

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare

BCC NPLS 2018 S.R.L.

contro

N. Gen. Rep. **22/20**

Giudice: Dr. Francesco Giardina

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing Vittorio Greco

Inscritto all'albo della provincia di trapani al n. 1100

Inscritto all'albo del tribunale di Marsala al n. 5737

C.F. GRCVTR 74B03 D423 I

Recapito: via Mazzini, 127/a

91025 Marsala

Tel : 340 7076197



TRIBUNALE DI MARSALA
(CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI)

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- PROCEDIMENTO ESECUTIVO **N. 22/20 riunito con il P.E. n. 38/21;**
- PROMOSSO DA: **BCC NPLS 2018 S.r.l.(P.I.04942020266);**
- CONTRO: _____
- G.E.: **Dott. Giardina;**
- C.T.U.: **Ing. Vittorio Greco;**
- PROVVEDIMENTO D'INCARICO DEL **01/09/2020**
- ATTO DI INTERVENTO: **Nessuno**

EVASIONI ALLE RICHIESTE

In riferimento alle richieste formulate nel verbale di giuramento si espone quanto segue

1. ELENCO DELLE PROPRIETÀ PIGNORATE

Si appartiene alla

- ❖ Piena proprietà di un immobile urbano per civile abitazione sito in Castelvetrano, C/da Belice di Mare S.n.c. presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/4 Cat. A/3 cl.7 vani 3.5, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 216.91;
- ❖ Piena proprietà di un immobile urbano per civile abitazione sito in Castelvetrano, C/da Belice di Mare S.n.c. presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/5 Cat. C/2 cl.5 mq 9, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 18,59;
- ❖ Piena proprietà di un immobile urbano per civile abitazione sito in Castelvetrano, C/da Belice di Mare S.n.c. presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/2 Cat. C/2 cl.6 mq 230, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 558,29;
- ❖ Piena proprietà di un immobile urbano per civile abitazione sito in Castelvetrano, C/da Belice di Mare S.n.c. presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/6 Cat. A/3 cl.7 vani 4, posto al piano terreno e avente R.C. di



Euro 247.90;

2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il cespite pignorato è costituito da 4 unità immobiliari aventi destinazioni d'uso differenti ma ricadenti tutte e quattro all'interno di un unico lotto di terreno delimitato da cinta muraria. Inoltre le unità immobiliari destinate a civile abitazione fanno parte del medesimo manufatto edilizio.

Le altre due unità immobiliari sono costituite da un piccolo riposto avulso dal contesto edilizio esistente e da un grande magazzino-capannone la cui destinazione è da individuarsi, tra le tante possibili, in rimessa di materiale, macchinari e mezzi per l'edilizia, come anche per l'agricoltura.

Pertanto, nonostante la presenza della cinta muraria, è possibile individuare quattro distinti lotti di vendita:

LOTTO A: Bene identificabile al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/4 Cat. A/3 cl.7 vani 3.5, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 216.91;

LOTTO B: Bene identificabile al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/6 Cat. A/3 cl.7 vani 3.5, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 109,49;

LOTTO C : Bene identificabile al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/2 Cat. C/2 cl.6 mq 230, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 558,29;

Lotto D : Bene identificabile al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/5 Cat. C/2 cl.5 mq 9, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 18,5

3. CRITERIO DI STIMA

Al fine di restituire il valore presunto degli immobili descritti nelle successive sezioni di stima, è doveroso ribadire il concetto della scelta fatta. I criteri utilizzati sono stati due:

- 1) Basato sull'accertamento diretto dei valori di mercato fatto tramite le indicazioni degli operatori economici della zona, come se si trattasse di una libera contrattazione di compravendita (Lotto C e Lotto D)
- 2) Basato sulla definizione del costo di realizzazione (Lotto A e Lotto B)

In ognuno dei due casi è stata prevista la eventuale applicazione di un deprezzamento, qualora si dovessero riscontrare delle caratteristiche ad incidenza negativa rispetto al valore sensibile come sopra dedotto.



4. STIMA DEL LOTTO A

Comune di Castelvetro

Ubicazione: C/da Belice di Mare C.n.d.

