

SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	6
4. Provenienze ventennali.....	8
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.....	8
6. Regolarità edilizia e urbanistica	8
7. Stima/Formazione lotti.....	10-12
8. Eventuali particolarità da segnalare	14
9. Riepilogo bando d'asta	14
Allegati:	14

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ing BARRACO CARMELO (CF BRRCML64T04E974J), con studio in Marsala vicolo Cavazza n. 3, iscritto al N° 905 dell'Ordine degli Ingegneri di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 22/11/2023 (comunicato in data 23 / 11/ 2023), relativamente al procedimento esecutivo promosso da

contro

nella qualità di chiamati all'eredità del defunto prestatore il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 12 / 12/ 2023, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 13 febbraio 2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in alla presenza dell'avv Francesco Gucciardo custode giudiziario, dell'avv Antonia Lorella Casano curatore speciale dell'eredità giacente e del sig possessore dell'immobile, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa e costituita da certificazione notarile

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

Identificazione dell'immobile

- 1) Unità immobiliare sita nel comune di Pantelleria (TP) c/da Rekaie basso, censita nel Catasto dei Terreni nel foglio di mappa 97 particella 444 (Fabbricato Rurale) di m² costituita attualmente da un dammuso ad uso abitativo e da un magazzino/deposito

2) Unità immobiliare costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Pantelleria (TP) c/da Rekale basso, censita nel Catasto dei Terreni nel foglio di mappa 99 particella 90 della superficie di 5.910 m², r.d. € 38,15 , r.a. € 24,42, attualmente costituito da terreno incolto

a. *Titolarità*

Gli immobili di cui ai superiori punti 1 e 2 oggetto dell'esecuzione si appartengono al seguente esecutato:

~ (Piena Proprietà 1/1) nato a l i

Codice fiscale: '

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(Piena Proprietà 1/1)

b. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2011 al 31/01/2025	il Prop. 1/1	nato a N.C.T. : fg. 97 , part. 444
Dal 29/11/1987 al 04/04/2011	1) il 2) il 3) il	nato a nata a nato a N.C.T. : fg. 97 , part. 444
Fino al 29/11/1987	1) il 2) il 3) il 4) il	nata a nata a nato a nata a N.C.T. : fg. 97 , part. 444
Fino all'impianto meccanografico		N.C.T. : fg. 97 , part. 444

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2011 al 31/01/2025	il Prop. 1/1	nato a N.C.T. : fg. 99 , part.90
Dal 29/11/1987 al 04/04/2011	1) il 2) il 3) il	nato a nata a nato a N.C.T. : fg. 99 , part.90
Fino al 29/11/1987	1) il 2) il 3) il 4) il	nata a nata a nato a nata a N.C.T. : fg. 99 , part.90

CONFORMITA' CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO NEL N.C.T. :

fg. 97, part. 444

Lo stato dei luoghi NON RISULTA conforme alle risultanze catastali riportate sul foglio di mappa, in quanto risulta riportato il vecchio fabbricato rurale, (Dammuso) mentre mancano l'inserimento degli altri corpi di fabbrica realizzati successivamente. Inoltre, i fabbricati ad oggi non risultano censiti al Catasto dei Fabbricati pertanto non risultano presenti le planimetrie catastali. Al censuario, invece, c'è corrispondenza tra l'intestatario del bene () e il titolo di proprietà costituito dalla Sentenza emessa dal Tribunale di Marsala, repertorio n. 182/2011 – Sentenza per Divisione.

Una parte del fabbricato oggetto della procedura esecutiva ricade su particelle limitrofe che non sono oggetto di pignoramento.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.

Lotto 1) Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posta al piano terra sito a Pantelleria c/da Rekale basso, via Glicine n. 4; identificata al N.C.T. nel foglio di mappa 97, particella 444, mentre, non risulta censita al Catasto dei Fabbricati. L'immobile confina, a nord con la strada comunale di accesso, ad ovest con la particella 445 ed a sud con la particelle 671, entrambe intestate a , ad est con le particelle 672 intestata a e 673 intestata a . L'immobile risulta recintato con muri in pietra locale.

Urbanisticamente l'area ricade in zona E1_b, sottozona "E1b" Aree agricole in ambito mantenimento, ricade interamente in zona Vincolo Paesaggistico, ricade in Vincolo aeroportuale; ricade altresì interamente in zona Parco_Zona_3.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello carrabile ubicato sulla particella

445 del foglio 97, particella non oggetto di pignoramento che forma sul posto un unico lotto con la particella 444 oggetto di pignoramento.

