piccola entità, e non cita anche lì un titolo edificatorio. Vedi a seguire (vedi **ALLEGATI 2/C.T.U.** – visure catastali)

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 e/o successione, riguardanti gli immobili de quo o parti di questi, dichiarati dalle parti esistenti al tempo

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

1) **Atto di Donazione n.rep.2657**, rogato in _____ (Tp) dal Notaio _____ in _____ il **04/02/1953** (vedi copia in **ALLEGATO 1/C.T.U.**) e



TRASCritto a Trapani il giorno 0 al n. 51 (copia da **Archivio**

Notarile Trapani, con quietanza de 11.03.2025) nella casa di abitazione del donante

(padre), col quale egli ha donato al f., muratore,

presente il signor, il primo residente in via, il secondo

stessa via il questo nella qualità di padre

esercente la patria potestà della figlia minore secondo cui l

DONA irrevocabilmente a, con il padre, i seguenti immobili (tra cui)

VANO TERRANO con solaio soprastante in Campobello di Mazara via Fratelli Bandiera 2

(catasto partita 3862, confinante con Eredi), cor cor

e quindi con la detta Via Fratelli bandiera; pervenutogli per acquisto fattone da

., con atto da C il

21, reg.t

DUE VANI TERRANI RUSTICI adibiti a

stalla, al proprio figlio siti a Campobello di Mazara nell

con proprietà di metà del cortile dal lato di mezzogiorno, iscritti in Catasto alla partita

3862, confinante con a, con e con la detta via, pervenutogli

per acquisto fattone oltre 30anni fa. **In ordine ad essi il donante fa espresso obbligo al**

donatario di dare passaggio alla sorell comproprietaria del cortile, anche con i

carri (*da cui la successiva causa citata e sentenza del Pretore*); La proprietà verrà trasferita

alla data dell'atto, e nel possesso materiale, dopo di lui, e la morte della mo

aventi oltre 50anni di età. La Donazione al figlic è effettuata in conto della

quota di legittima che al Donatario potrà spettare sulla Successione paterna; nel caso di

eccedenza, essa dovrà imputarsi sulla legittima.



2) **ATTO DI COMPRAVENDITA** n. rep. rogato dal Notaio _____ in _____
 _____ il **28.9.1966** **A FAVORE** di _____ e _____
CONTRO _____ che vende una casa sita nel Comune di
 Campobello di Mazara, via _____, **composta da un solo vano terrano**
antistante un cortiletto, e confinante con detta via, con eredi di _____ con
 _____, cor _____ iscritta in Catasto alla partita 3819, foglio di
 mappa 8/C, part.412 piano T - C/2 – mq 32;

3) **ATTO DI CESSIONE ONEROSA** al **n.rep.35527/n.racc.10119**, rogato in
 _____ (Tp) dal Notai _____ e, il **10.02.2006** (nella casa sita in via dei
 mille,45) reg.to a Castelvetrano il di 01.03.2006 e TRASCritto a Trapani il giorno al
 n.gen./n.part. **A FAVORE** del sig.ra _____ residente in Via _____
CONTRA _____, residente in Via Fratelli Bandiera 15, della nuda proprietà,
stante la cedente si riserva l'usufrutto sua vita natural durante, dei seguenti immobili: - **1/3**
indiviso di una casa di civile abitaz _____, confinante con
 la stessa, con _____ con aventi cau _____, foglio _____
 per venuto alla cedente per successione al marito di _____ deceduto i _____
 vedi denuncia di successione n. _____ reg.ta a Castelvetrano il _____ - **1/3 indivisi di** una
 casa con abitazione con annesso piccolo cortile, in Campobello di Mazara via Fratelli
 Bandiera 15, composta di un portico, cucina ed un vano a piano terra, di due vani e lavanderia
a primo piano, di un vano di sgombero con terrazzo a secondo piano, confinante il tutto con la
 stessa via Fratelli Bandiera, con il fabbricato di cui al seguente n.3), con aventi causa
 _____ e con _____, nell'intero in catasto Fabbricati al foglio di mappa
 33 **part.410 sub4**, via fratelli bandiera 15 p.T.I.II A/4, vani 6 rend.278.89; - **4/6 indivisi di**