Tipo di immobile: Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di fabbricato urbano di tipo bifamiliare ad una elevazione, presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIIa 29/4 Cat. A/3 cl.7 vani 3.5, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 216.91

Lotto di vendita costituito da: 1 particella

A.1 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene costituente il Lotto A di vendita è stato acquisito, per la piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, dalla

virtù di compravendita per atto a

rogito Notar Canger... ..anni del 07/04/2006 trascritto a Trapani il 14/04/2006 al n. 7503 del reg. part.,

██████████

A.2 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile, costituente il LOTTO A di vendita, risulta nei poteri della

A.3 INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione:**
- **Spese straordinarie:** Si consideri a tal riguardo quanto riportato circa la situazione di uso e manutenzione riscontrata dallo scrivente in fase di sopralluogo peritale.
- **Eventuali spese condominiali scadute e non pagate:** L'immobile non è costituito da un condominio ma da un appartamento facente parte di un unico fabbricato bifamiliare.
- **Eventuali ulteriori pendenze legali in corso:** n.d.s.;
- **Eventuali comproprietari del bene:** nessuno



A.4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **Dal 07/04/2006 ad oggi** -

in virtù dell'atto di compravendita citato al precedente Prf. A.1 ;

- **Dal 06/06/1986 al 07/04/2006** - Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato alla _____

C.F. _____, essendo questo pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar La Fata del 16/06/1986 trascritto a Trapani il 27/06/1986 al n. 10253 del registro particolare, in cui si evince l'identificativo catastale nel NCT al fgl.144 p.lla 29.

A.5 ALTRE TRASCRIZIONI DA RIPORTARE

- Nota di variazione n. 3650.1/2005 in atti dal 13.12/2005 sul terreno al fgl.144 p.lla 29, in cui si rilevano accatastati fabbricati di nova costruzione distinti al fgl.144 p.lle 29/2, 29/4, 29/5 e 29/3 categoria A10

Inoltre si riportano le seguenti formalità che gravano sul bene:

- Ipoteca in rinnovazione reg. Gen. N.40206 e reg. Part. N. 10729 del 12/12/2005 a favore di I.R.C.A.C. con sede in Palermo C.F. 00549700821 e contro _____ con sede in Castelvetro _____, per la piena proprietà di un terreno iscritto al NCT fgl.144 p.lla 29
- Ipoteca volontaria Reg. Gen. 23822 Reg. Part. 7222 del 27/07/2006 a favore di BCC G. Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. 00055510853 e contro _____, per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.
- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 17373 Reg. Part. N. 13515 del 17/09/2017 a favore di BCC Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. C.F. 00055510853 e contro _____



proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.

- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 6239 Reg Part. N. 3950 del 25/03/2020 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04942020266 e _____, per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.

A.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO DI VENDITA:

Fabbricato per civile abitazione

Catasto: Fabbricato presente presso il NCEU del Comune di Castelvetro

Particella: n° 29 sub 4

Foglio: n° 144

Consistenza - vani 3,5

A.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è costituito, come è possibile apprendere anche osservando la planimetria catastale allegata alla presente relazione, da un immobile per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, che condivide con il bene costituente il LOTTO B di stima. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. I muri perimetrali sono invece realizzati in laterizio.

L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione. La qualità e fattura del prospetto esterno risentono inevitabilmente dell'incuria e dell'azione del tempo. Vi si accederebbe da due porte di cui una principale ma, dal momento che tutti le aperture relative agli infissi esterni risultano essere state murate, al fine di avere accesso all'immobile, si sfrutta una porta con infisso ligneo presente posteriormente al fabbricato rispetto al cancello di ingresso principale. L'immobile presenta le aperture, ove erano alloggiati gli infissi esterni, murate. Pertanto non è possibile classificarne né il tipo né la fattura, né tantomeno lo stato di manutenzione.



Una volta avuto accesso all'immobile si riscontra lo stesso completamente difforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. Infatti l'immobile è privo di qualsivoglia finitura. Pavimento, impianti idrico, elettrico e termico, tramezzi e infissi interni, sono mancanti a tal punto che anche il setto separatore dell'immobile con il limitrofo e complanare LOTTO B, risulta demolito. All'interno dell'immobile non si riscontrano i detriti da precedente demolizione, segno questo che il bene in questione stava per essere interessato da una radicale ristrutturazione.

In ogni caso non si riscontrano i criteri minimi essenziali per poter definire l'immobile in questione come abitabile, mancando questo del pavimento, scavato per circa 10 cm, impianti per civile abitazione, eradicati, infissi interni ed esterni, anche questi smontati e le aperture murate.

In base a quanto riportato sulla planimetria catastale, non può verificarsi la conformità dell'immobile alla medesima in quanto l'immobile, come precedentemente detto, è privo di tramezzatura interna.

A.8 REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, dalla r.l. alla _____, rogante notaio Cangemi Giovanni in Castelvetro, atto allegato alla presente relazione si legge: " *La dott.ssa _____ nella qualità di commissario liquidatore protempore della _____, dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983*".

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo stato di fatto.