Internamente il fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari, in particolare:

- la prima si compone da una cucina-soggiorno, due vani letto, un w.c. ed un disimpegno, la superficie utile è di 42,25 m², l'altezza utile del vano soggiorno varia da 2,55 m al piano d'imposta a 3,95 m nel punto più alto del dammuso, mentre le altezze dei due vani letto variano da 1,85 m a 2,90 m; rispetto agli elaborati grafici allegati alla domanda di condono ai sensi della legge 326/2003, il locale riposto non fa parte di questa unità. Fa parte di questa unità il magazzino-deposito ad essa adiacente con accesso indipendente. Questa porzione di fabbricato ricade all'interno della particella pignorata tranne una piccola parte del magazzino-deposito (vedi planimetria allegata)
- la seconda unità immobiliare si compone di un monocale con annesso w.c. e del locale riposto non più appartenente alla prima unità. La superficie utile è di 29,93 m² (24,31+ 5,62). Questa unità solo parzialmente ricade sulla particella pignorata 444 (vedi planimetria allegata)
- la terza unità costituita da soggiorno-letto, guardaroba, cucina-pranzo e disimpegno oltre una veranda coperta con cannizzo. La superficie utile è di 31,88 m², questa unità solo in minima parte ricade nella particella 444.

Il fabbricato è realizzato con struttura verticale in pietra locale mentre le coperture sono realizzate con volte tipiche delle costruzioni dell'isola.

Tutte le unità si presentano in buono stato di conservazione e con rifiniture di tipo civile.

Davanti le porte di accesso all'unità immobiliare è presente una tettoia coperta con struttura precaria facilmente smontabile delle dimensioni di 2,90 m x 4,80 m.

La restante parte del lotto è costituita da un'area pavimentata e un'altra parte a giardino con qualche albero di agrumi.

c. Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dal signor _____ nato a _____, lo stesso _____ dichiara di essere residente presso l'abitazione oggetto di esecuzione ed esserne in possesso ininterrottamente dal 1992.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Costituita da tutta l'unità n. 1 e parte unità n. 2	47,87 mq + 8,60 mq = 56,47 mq.	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,55 m 3,95 m	Terra
Mazzazzino-deposito	19,00 mq	22,00 mq	0,60	13,20 mq	2,40 m 2,60 m	Terra

4. Provenienze ventennali

In forza di giusti titoli di provenienza ultraventennali rilevabili nella Certificazione notarile Ipotecaria e Catastale e precisamente per la successione legittima in morte

nata a _____ il giorno _____ e deceduta il _____, _____ nato a _____ il _____ e _____

nato a _____ il _____, divenivano proprietari dei beni in oggetto, giusta dichiarazione di successione registrata all'agenzia delle entrate di Trapani al n. 84/126 e successivamente al n. 18/130 del 29/06/1992. In forza di sentenza di divisione n. 182/2011 emessa dal tribunale di Marsala in data 4/04/2011 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani il 02/01/2015 reg. gen. 7 reg. part. 6 e successivamente trascrizione in rettifica in data 30/11/2017 reg. gen. n. 19615 reg. part. n. _____ diveniva pieno proprietario dei beni in oggetto.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Dalla certificazione notarile del 16/11/2023 prodotta dal creditore precedente risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli, iscrizioni/trascrizioni relativamente ai beni in esame:

- a) **Iscrizione di Ipoteca legale** del 2/01/2015, Registro generale n. 8 e registro particolare n. 1;
- b) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 5/04/2014, Registro generale n. 10895, Registro particolare n. 8947;
- c) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 30/06/2015, Registro generale n. 11603, Registro particolare n. 9185;
- d) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 18/03/2021, Registro generale n. 5525,

Registro particolare n. 4165;

e) **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 8/05/2023, Registro generale n. 9308, Registro particolare n. 7626;

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione in massima parte è antecedente al 01/09/1967 e precisamente tutta la parte del vecchio Dammuso. Successivamente sono stati eseguiti lavori sull'immobile in assenza di titoli edilizi.

