



TRIBUNALE DI MARSALA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE INTEGRATIVA CON
INDICAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER
IL FRAZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI
ELETTRICO ED IDRICO NUOVO
RIEPILOGO DI BANDO D'ASTA**

Procedura esecutiva n. 113/2023 RGE

promossa da

.....
.....
.....
.....
.....

Contro

.....
.....
.....
.....



Quali eredi legittimo

Esperto **stimatore**: ing Barraco Carmelo

Custode Giudiziario: avv. Gucciardi Francesco



1. RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, conferma quanto già depositato con le risposte alle osservazioni pervenute da parte dei creditori procedenti, pertanto la parte di fabbricato individuato nelle tavole grafiche allegate alle domande di condono ai sensi della legge 326/2003 come **unità immobiliare n. 1** costituita da cucina-soggiorno, due vani letto, un wc. ed un disimpegno oltre ad una veranda coperta, della superficie utile di 43,24 m² oltre ad una superficie non residenziale di 13,92 m², di fatto costituisce una **porzione di immobile autonoma ed indipendente** e non necessita di opere edili, al netto di un accesso indipendente da realizzare sul fronte strada.

Tale unità ricade interamente all'interno della particella pignorata 444, ed essendo stata realizzata anteriormente al 1967 (ad eccezione del magazzino-deposito) non necessita del rilascio della concessione in sanatoria, per il quale, il sig. Ganga Saverio aveva avanzato istanza ai sensi della legge 326/2003, infatti, per come si evince dalle copie conformi rilasciate dal comune di Pantelleria (già allegate alla perizia), nel progr. 1 l'ampliamento abusivo riguarda il magazzino-deposito e non essendo, al momento sanabile per le motivazioni già riportate in perizia, se ne prevede la demolizione.

Alla presente, si allegano due tavole grafiche riguardanti l'unità, precisamente nella Tav. N.1 è riportata la pianta quotata con le destinazioni dei vani, mentre, nella Tav. N. 2 viene riportato l'unità con la quantificazione dei muri per la determinazione della superficie convenzionale.

La superficie commerciale SC dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma: a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali; b) delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente). Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Dammuso) Costituita da tutta l'unità n. 1	43,24 mq	86,27 mq	1,00	68,97 mq	2,55 m 3,95 m	Terra
Mazazzino-deposito	19,00 mq	22,00 mq	0,60	13,20 mq	2,40 m 2,60 m	Terra
Veranda coperta	13,92 mq	13,92 mq	0,30	4,18 mq	3,45 m 3,00 m	Terra

LOTTO N° 1 - Immobile ubicato a Pantelleria c/da Rekale via Glicine n. 4, piano terra

Casa di civile abitazione, posto al piano terra facente parte di una costruzione (dammuso) di maggior consistenza, di solo piano terra, con accesso da creare all'interno della particella 444 oggetto di pignoramento.

Identificato al N.C.T. - Fg. 97, Part. 444 (superficie 410 m²);

posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Lavori da realizzare per la vendita

Questa proposta è quella più immediata e con minori costi, infatti, necessità di:

- accatastamento del fabbricato mediante rilievo GPS e presentazione di pratica Pregeo per l'aggiornamento del Catasto Terreni compreso l'eventuale rettifica di confini e successiva pratica Docfa per l'inserimento della planimetria catastale e l'attribuzione della rendita catastale;
- realizzazione di nuovo accesso, indipendente, da realizzare sulla particella pignorata 444 per raggiungere il fabbricato (oggi si accede dalla p.lla limitrofa 445);
- demolizione del magazzino-deposito.
- Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato eseguito con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, come sopra riportato, nella determinazione del valore è stato riportato un deprezzamento del 15% per correzioni di stima e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; per quanto riguarda la discordanza di superfici indicate nella perizia, si precisa, che per un mero errore di battitura erano state riportati due valori, tale circostanza, risulta superata



dalla nuova consistenza dell'unità;