Le modifiche alterano la regolarità dell'immobile in quanto, sebbene la distribuzione delle aperture, porte e finestre esterne, sia conforme al quanto comunicato agli enti preposti, è inesistente il setto di separazione con



l'immobile complanare presente al la P.lla 29 sub 6, anche questo per civile abitazione ma con una identificazione catastale a parte.

Inoltre l'immobile manca di ogni requisito impiantistico e soprattutto dei servizi igienici, la cui presenza e conformità alle norme vigenti, sono requisito fondamentale non solo per la conformità urbanistica dell'intero immobile ma condizione necessaria per l'acquisizione del visto di abitabilità.

L'immobile, nel suo complesso deve pertanto potersi considerare alla stregua di un grezzo di fabbricazione e, in quanto tale, il suo valore viene desunto dal costo di costruzione.

A.9 ASPETTO ESTERNO DEL FABBRICATO

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito non può dirsi omogeneo in quanto insiste in zona di aperta campagna a vocazione squisitamente agricola, né la zona in esame può considerarsi di fatto zona di espansione urbana.

Si ha accesso all'immobile nel suo complesso da strada comunale per poi imboccare una trazzera sterrata vicinale con la quale si arriva di fronte ad un cancello di notevoli dimensioni, probabilmente pensato per far transitare mezzi pesanti e voluminosi. La presenza, all'interno dell'immobile complessivo, di un capannone artigianale dà adito a questa considerazione.

Pertanto l'immobile per civile abitazione è da intendersi come abitazione patronale insistente su un lotto di terreno di pertinenza esclusiva ove venivano a svolgersi attività diverse, sicuramente afferenti alla professione del proprietario. Conferma a questa considerazione si ha considerando che il bene immobile di cui al LOTTO B di stima era identificato come ufficio, CaT A/10, e che solo dopo un cambio di destinazione d'uso avvenuto nel gennaio del 2020, è stato portato ad essere identificato anch'esso come civile abitazione.

Tutto intorno al fabbricato principale, adibito a civile abitazione, insiste un lotto di terreno recintato con cinta muraria in muratura, eretta su plinto di fondazione in c.a., esteso circa 1000 mq a fronte di una estensione di terreno



della p.lla 29, adesso individuata come ente urbano, per complessivi 6530 mq.

A.10 PERTINENZE ED ACCESSORI

Per quanto sopra detto, è da ritenersi pertinenza dell'appartamento anche la proprietà del lotto di terreno, adesso ente urbano, costituito dalla p.lla 29, in parte recintato in parte non recintato, in comunione con i LOTTI di vendita B, C, e D.

A.11 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Superfici calpestabili per ogni singolo vano (mq)

	Cucina	Bagno	Camera 1	Camera 2	Riposto
P.T	18.14	5,76	10.44	7.92	4.34
Totale sup. utile	(18.14+5.76+10.44+7.92+4.34) mq =46.60 mq				
Totale Sup. Commerciale	58 mq				

Superficie interna..... mq 46,60

Superficie commerciale.....mq 58,00

A.12 STIMA DELL' IMMOBILE

LOTTO N° A

Per restituire una stima dell'immobile è necessario, oltre ai parametri economici, tenere conto di fattori differenti la cui presenza potrebbe incidere negativamente sul valore del bene.

Questi parametri sono:

- La situazione logistica dell'immobile;
- Le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato;
- La regolarità urbanistica dell'immobile.

Per quanto riguarda il primo punto ricordiamo che l'immobile, per civile abitazione, è inserito in un contesto non proprio. Infatti, essendo la zona in



questione una zona a vocazione tipicamente agricola, mancano alcuni tra i principali requisiti per la corretta fruizione del bene. Mancano infatti fognature, illuminazione pubblica, supermercati e servizi in generale. Le sole cose presenti possono considerarsi il servizio di vettorizzazione della corrente elettrica e la fornitura di acqua, anche se, per quest' ultimo, la presenza di grosse cisterne poste al di sotto del piano di compagna in prossimità del piazzale di ingresso ai fabbricati, farebbe pensare ad una fornitura episodica di acqua.

Queste considerazioni fanno sì di ritenere ampiamente negativa la situazione logistica del bene immobile.

Per quanto concerne le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato per queste si faccia riferimento a quanto in precedenza al prf.A.8 di questo stesso documento, sulla base delle quali definiremo appresso degli opportuni coefficienti di abbattimento del valore sensibile unitario.

Con riferimento a quanto riportato ai paragrafi precedenti ed in particolare al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica del bene, si comprende come il bene immobile in esame sia stato oggetto ad una prima fase di ristrutturazione complessiva che si è concretizzata nella demolizione e rimozione di pavimenti, infissi, impianti, muri interni etc..