In data 22/03/2004, per le opere eseguite in assenza di titolo edilizio sono state presentate tre domande di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 di cui al prot. 6278 per il progr. n.1; prot. 6279 per il prog. n. 2 e prot. 6280 per il progr. n. 3

Le domande di condono sono state presentate dal sig. _____ (vedi documentazione allegata)

Ad oggi, le istanze di condono non sono state completate della documentazione necessaria, inoltre, considerato che le opere sono state eseguite nell'isola di Pantelleria dove vige il vincolo paesaggistico, a seguito della sentenza n. 252/2022 della Corte Costituzionale, **al momento non è possibile rilasciare la concessione edilizia in sanatoria per le istanze presentate ai sensi della legge 326/2003.**

“La Corte Costituzionale con la sentenza 252/2022 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, co. L.R. n. 19/2021 con il quale veniva data, stando alla lettera della norma, “interpretazione autentica” al disposto dell'art. 24 L.R. n. 15/2004.

La norma cassata, in sintesi estendeva l'applicabilità del c.d. “terzo condono” anche per quelle opere realizzate in aree sottoposte a vincoli di inedificabilità relativa, a dispetto invece di quanto previsto dalla norma “nazionale”, ossia l'art. l'art. 32, comma 43 D.L. n. 269/2003.

La suddetta disposizione ha trovato recepimento nella Regione Siciliana, che in materia urbanistica ha una competenza esclusiva, attraverso l'art. 24, L. r. n. 15/2004 a mente del quale *“dalla data di entrata in vigore della presente legge è consentita la presentazione dell'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni e integrazioni”*.

Il Tar Palermo in una recente pronuncia (2533/2023) ha affermato di voler aderire *“a quanto ritenuto dalla Corte Costituzionale nella sent. 252/2022)* e, conseguentemente, che *“la normativa regionale in esame non consente il condono degli abusi realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico”*.

Alla luce di quanto sopradetto, relativamente alla regolarità urbanistica, per la parte di immobile ricadente nella particella pignorata n. 444 occorre riportare l'immobile alla situazione ante 1967 e successivamente procedere all'aggiornamento catastale, prima al Catasto Terreni (Pregeo) e successivamente al Catasto dei Fabbricati (Docfa).

7. Stima/Formazione lotti

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Pantelleria c/da Rekale nia 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 un cancello carrabile posto sulla limitrofa particella 445 non oggetto di pignoramento.

Identificato al N.C.T. - Fg. 97, Part. 444 ; 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 che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 3.200,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1- Dammuso Pantelleria, c/da Rekale, via Glicine, n. 4,	105,00 mq	3.000,00 €/mq	315.000,00 €	100,00%	315.000,00 €

Si precisa che in questa valutazione non si è tenuto conto del magazzino-deposito, infatti, essendo realizzato dopo il 1967 ed 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: € 330.000,00

Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8.000,00	€
Costo demolizione magazzino-deposito con conferimento in discarica	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 272.000,00

Il canone di locazione può essere stimato in € 400,00/mese.

Lotto 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
- ricade interamente in zona H3 – Fasce di rispetto delle aree boscate
- ricade interamente in zona vincolo Paesaggistico
- ricade interamente in zona Vincolo idrogeologico
- ricade interamente in zona Parco _Zona 2
- ricade interamente in zon MA_34 – Ambiti territoriali del paesaggio agrario

4. Provenienze ventennali

La provenienza è la stessa di quella indicata superiormente per il lotto n. 1

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Le formalità sono le stesse di quelle riportate superiormente per il lotto n. 1

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Trattandosi di terreno libero non ci sono regolarità edilizie da rilevare, se non le indicazione del CDU che sono state superiormente riportate.

7. Stima

Lotto N° 2 - Immobile ubicato in c/da Rekale costituito da un appezzamento di terreno

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.

Identificati vo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 2 - Apezzamento 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	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

8. Eventuali particolarità da segnalare

Non ci sono altre particolarità da segnalare

9. Riepilogo bando d'asta

LOTTO N. 1 valore € 272.000,00

LOTTO N. 2 valore € 50.000,00

Allegati:

1. Planimetria immobile e sovrapposizione catastale
2. Visure e stralci
3. Elaborato fotografico
4. Agenzia delle Entrate –quotazioni immobiliari
5. Copie istanze condoni con elaborato grafico e relazione

L'esperto

Ing. Carmelo Barraco

Firmato digitalmente da

CARMELO BARRACO

O = Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Trapani
T = Ingegnere
C = IT