- Non sono state riportate le pratiche catastali, in quanto, sin dall'impianto meccanografico del 1977 è sempre stato Fabbricato Rurale, non sono stati mai presentati aggiornamenti catastali;
- In merito al fatto che l'immobile era un fabbricato rurale, adibito a ricovero animali e a deposito di prodotti agricoli, al momento del sopralluogo, febbraio 2024, il fabbricato si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con interni rifiniti in maniera civile. Nel 1997, il CTU incaricato di valutare il compendio di cui alla procedura n. 530/1997 nel descrivere questo immobile (lotto n. 15) scrive: *“Esso è stato trovato in ottimo stato di manutenzione e conservazione; infatti, allo stato, il fabbricato viene utilizzato dal sig. Ganga Saverio”*.
- In merito alla materializzazione ed incertezza sulla linea di confine, dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, si evince che lungo il perimetro nord-est la particella 444 è delimitata da un muro di cinta in pietra locale, in linea con esso il muro portante perimetrale del dammuso che li separa dalle particelle 672 e 673. Lungo il lato sud-ovest, il confine non è materializzato in quanto unito con la particella 445, a nord confina con la strada pubblica con la quale è sparata da un muro di cinta in pietra; a sud confina con altre unità abitative rientranti nella particella 671.
- Per la delimitazione e materializzazione dei confini della particella 444 con la particella 445 e con la particella 671, tale operazione è rinviabile al rilievo con strumentazione GPS ai fini dell'aggiornamento catastale necessario per la vendita.
- Il bene rappresentato in planimetria con la tav. n. 1, rientrante nella particella 444 è stato realizzato antecedentemente al 1967 in quanto facente parte del dammuso originario e in Catasto censito come (Fabbricato Rurale) e per come si evince altresì, negli elaborati grafici allegati alle domande di condono edilizio.
- L'esatta consistenza attuale del bene è rappresentata nella tavola grafica n. 1 e nella tabella riepilogativa sopra-riportata ;
- Considerato la consistenza dell'unità abitativa, non è necessario una pratica di divisione immobiliare.
- I costi comprensivi di lavori ed oneri tecnici per l'accesso alla pubblica via è stato valutato in € 6.000,00
- Per i costi di frazionamento degli impianti idrico ed elettrico, considerato che detta unità è quella originaria, che le altre unità limitrofe e gli ampliamenti sono state realizzate successivamente, il sottoscritto, non ritiene che queste spese siano da addebitare alla suddetta unità.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1- Dammuso Veranda Pantelleria, c/da Rekale, via Glicine, n. 4,	68,97 mq + 4,18 mq = 73,15 mq.	3.000,00 €/mq	219.450,00 €	100,00%	219.450,00 €

Si precisa che in questa valutazione non si è tenuto conto del magazzino-deposito, infatti, essendo realizzato dopo il 1967 e al momento non sanabile se ne prevede la demolizione. Relativamente all'area di pertinenza del dammuso, essendo di modesta entità, il suo valore è inglobato nel fabbricato.

Valore di stima: € 219.450,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Oneri di per l'accatastamento dell'unità immobiliare con rettifica dei confini	3.000,00	€
Oneri e costi per l'apertura di un accesso carrabile ricadente nella p.lla 444	6.000,00	€
Costo demolizione magazzino-deposito con conferimento in discarica	3.500,00	€
Costo per il frazionamento dell'impianto elettrico comprendente la richiesta di un nuovo contatore, l'installazione di quadro elettrico con 24 moduli comprensivo di interruttori differenziali	1.700,00	€
Costo per il frazionamento dell'impianto idrico comprendente di serbatoio in polietilene da 2.000 l. , tubazioni di collegamento e pompa autoadescante con presscontrol	2.000,00	€



€ 219.450,00 -15% = € 186.533,00

€ 186.533,00 - (3.000,00 + 6.000,00 +3.500,00+1.700,00+2.000,00) = € 170.333,00

Valore finale di stima: € 170.000,00

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito in Pantelleria c/da Rekale basso. Detto appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 5.910 m², ha forma irregolare, in stato di abbandono con presenza di folta vegetazione arbustiva spontanea.

Detta particella confina a nord con le limitrofe particelle 89, 86 e 352, a est in parte con strada comunale Rekale-Cuddia ed in parte con le limitrofe particelle 94 e 93, a sud con le particelle 80 e 91 e a ovest con la particella 82. L'immobile sopra descritto è ubicato in posizione non lontana dalla strada perimetrale ed è servito dalla suddetta strada comunale Rekale-Cuddia la quale, a parte il tratto iniziale, presenta un fondo sterrato che lungo il suo percorso limitrofo al fondo diventa pressoché impercorribile con i mezzi.

Identificazione catastale

Lo spezzone di cui al presente lotto è identificato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 99 con la particella 90 (Vigneto; cl. 3a ; are 59.10; RD €.38,15; RA €.24,42).

Urbanisticamente

-Il lotto ricade interamente in zona E1_b – Sottozona “E1b” – Aree agricole in ambito di mantenimento

Stima

Identificato al N.C.T. – Foglio 99, Part. 90;

posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con il centro urbano).

Inoltre, si è tenuto conto della possibilità di trasferire la volumetria del lotto su altro fondo.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di

mercato della zona in € 9,00 al mq.

Tale lotto non è stato oggetto di osservazione.



Identificati vo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 2 - Appezzamento di terreno Pantelleria, c/da Rekale,	5.910 mq	9,00 €/mq	53.000,00 €	100,00%	53.000,00 €

Valore di stima: € 53.000,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Per assenza di garanzia e per vizi	15,00	%

€ 53.000,00 -15% = € 45.050,00

Valore finale di stima: € 45.000,00

2. Riepilogo bando d'asta

LOTTO N. 1 valore € 170.000,00

LOTTO N. 2 valore € 45.000,00

Marsala 04/10/2025

L'esperto
ing. Carmelo Barraco