Pertanto, in relazione alle condizioni attuali dell'immobile appare lecito, a chi scrive, considerare di stimare il bene immobile in relazione al suo valore di costruzione come se si trattasse di un rustico le cui caratteristiche di finitura siano ancora completamente da delinearci. L'immobile allo stato non è abitabile e quindi difforme dalla disciplina prevista per quanto concerne le condizioni e le caratteristiche dei locali igienico sanitari.

Al tempo stesso non è possibile procedere diversamente in quanto sarebbe troppo complicato considerare il bene come doveva essere prima della demolizione, anche perché non se ne hanno prove tangibili, per poi applicare dei coefficienti riduttivi in funzione dello stato di uso e manutenzioni rilevato. Pertanto non si è proceduto con il criterio dell'accertamento diretto dei valori di mercato fatto tramite le indicazioni degli operatori economici della zona,



come se si trattasse di una libera contrattazione di compravendita ma riteniamo di poter ritenere congruo il metodo del costo di realizzazione come sopra assunto.

Cubatura commerciale: mq. 58 x 4.5 mt = 261 mc

Valore rustico: 250 mc x 200 €/mc = 52.200,00 €

Deprezzamento dovuto alla logistica (10%): € 5.220,00 €;

Deprezzamento dovuto alla regolarità urbanistica (circa 2%): € 1.050,00

Valore Lotto A di vendita = € (52.200-5220,00-1.050,00) = € 45.930,00

Quota di proprietà: 1000/1000

Valore stimato: € **€ 45.930,00**

Prezzo di vendita del LOTTO A € 45.930,00



5. STIMA DEL LOTTO B

Comune di Castelvetro

Ubicazione: C/da Belice di Mare C.n.d.

Tipo di immobile: Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di fabbricato urbano di tipo bifamiliare ad una elevazione, presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/6 Cat. A/3 cl.7 vani 4, posto al piano terreno e avente R.C. di Euro 209.91

Lotto di vendita costituito da: 1 particella

B.1 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene costituente il Lotto B di vendita è stato acquisito, per la piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, dalla

in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cangemi Giovanni del 07/04/2006 trascritto a Trapani il 14/04/2006 al n. 7503 del registro particolare, contro la ditta

[REDACTED]

B.2 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile, costituente il LOTTO B di vendita, risulta nei poteri dell:

B.3 INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione:**
- **Spese straordinarie:** Si consideri a tal riguardo quanto riportato circa la situazione di uso e manutenzione riscontrata dallo scrivente in fase di sopralluogo peritale.
- **Eventuali spese condominiali scadute e non pagate:** L'immobile non è costituito da un condominio ma da un appartamento facente parte di un unico fabbricato bifamiliare.
- **Eventuali ulteriori pendenze legali in corso:** n.d.s.;
- **Eventuali comproprietari del bene:** nessuno



B.4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **Dal 07/04/2006 ad oggi** – in virtù dell'atto di compravendita citato al precedente Prf. B.1 ;
- **Dal 06/06/1986 al 07/04/2006** - Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato alla _____ con sede in Castelvetro _____ essendo questo pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar La Fata del 16/06/1986 trascritto a Trapani il 27/06/1986 al n. 10253 del registro particolare, in cui si evince l'identificativo catastale nel NCT al fgl.144 p.la 29.

B.5 ALTRE TRASCRIZIONI DA RIPORTARE

- Nota di variazione n. 3650.1/2005 in atti dal 13.12/2005 sul terreno al fgl.144 p.la 29, in cui si rilevano accatastati fabbricati di nova costruzione distinti al fgl.144 p.lle 29/2, 29/4, 29/5 e 29/3 categoria A10
- Nota di variazione per cambio destinazione n. 738.1/2020 in atti dal 24/01/2020, in cui l'immobile distinti al NCEU fgl 144 p.la 29/3 varia la destinazione da ufficio ad abitazione ed assume l'identificativo catastale al fgl.144 p.la 29/6, regolarmente classato come già descritto in premessa.

Inoltre si riportano le seguenti formalità che gravano sul bene:

- Ipoteca in rinnovazione reg. Gen. N.40206 e reg. Part. N. 10729 del 12/12/2005 a favore di I.R.C.A.C. con sede in Palermo C.F. 00549700821 e contro la _____ con sede in Castelvetro C.F. _____ per la piena proprietà di un terreno iscritto al NCT fgl.144 p.la 29
- Ipoteca volontaria Reg. Gen. 23822 Reg. Part. 7222 del 27/07/2006 a favore di BCC G. Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. 00055510853 e conti _____, per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.



- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 17373 Reg. Part. N. 13515 del 17/09/2017 a favore di BCC Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. C.F. 00055510853 e per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.
- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 6239 Reg Part. N. 3950 del 25/03/2020 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04942020266 e per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.