un fabbricato sito nel Comune di Campobello di Mazara, via Fratelli Bandiera 15, composto da un magazzino a piano terra, di tre vani e rispostiglio a piano primo, e di vano di sgombero e terrazzo a secondo piano, confinante con via Fratelli bandiera, con la detta casa di cui al precedente punto 2), con § , con riportati nel nuovo catasto al foglio di mappa 33 **part.412 sub1** via fratelli bandiera 15, **piano T**, C/2 mq 91 e **part.412 sub2** via fratelli bandiera 15, **piano 1-2**, A/4 vani 4.5, pervenuti alla cedente in parte in forza dell'atto di vendita ricevuto dal Notaio e in Campobello di M trascritto a trapan , parte per ampliamento e sopraelevazione fattane a cura e spese, e parte per successione al marito deceduto il ; la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, cessione odierna, possesso e godimento alla morte allora valore a rendita e da quota € 43.300, obbligo di servire la madre.

3.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE reperita anche presso sede Agenzia del Territorio in Trapani e/o durante accesso agli atti (vedi **ALLEGATO 2/C.T.U.**)

- Visura **stralcio foglio di mappa 33 part.410-412** (al 07/04/2025)
- Visura **elaborato planimetrico foglio di mappa 33 part.410** (al 17.11.2024) risalente al 13.09.2023 sul tipo mappale del 08.09.2025, su cui occorre però sopprimere l'indicazione ~~part.410 sub4~~, sul quale sarebbero dimostrati graficamente i subalterni tra il piano terra, primo e secondo sia della part.410, sia della part.412 –la part.410 sub 3 non fa parte della EI 137/24;



- Visura **Elenco Immobili part.410 f. mappa 33** – sub3 piano I, sub2 piano T, sub5 piano T.I.II vani 4.5, **sub6 piano I.II 2 vani**
- Visura planimetria u.i.u. del **15.9.2005** - **part.412sub1** p.T. - f.mappa 33 (al 15.11.2024),
- Visura planimetria u.i.u. del **13.09.2023** - **part.412sub2** p.I.II. - f.mappa 33 (di 08.11.2024),
- Visura planimetria u.i.u. del **13.09.2023** - **part.410sub6** p.?.I.II - f.mappa 33 (di 08.11.2024),
- Visura planimetria u.i.u. del **13.09.2023** - **part.410sub5** p.T.I.II - f.mappa 33 (di 08.11.2024),
- Agli atti visura storica immobile **part.410 sub6** f.mappa 33 – A/3 – p.I.II – Tot.sup.mq27/consistenza mq 23 (di 11.09.24) in testa a
;
- Visura storica immobile **part.412sub1 f. mappa 33 – C/2**, in testa a
(al 07/04/2025) - Tot.sup.mq 101/consistenza mq 91
- Visura storica immobile **part.410sub2 f. mappa 33** - p.T immobile soppresso (al 18/10/24);
- Visura storica immobile **part.412sub2 f. mappa 33** - p.I.II – A/3 - Tot.sup.mq103/consistenza mq 98 (al 18/10/24), in testa a
;
- Visura storica immobile **part.410sub4 f. mappa 33** - p.T.I.II – soppressa - (al 18/10/24), in testa a
;
- Visura **Elenco Immobili part.410 f. mappa 33** – sub3 piano I, sub2 piano T, sub5 piano T.I.II vani 4.5, **sub6 piano I.II 2 vani**
- Visura planimetria u.i.u. del **13.04.1953** - **part.410sub2** p.T. - f.mappa 33 (di 08.11.2024) ditta
- Visura **Elenco Immobili part.412 f. mappa 33** – sub1 piano T mq 91, sub2 piano I.II vani 4.5



3.3 DOCUMENTAZIONE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

sia reperita esternamente che agli atti attraverso visione fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Marsala, che presso accesso presso gli Enti competenti (vedi **ALLEGATO 4/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 ipotecaria speciale al 13.09.2024 cont. catastale in fascicolo e copie aggiornate delle visure ipo-catastali (vedi **ALLEGATI 2 e 4/CTU**);

A carico della procedura (eliminabili, ove)

Iscrizioni, Trascrizioni, pignoramenti, ed annotamenti di esclusione, in particolare con quanto tratto in fascicolo, e da quanto riportato dal Sottoscritto C.T.U., con le ispezioni ipotecarie e/o con gli aggiornamenti delle stesse **CONTRO** l'esecutato ovvero gli immobili (Ispezioni Ipotecarie effettuate dal C.T.U., in aggiornamento – **ALLEGATO 4/C.T.U.**) ed alle specifiche successive, e quindi:

GRAVAMI

- **n.1 - TRASCRIZIONE** della Sentenza del - alla
 - Legittimato **51 A FAVORE** in
 di Campobello di Mazara (dalla documentazione in atti, sorella di) **CONTRO** Di



di Campobello di Mazara, dove con detta Sentenza
 veniva ordinata la divisione del Cortile sito in Campobello di Mazara in Via Fratelli Bandiera disponendo che l'intera superficie di mq 49,30 venisse divisa a metà (mq 24.65) e precisamente la parte di tramontana in FAVORE di e l'altra metà (mq 24.65) dal lato di mezzogiorno in FAVORE di ;

- **n.2 – TRASCRIZIONE** del Decreto emesso dal in data

alla nota reg.ta il a FAVORE di
 (() di Mazara del Vallo **CONTRO**

() per sequestro conservativo immobiliare fino alla concorrenza della somma di Lire 750.000 **sopra 1) mq 24.65 di terreno** sito in Campobello di Mazara, via Fratelli Bandiera, e precisamente il lato Nord di mezzogiorno, dipendente dalla divisione di un cortile giusta Sentenza de , confinante con terreno dello stesso, con e con la Via Fratelli Bandiera, **2) la metà indivisa**, stante che l'altra metà si appartiene a (la cognata), di una casa sita in Campobello di Mazara nella via composta da un vano terrano con antistante cortiletto e confinante con detta via, con eredi di , con , con , nonché sulle accessioni e pertinenze, iscritta in Catasto alla partita 3819 foglio 8/C part.412 piano terra C/2 mq 32;

- **n.3 – TRASCRIZIONE** A FAVORE E CONTRO del

– (**Sentenza**) Tribunale di Marsala del
 atto giudiziario/Sentenza di divisione)
 degli immobili caduti in successione in Campobello di Mazara.

- **ISCRIZIONE** Correlata n.1631 del 11.12.2023;



- **n.4 – ISCRIZIONE** A FAVORE del **11.12.2023** – nn.reg.part./: –
 Tribunale di Marsala n.r. del 3 **IPOTECA LEGALE** derivante da
 DIVISIONE immobili siti in Campobello di Mazara **oggetto Creditore – TRASCRIZIONE**
 n. (Credito vantato dopo e con Sentenza di Divisione Ereditaria da soggetto
 CONTRO , per Conguaglio monetario su
 assegnazione immobili);

- **n.5 - PIGNORAMENTO IMMOBILI, con TRASCRIZIONE** nn.reg.
 del **11.09.2024**, notificato in data **09.08.2024** avente
 n.rep. , **A FAVORE** (c.f.
)” **CONTRO** nata a (Tp) il
 vs appartamento/casa di civile abitazione, in N.C.E.U. di Campobello di Mazara
 al foglio di mappa **33 part.410 sub6** unita di fatto con **part.412 sub2**, non essendo
 possibile dividere (l’immobile, subito) per piani, come quanto riferito dal Tecnico;
 comprensiva di certificazione al **reg.part.15966 del 11.09.2024** AI SENSI DELL’ART.561
 del c.p.c., per il periodo 11/09/2024 da’ menzione negativa, in atti.

- **n.6 - NOTA DI TRASCRIZIONE** al nn.reg.pa... del **18/04/2024**,
 derivante da **ATTO** per causa di morte), **ACCETTAZIONE TACITA** di
EREDITÀ, con Atto giudiziario d. n. Tribunale di Marsala,
 DEPOSITATO dal Creditore Procedente, **A FAVORE** di),
 per 1/3 e 1/6 di unità negoziale 1 e 2, **A FAVORE** di), per 1/3 ed
 1/6 di unità negoziale 1 e 2, **A FAVORE** c), per 1/3 ed
 1/6 di unità negoziale 1 e 2, **CONTRO** per i seguenti
 immobili di:



UNITÀ NEGOZIALE N.1: fabbricato, A/3, **f.mappa 33 part.410sub5** (identificativo precedente f. mappa 33 part.410 sub4), fabbricato, A/3, **f.mappa 27 part.952sub1**, fabbricato, A/3, **f.mappa 33 part.410sub6** (identificativo precedente f.mappa 33 part.410 sub4),

UNITÀ NEGOZIALE N.2: fabbricato, C/2, **f. mappa 33 part.412 sub1**, fabbricato, A/3, **f. mappa 33 part.412 sub2**.

INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

È stato identificato il seguente **LOTTO UNICO** per l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in Campobello di Mazara, Via Fratelli Bandiera n.15 piano T-I-II/terrazzo, costituito in uno, da un accesso comune/vano scala a piano terra, di appartamento piano primo e superficie soprastante, al piano secondo, in parte libero, in parte occupato da un vano di sgombero, prospicienti la detta pubblica via, centrale rispetto alla zona abitata e per cui trattasi di:

- **LOTTO UNICO:** casa unifamiliare ad appartamento per la civile abitazione posta a piano T-I-II, per una superficie totale di circa mq130 catastali, **composta al piano terra**, da vano porta di ingresso e pianerottolo verso piano scala, **in comunione con altro immobile** segnato alla part.410sub5 (anch'esso sviluppantesi, tra piano terra, piano primo e piano secondo/terrazzo) e fino a primo piano, con pianerottolo, confinante e **costituito dalla part.410 sub6 unita di fatto alla part.412 sub2**, avente poi porta d'accesso separata da esso e da disimpegno, con corridoio, salone, camera, cucina, bagno, camera, terrazzino/vano scala interno da cui si accede ad altro vano separato posto sul terrazzo soprastante, indicato oggi



come vano di “sgombero”, il tutto da rendere conforme per il tramite di sanatoria edilizia con demolizione parziale e pagamento di sanzione, previo progetto.

NOTIZIE SUL FABBRICATO: realizzato in minima parte in epoca remota che in epoca recente, ovvero prima del 1964/1965, e dopo, fino al 1967/1968.

EPOCA DI COSTRUZIONE E LICEITÀ DELL'IMMOBILE: come sopra, liceità da convenire

Come si apprende dalle ricerche d'archivio presso il Comune di Campobello di Mazara, non è seguito il ritrovamento e/o ritiro di documenti perché, ad oggi, inesistenti.

L'immobile *de quo* risulta in uno destinato attualmente alla civile abitazione del tipo ad appartamento, e non sarebbe stato, e non è stato costruito con giusta licenza edilizia/altro se non alcune parti iniziali, come alla descrizione dei rogiti disponibili, alla visione di aerofoto, per come alla documentazione non fornita dallo stesso comune, ovvero inesistente, e dal catasto, per quanto diversamente valevole.

STATO DI MANUTENZIONE: complessivamente quasi sufficiente: una parte potrebbe essere resa sufficientemente abitabile, una parte, mentre il piano secondo/terrazzo/sgombero assolutamente no, soprattutto, tralasciando la attuale mancante liceità, per quel che riguarda l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, per una pulizia approfondita sull'esistente, e per la sistemazione dei suoi infissi e del soffitto/tetto.



PROGETTI PRESENTATI/RILASCIATI:

LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE: non risultano alla data odierna progetti presentati per tutta la struttura sottoposta a pignoramento, incluso il vano scala in comune, come del resto la struttura appartenente al resto della famiglia.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ: non risultano alla data odierna progetti presentati per tutta la struttura sottoposta a pignoramento, incluso il vano scala in comune, come del resto la struttura appartenente al resto della famiglia

CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Unità immobiliare: **Lotto Unico odierno**

Foglio di mappa 33 part.410sub6, A/3 piano I-II/terrazzo (manca catastalmente indicazione di piano terra, da cui obbligatoriamente si diparte) vani 2, comprensiva di scala in comune (vedi odierna part.410 sub5) di fatto unita alla part.412 sub2 del foglio di mappa 33, A/3 piano I-II/terrazzo, vani 4,5 casa unifamiliare ad appartamento avente accesso da vano porta/scala di Via Fratelli Bandiera 15;

Superficie catastale (Lotto Unico) identificato

Mq 132,18

Superficie coperta Complessiva:

- Piano T-I-II

Mq 8,50

Mq 123,26

Mq 29,23**Mq 160,99**

Superficie s.n.r. (balconi, terrazzo praticabile, 30% medio)

Mq 1,30

Mq 17,89

Mq 34,97**Mq 54,16****Superficie complessiva (s.u. + % s.n.r.)**

	Mq 124,24
s.n.r. = _____	Mq 54,16
	Totale Mq 178,40
Superficie commerciale	Mq 160,99
Volume	Mc 449,97

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: mista muratura e c.c.a.- cfr. perizia CTU 2013
- 2) ACCESSO: dal piano Terra, accesso stradale, ingresso su vano scala, in comune con _____ fino al piano primo, civ.15, Via Fratelli Bandiera, Campobello di Mazara;
- 3) SOLAI: in latero cemento gettato in opera/con possibile struttura metallica e tavelloni (putrelle/travi in ferro e tavelloni, vista la diversa struttura complessiva portante);
- 4) PROSPETTI: principalmente finiti ad intonaco e/o a rasatura di malta cementizia e strati sovrapposti di rinzafo;
- 5) PAVIMENTI: cementine, marmo, piastrelle;
- 6) PARETI: intonacate, bagni e cucina rifiniti anche con piastrelle;
- 7) TRAMEZZATURE: realizzate con divisori di tufo o similari;
- 8) COPERTURA: a terrazza praticabile, ove possibile;
- 9) INFISSI ESTERNI: con vetro, chiusi da persiane e/o serrande in pvc;
- 10) INFISSI INTERNI: porte in legno tamburato;
- 11) SERVIZI IGIENICI: n.1, rivestiti in piastrelle porcellanato;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente;
- 13) IMPIANTO IDRICO: presente;
- 14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: stufa a pellet/simili e climatizzatore.



STIMA DELL' IMMOBILE: trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione, come già descritto (vedi **ALLEGATO A/CTU- rilievo in campo, ALLEGATO A1/C.T.U. - disegno del rilievo, ALLEGATI serie B-C-D-E/C.T.U.**).

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, è stato necessario valutare la necessità degli aggiornamenti catastali eseguiti da una Parte in causa, ovvero quelli futuri, per allineamento dati intestazioni immobili e revisione delle superfici, ovvero dopo la demolizione di parte dell'immobile esistente, visto come un *unicum* originario, la bonifica delle lastre di amianto esistente, la sanatoria sanzionatoria dell'immobile ovvero degli immobili aventi un'unica generatrice, calcolando quanto occorreva pagare ora per allora in termini della mancata presenza di licenza edilizia, per differenza per oneri concessori ed oneri di urbanizzazione ora per allora, prima della costruzione dell'intero immobile attuale e quanto poteva essere effettivamente costruito sul lotto identificato come agli allegati, calcolando nell'insieme obbligatoriamente il volume costruito per la parte non pignorata, e nell'insieme quanto occupato nella superficie del piano terra dalle **part.410sub5, part.410sub6, part.412sub2, part.412sub1**, il progetto di tecnico urbanistico, la verifica strutturale dell'edificio nello stato attuale e nello stato futuro, mantenendo quanto opportuno, comprensivo della prospettata costruzione di un ballatoio in luogo di un pregresso solaio, a collegamento di un esistente vano scala all'aperto con quello che rimarrà di terrazzo interno, attraverso la presentazione al Genio Civile di Trapani di un C.I.S. (certificato di idoneità sismica) ai sensi Legge 4/110, con la produzione della dichiarazione di verifica della conformità igienica in sanatoria, con la produzione della



dichiarazione conformità dell'impianto elettrico DM. 37/08, eventualmente comprensiva della verifica sulle scariche atmosferiche vista la superficie dell'intero futuro immobile, comprensivo sempre della parte non pignorata, la non ultima e meno importante dichiarazione di epoca della costruzione, intera, stante che a suo tempo si poteva costruire con una volumetria assentita di 5mc/mq ai sensi dell'art.36 (puro) ex dpr 380/2001 con versamento dei diritti di segreteria, diritti di istruzione, e marche da bollo per la richiesta ed il rilascio di assenso, visto il confronto odierno con gli uffici tecnici comunali, coinvolgendo si ripete anche la parte non pignorata in quanto d'origine, visto che l'immobile odierno era stato costruito nella proprietà comune ai coniugi