B.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO DI VENDITA:

Fabbricato per civile abitazione

Catasto: Fabbricato presente presso il NCEU del Comune di Castelvetro

Particella: n° 29 sub 6

Foglio: n° 144

Consistenza - vani 4

B.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è costituito, come è possibile apprendere anche osservando la planimetria catastale allegata alla presente relazione, da un immobile per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, che condivide con il bene costituente il LOTTO A di stima. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. I muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio.

L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione. La qualità e fattura del prospetto esterno risente inevitabilmente dell'incuria e dell'azione del tempo. Vi si accederebbe da due porte di cui una principale ma, dal momento che tutti le aperture relative agli infissi esterni risultano essere state murate, al fine di avere accesso all'immobile, si sfrutta una porta con infisso ligneo presente posteriormente al fabbricato rispetto al cancello di



ingresso principale. L'immobile presenta le aperture ove erano alloggiati gli infissi esterno murate. Pertanto non è possibile classificarne né il tipo né la fattura, né tantomeno lo stato di manutenzione.

Una volta avuto accesso all'immobile si riscontra lo stesso completamente difforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. Infatti l'immobile è privo di qualsivoglia finitura. Pavimento, impianti idrico, elettrico e termico, tramezzi e infissi interni, sono mancanti a tal punto che anche il setto separatore dell'immobile con il limitrofo e complanare LOTTO A, risulta demolito. All'interno dell'immobile non si riscontrano i detriti da precedente demolizione, segno questo che il bene in questione stava per essere interessato da una radicale ristrutturazione.

In ogni caso non si riscontrano i criteri minimi essenziali per poter definire l'immobile in questione come abitabile, mancando questo del pavimento, scavato per circa 10 cm, impianti per civile abitazione, eradicati, infissi interni ed esterni, anche questi smontati e le aperture murate.

In base a quanto riportato sulla planimetria catastale, non può verificarsi la conformità dell'immobile alla medesima in quanto l'immobile, come precedentemente detto, è privo di tramezzatura interna.

B.8 REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, dalla
r.l. alla rogante notaio Cangemi Giovanni in
Castelvetrano, atto allegato alla presente relazione si legge:” *La dott.ssa
..... nella qualità di commissario liquidatore protempore della
..... dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica,
che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata
giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetrano in data
16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983”.*

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo quella dello stato di fatto.



Le modifiche alterano la regolarità dell'immobile in quanto, sebbene la distribuzione delle aperture, porte e finestre esterne, sia conforme al quanto comunicato agli enti preposti, è inesistente il setto di separazione con l'immobile complanare presente alla P.IIa 29 sub 4, anche questo per civile abitazione ma con una identificazione catastale a parte.

Inoltre l'immobile manca di ogni requisito impiantistico e soprattutto dei servizi igienici, la cui presenza e conformità alle norme urbanistiche vigenti, sono requisito fondamentale non solo per la conformità urbanistica dell'interno immobile ma condizione necessaria per l'acquisizione del visto di abitabilità.

L'immobile, nel suo complesso deve pertanto potersi considerare alla stregua di un grezzo di fabbricazione e, in quanto tale, il suo valore viene desunto dal costo di costruzione.

B.9 ASPETTO ESTERNO DEL FABBRICATO

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito non può dirsi omogeneo in quanto insiste in zona di aperta campagna a vocazione squisitamente agricola, né la zona in esame può considerarsi di fatto zona di espansione urbana.

Si ha accesso all'immobile nel suo complesso da strada comunale su cui si apre una trazzera sterrata interpodereale con la quale si arriva di fronte al cancello di ingresso alla proprietà, cancello questo probabilmente pensato per far transitare mezzi pesanti e voluminosi. La presenza, all'interno dell'immobile complessivo, di un capannone artigianale dà adito a questa considerazione.

Pertanto l'immobile per civile abitazione, di cui al LOTTO A di vendita, è da intendersi come abitazione patronale insistente su un lotto di terreno di pertinenza esclusiva ove venivano a svolgersi attività diverse, sicuramente afferenti alla professione del proprietario. Conferma a questa considerazione si ha considerando che il bene immobile, di cui alla stima, era identificato come ufficio, CaT A/10, e che solo dopo un cambio di destinazione d'uso



avvenuto nel gennaio del 2020, è stato portato ad essere identificato anch'esso come civile abitazione.

Tutto intorno al fabbricato principale, adibito a civile abitazione, insiste un lotto di terreno recintato con cinta muraria in muratura, eretta su plinto di fondazione in c.a., esteso circa 1000 mq a fronte di una estensione di terreno della p.lla 29, adesso individuata come ente urbano, per complessivi 6530 mq.