Fatta questa premessa, verrà scorporato dal valore di stima il prezzo della sanatoria, utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati, è calcolata la superficie coperta o commerciale come sopra calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, i servizi per la futura conformazione della superficie abitabile ed utilizzabile anche per scopi reddituali, sia per gli spazi interni che esterni che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, arieggiamento, nuova formazione di terrazze e spazi liberi, vivibili esternamente all'immobile, altro) oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti, con la formazione per suddivisione di un esistente salotto, in una nuova camera letto ed una nuova stanza soggiorno/salotto tramite semplice collocazione di un divisore e due porte, le finiture e la qualità dei materiali, stato di conservazione, presenza e/o mancanza di impianti in dotazione, ai costi quindi della messa in pristino, stante che la conformazione del futuro intero immobile, avente una superficie inferiore rispetto al presente,



e più piccolo in superficie commerciale/utile, ma con un valore commerciale mantenuto se non ampliato, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare, mettendo in evidenza ed in risalto, quanto deve sistemare prima del rilascio di una licenza immobiliare (vedi **ALLEGATI serie B-B1-B2-C1-C2-C3-D1-D2-D3-E1-E2/C.T.U.**)

Casa ad appartamento, non in condominio, posto complessivamente al piano primo, con accesso da vano scala al piano terra su pubblica via, con la comunità di un portico, con terrazzo al piano secondo, presso via Fratelli Bandiera 15, p.T.I.II/terrazzo.

LOTTO UNICO

1) Mq 160,99 * Val/mq € 500,00 = € 80.495,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, migliorie, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti, con sanatoria edilizia da compiere:

VALORE LOTTO UNICO

= € 80.495,00 * 0,85 = € 68.420,75

Quindi fatta questa premessa, in seconda Istanza, al valore economico stimato del bene, occorre decurtare, prima dell'abbattimento forfettario, quelle che saranno quindi le possibili spese dovute alla rimessa in pristino dell'immobile, della prospettata e necessaria sanatoria edilizia in quanto l'immobile non è stato realizzato secondo le dovute obbligazioni urbanistico/strutturali nonostante sia stato realizzato nel complesso prima del 01/09/1967, ma dopo quello che è stato identificato come l'anno di passaggio all'effettivo obbligo normativo,



ovvero fino al 1964/1965, ovvero dopo il, in cui dovevasi presentare già un progetto di licenza edilizia, in centro storico, dopo la legge urbanistica del 1942, quindi la realizzazione della documentazione di sanatoria, e la documentazione catastale, secondo le spese stimabili e preventivabili per una demolizione parziale e misurata, rispetto a quanto costruibile su un lotto di sedime identificato come sussumibile, attraverso la documentazione esistente (vedi allegati CTU), e 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 e/o i costi preventivabili per rendere l'immobile conforme alla civile abitazione, e che si potrebbero riassumere in questo modo:

■ € 40.000,00 - Progetto di S.C.I.A. in Sanatoria/equipollenti, previa demolizione strutturale parziale, sanatoria della parte strutturale rimanente, con realizzazione opere per modifiche interne al piano primo part.412 sub2, realizzando in luogo di una singola stanza soggiorno/salotto, due singole stanze con l'aggiunta di un divisore e due porte interne per una nuova camera da letto ed un nuovo vano finestra adeguato prospiciente la Via fratelli Bandiera, con gli aggiornamenti catastali necessari ed opportuni (visto comunque l'attuale incompleto allineamento), ai sensi dell'art.36 (puro) della ex 380/2001, e Legge 4/110 per verifica strutturale ante e post presso genio civile ovvero con la predisposizione e presentazione del calcolo/certificazione C.I.S., l'autocertificazione igienico sanitaria, dichiarazione verifica impianto elettrico art.5 D.M.n.37/2008, le eventuali verifiche scariche atmosferiche, la dichiarazione epoca di costruzione, il versamento diritti di segreteria e di istruzione, le marche da bollo, una per ciascuna istanza, ed una ogni quattro pagine, ove



necessario, la demolizione e sistemazione parziale dell'immobile alla part.412 sub2 – P.T.II. – cioè dell'ultima stanza (letto) e del vano riposto prospicienti il vano scala interno, scoperto), poi del vano di “sgombero” posto oggi al secondo piano/terrazzo, con la sistemazione della quota dei muri perimetrali all'altezza di sicurezza di mt 1.00, poi lo smonto della tettoia in legno ed amianto e lo smaltimento, poi la demolizione del vano di “sgombero” del piano secondo/terrazzo, di una seconda tettoia, di un altro vano di “sgombero” alla part.410sub5 (a suo tempo un unicum proveniente da eredità familiare, il torrino vano scala in comune, ed il suo rifacimento, previo pagamento della differenza tra oneri di urbanizzazione e di costruzione per la situazione ante e post, ovvero per il calcolo della differenza tra quello che si poteva costruire allora, ovvero oggi, attraverso il lotto generatore individuato, e quello che si è fatto senza progetto, comunque realizzabile, prima di ogni altro progetto futuro.