B.10 PERTINENZE ED ACCESSORI

Per quanto sopra è da ritenersi pertinenza dell'appartamento anche la proprietà del lotto di terreno, adesso ente urbano, costituito dalla p.lla 29, in parte recintato in parte non recintato, in comunione con i LOTTI di vendita A, C, e D.

B.11 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Superfici calpestabili per ogni singolo vano (mq)

	Cucina	Bagno e disimp.	Camera 1	Camera 2	Riposto
P.T	28.30	2.80 + 2.1	12.60	14.40	7
Totale sup. utile	(18.14+5.76+10.44+7.92+4.34) mq =67.2 mq				
Totale Sup. Comm.	79 mq				

Superficie interna..... mq 67.20

Superficie commerciale.....mq 79,00

B.12 STIMA DELL' IMMOBILE LOTTO N° B

Per restituire una stima dell'immobile è necessario, oltre ai parametri economici, tenere conto di fattori differenti la cui presenza potrebbe incidere negativamente sul valore del bene.

Questi parametri sono:

- La situazione logistica dell'immobile;
- Le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato;



- La regolarità urbanistica dell'immobile.

Per quanto riguarda il primo punto ricordiamo che l'immobile, per civile abitazione, è inserito in un contesto non proprio. Infatti, essendo la zona in questione una zona a vocazione tipicamente agricola, mancano alcuni tra i principali requisiti per la corretta fruizione del bene. Mancano infatti fognature, illuminazione pubblica, supermercati e servizi in generale. Le sole cose presenti possono considerarsi il servizio di vettorizzazione della corrente elettrica e la fornitura di acqua, anche se, per il secondo dei due, la presenza di grosse cisterne poste al di sotto del piano di compagna in prossimità del piazzale di ingresso ai fabbricati, farebbe pensare ad una fornitura episodica di acqua.

Queste considerazioni fanno sì di ritenere ampiamente negativa la situazione logistica del bene immobile.

Per quanto concerne le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato per queste si faccia riferimento a quanto in precedenza al prf.B.8 di questo stesso documento, sulla base delle quali definiremo appresso degli opportuni coefficienti di abbattimento del valore sensibile unitario.

Con riferimento a quanto riportato ai paragrafi precedenti ed in particolare al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica del bene, si comprende come il bene immobile in esame sia stato oggetto ad una prima fase di ristrutturazione complessiva che si è concretizzata nella demolizione e rimozione di pavimenti, infissi, impianti, muri interni etc..

Pertanto, in relazione alle condizioni attuali dell'immobile appare lecito, a chi scrive, considerare di stimare il bene immobile in relazione al suo valore di costruzione come se si trattasse di un rustico le cui caratteristiche di finitura siano ancora completamente da delinearsi. L'immobile allo stato non è abitabile e quindi difforme dalla disciplina prevista per quanto concerne le condizioni e le caratteristiche igienico sanitarie dei locali adibiti a civile abitazione.

Al tempo stesso, non è possibile procedere diversamente in quanto sarebbe troppo complicato considerare il bene come doveva essere prima



della demolizione, anche perché non se ne hanno prove tangibili, per poi applicare dei coefficienti riduttivi in funzione dello stato di uso e manutenzioni rilevato.

Pertanto non si è proceduto con il criterio dell'accertamento diretto dei valori di mercato fatto tramite le indicazioni degli operatori economici della zona, come se si trattasse di una libera contrattazione di compravendita ma riteniamo di poter ritenere congruo il metodo del costo di realizzazione come sopra assunto.

Cubatura commerciale: mq 79 x 4.5 mt = 355.50 mc

Valore rustico: 355.50 mc x 200 €/mc = 71.100,00 €

Deprezzamento dovuto alla logistica (10%): € 7.100,00 €;

Deprezzamento dovuto alla mancata risponsione delle vigenti norme urbanistiche (2%): € 1.422,00

Valore Lotto A di vendita = € (71.100,00-7.100,00-1.422,00) = € 62.578,00

Quota di proprietà: 1000/1000

Valore stimato: € **€ 52.578,00**

Prezzo di vendita del LOTTO B € 62.578,00



6. STIMA DEL LOTTO C

Comune di Castelvetro

Ubicazione: C/da Belice di Mare C.n.d.

Tipo di immobile: Capannone artigianale ad una campata, presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIIa 29/2 Cat. C/2 cl.6 mq 230, posto al piano di campagna, non rialzato, avente R.C. di Euro 558,29

Lotto di vendita costituito da: 1 particella

C.1 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene costituente il Lotto C di vendita è stato acquisito, per la piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, dalla

_____ in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cangemi Giovanni del 07/04/2006 trascritto a Trapani il 14/04/2006 al n. 7503 del reg. part., contr. ...

C.2 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile, costituente il LOTTO C di vendita, risulta nei poteri della _____

C.3 INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione:**
- **Spese straordinarie:** Si consideri a tal riguardo quanto riportato circa la situazione di uso e manutenzione riscontrata dallo scrivente in fase di sopralluogo peritale.
- **Eventuali spese condominiali scadute e non pagate:** L'immobile fa parte di un condominio. Non si riportano spese ricadenti nella categoria di cui al titolo.
- **Eventuali ulteriori pendenze legali in corso:** n.d.s.;
- **Eventuali comproprietari del bene:** nessuno



C.4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **Dal 07/04/2006 ad oggi** -

in virtù dell'atto di compravendita citato al precedente Prf. C.1 ;

- **Dal 06/06/1986 al 07/04/2006** - Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato alla [REDACTED] con sede in Castelvetro
[REDACTED], essendo questo pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar La Fata del 16/06/1986 trascritto a Trapani il 27/06/1986 al n. 10253 del registro particolare, in cui si evince l'identificativo catastale nel NCT al fgl.144 p.la 29.

C.5 ALTRE TRASCRIPTIONI DA RIPORTARE

- Nota di variazione n. 3650.1/2005 in atti dal 13.12/2005 sul terreno al fgl.144 p.la 29, in cui si rilevano accatastati fabbricati di nova costruzione distinti al fgl.144 p.lle 29/2, 29/4, 29/5 e 29/3 categoria A10

Inoltre si riportano le seguenti formalità che gravano sul bene:

- Ipoteca in rinnovazione reg. Gen. N.40206 e reg. Part. N. 10729 del 12/12/2005 a favore di I.R.C.A.C. con sede in Palermo C.F. 00549700821 e contro la [REDACTED] con sede in Castelvetro [REDACTED] per la piena proprietà di un terreno iscritto al NCT fgl.144 p.la 29
- Ipoteca volontaria Reg. Gen. 23822 Reg. Part. 7222 del 27/07/2006 a favore di BCC G. Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] data a Palermo il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.
- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 17373 Reg. Part. N. 13515 del 17/09/2017 a favore di BCC Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. C.F. 00055510853 e contro [REDACTED] data a [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.



- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 6239 Reg Part. N. 3950 del 25/03/2020 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04942020266 e contro

, per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.

C.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO DI VENDITA:

Capannone Artigianale

Catasto: Fabbricato presente presso il NCEU del Comune di Castelvetro

Particella: n° 29 sub 2

Foglio: n° 144

Consistenza: mq 230

C.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è costituito, come è possibile apprendere anche osservando la planimetria catastale allegata alla presente relazione, da un capannone artigianale, stante le dimensioni comunque contenute, che costituisce fabbricato a se stante rispetto al resto del complesso edilizio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in acciaio annessa in basamento in c.a.. Montanti, traverse, capriate, arcarecci, sono tutti in acciaio mentre i muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio.

La copertura del capannone si appoggia sullo scheletro in acciaio costituito da capriate ed arcarecci. All'esterno la copertura è realizzata in eternit, cosa che di per sé, se opportunamente mantenuto, non costituisce motivo di violazione alle norme edilizie. All'interno è presente un rivestimento in pannello sandwich che funge da isolante, anch'esso appoggiato alla struttura in acciaio.

L'immobile esternamente si presenta in medio stato di conservazione. La qualità e fattura del prospetto esterno risente inevitabilmente dell'incuria e dell'azione del tempo. Vi si accede da due grossi portoni scorrevoli a due ante, realizzati anch'essi in acciaio, che si chiudono al centro, tutt'ora



funzionanti.

Una volta avuto accesso all'immobile si riscontra lo stesso conforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. L'immobile è privo di qualsivoglia finitura, altro non fosse che per l'intonaco interno che peraltro risulta essere fortemente ammalorato, in alcuni punti, molto frequenti, scrostato. In relazione al posizionamento dei montanti metallici, l'intonaco presenta delle crepe longitudinali dovute probabilmente al movimento della struttura, relativamente alle pareti. Impianto idrico ed elettrico sono essenziali limitandosi a pochi punti di fruizione. All'interno, l'immobile si presenta ingombro di notevoli quantità di prodotti, grezzi, alcuni di macchinari e mezzi tipici di una attività operante nel campo dell'edilizia. La presenza di questi manufatti corrobora l'idea che il complesso immobiliare venisse utilizzato come base operativa per l'impresa familiare e che, all'interno dello stesso complesso, fossero allocati uffici e casa patronale.