Per cui desumendo i costi testé calcolati per quanto valutabile nella fattibilità rispetto al Vm del bene proposto, abbiamo.

1) Mq 160,99 * Val/mq € 600,00 = € 96.594,00

2) Decurtando quindi dal primo importo stimato dei lavori previsti, delle spese di sanatoria, sia tecniche che urbanistiche/civili/catastale, nella sanatoria edilizia prospettata, il valore di mercato **Vm**, viene ragguagliato a circa **€ 56.594,00**

Per cui adesso apportando un **ABBATTIMENTO FORFETTARIO** in funzione dello stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti o non possibilmente ancora calcolati, ed in mancanza di verifiche strutturali, avremmo:

VALORE TOTALE LOTTO UNICO:



€ 56.594,00*0,85 = € 48.104,90 arr. € 48.100,00.-

Riepilogo descrizione per la base d'asta (BOZZA)

Casa ad appartamento, non in condominio, posto complessivamente al piano primo, con accesso da vano scala di piano terra su pubblica via, dopo la effettiva possibilità realizzativa della sanatoria edilizia dell'immobile *de quo*, comprendente delle demolizioni parziali secondo verifiche progettate, e modifiche interne per la formazione di una nuova camera da letto e un nuovo soggiorno, con la manutenzione dell'esistente cucina e bagno, ed il nuovo terrazzo/veranda al piano primo, il nuovo ballatoio di collegamento tra il vano scala esterno ed il terrazzo al piano secondo comprensivo di balcone esistente, previa la demolizione di due vani sgombero e torrino con il suo rifacimento, con le terrazze totalmente praticabili e riutilizzabili ad altri futuri scopi residenziali, presso via fratelli Bandiera n.15, p.T.I.II/terrazzo, la cui valutazione alla fine della realizzazione della sanatoria, risulterà altresì rivalutata ed in crescita, rispetto al primo risultato finale:

€ 48.100,00.- Tanto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Marsala li, 23/05/2025

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello



INDICE

Alla Relazione di stima dei bene immobile oggetto della Esec. Imm. 137/2024 sono afferenti gli allegati, e le attestazioni dell'invio della perizia alle parti, compreso l'esecutato tramite racc. A/r, P.E.C., e quindi anche:

le comunicazioni alle Parti/intervenuti – comunicazione inizio operazioni peritali debitore Racc. A/r, P.E.C.-

ALLEGATO Verbale di Sopralluogo/C.T.U.;

ALLEGATO Rilievo in campo A/C.T.U.;

ALLEGATO Disegno del Rilievo B,B1,B2,B3,C1,C2,C3,D1,D2,D3,E1,E2/C.T.U. - con parti da demolire/ripristinare e possibilmente da sanare, compresa di proposta progettuale finale con modifiche interne;

ALLEGATI 1/C.T.U. - Atto compravendita immobili originari, fascicolo, brevi mano, e presso archivio Notarile di Trapani;

ALLEGATO 2/C.T.U. - visure immobili, e di sedime, planimetrie UIU, stralcio foglio di mappa d'impianto 8 oggi f.m.33;

ALLEGATO 3/C.T.U. - foto luoghi

ALLEGATO 4/C.T.U.- Ispezioni Ipotecarie

Allegato Spese/C.T.U. - pagamento bolli, bollettini di c/c., visure ispezione ipotecaria, visura catastale, ricerca e pagamento archivio notarile trapani per rilascio copia conforme, spese bolli comunali, Catasto, Racc. A/r, altro;

Istanza di PARCELLA (proposta di).

Marsala li, 23/05/2025

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello

A circular notary seal for Ugo Giuseppe Parrinello, Architetto, with a handwritten signature over it.