L'intero capannone presenta delle aperture finestrate che girano tutto attorno al suo perimetro. Pertanto, benché sporche e pesantemente impolverate, le aperture permettono l'ingresso di notevole quantità di luce. Non è stato possibile, vista la loro altezza definirne lo stato di uso e manutenzione.

C.8 REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, dalla

r.l. alla _____ rogante notaio Cangemi Giovanni in Castelvetro, atto allegato alla presente relazione si legge:” *La dott.ssa _____ nella qualità di commissario liquidatore protempore della _____, dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983*”.

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, non presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo quella dello stato di fatto. L'immobile manca dei servizi



igienici, la cui assenza non apporta pregiudizio al rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

C.9 ASPETTO ESTERNO DEL FABBRICATO

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito può dirsi omogeneo in quanto insiste in zona di aperta campagna a vocazione squisitamente agricola, ovvero dove un capannone artigianale può tranquillamente trovarsi.

Si ha accesso all'immobile nel suo complesso da strada comunale per poi imboccare una trazzera sterrata vicinale con la quale si arriva di fronte ad un cancello di notevoli dimensioni, probabilmente pensato per far transitare mezzi pesanti e voluminosi.

Tutto intorno al capannone sono presenti corridoi di transito molto ampi e, nella parte posteriore del lotto edificato esiste un ampio piazzale dove mezzi pesanti e non potevano stazionare o manovrare. Il tutto recintato in muratura, eretta su plinto di fondazione in c.a., esteso circa 1000 mq a fronte di una estensione di terreno della p.lla 29, adesso individuata come ente urbano, per complessivi 6530 mq.

C.10 PERTINENZE ED ACCESSORI

Per quanto sopra è da ritenersi pertinenza del capannone anche la proprietà del lotto di terreno, adesso ente urbano, costituito dalla p.lla 29, in parte recintato in parte non recintato, in comunione con i LOTTI di vendita A, B, e D.

C.11 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Superfici calpestabili per ogni singolo vano (mq)

Totale Sup.	230 mq
Commerciale	

Superficie commerciale.....mq 230,00



C.12 STIMA DELL' IMMOBILE LOTTO N° C

Per restituire una stima dell'immobile è necessario, oltre ai parametri economici, tenere conto di fattori differenti la cui presenza potrebbe incidere negativamente sul valore del bene.

Questi parametri sono:

- La situazione logistica dell'immobile;
- Le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato;
- La regolarità urbanistica dell'immobile.

Per quanto riguarda il primo punto ricordiamo che l'immobile è inserito in un contesto proprio. Infatti, essendo la zona in questione una zona a vocazione tipicamente agricola, anche se mancano alcuni servizi, tra i quali fognature, illuminazione pubblica, supermercati e servizi in generale, quelli presenti, ovvero il servizio di vettorizzazione della corrente elettrica e la fornitura di acqua, possono ritenersi sufficienti per la conduzione di un magazzino di stoccaggio e/o di movimentazione merci e semilavorati.

Queste considerazioni fanno sì di ritenere ininfluyente la situazione logistica del bene immobile.

Per quanto concerne le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato per queste si faccia riferimento a quanto in precedenza al prf. C.7 e C.9 di questo stesso documento, sulla base delle quali definiremo appresso degli opportuni coefficienti di abbattimento del valore sensibile unitario.

Pertanto, in relazione alle condizioni attuali dell'immobile, chi scrive ha ritenuto, in accordo con il criterio dell'accertamento diretto dei valori di mercato fatto tramite le indicazioni degli operatori economici della zona, come se si trattasse di una libera contrattazione di compravendita, di poter ritenere congruo il valore di mercato sotto desunto. A tal proposito si è proceduto a detta valutazione con il metodo sintetico, avendo tenuto in debito conto i prezzi di mercato per beni simili.

Mettratura commerciale: mq. 230

Valore di stima: $239 \text{ mq} \times 160 \text{ €/mq} = 36.800 \text{ €}$

Deprezzamento dovuto alla logistica (0,00%): 0,00 €;



Deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione ed uso (10 %): €
3.680,00

Valore Lotto C di vendita = € (36.800,00-3.680,00) = € 33.120,00

Quota di proprietà: 1000/1000

Valore stimato: € **€ 34.830,00**

Prezzo di vendita del LOTTO C € 34.830,00



7. STIMA DEL LOTTO D

Comune di Castelvetro

Ubicazione: C/da Belice di Mara C.n.d.

Tipo di immobile: Capannone artigianale ad una campata, presente al NCEU al Fgl. 144 P.IIa 29/5 Cat. C/2 cl.5 mq 9, posto al piano di campagna, rialzato, avente R.C. di Euro 18,59

Lotto di vendita costituito da: 1 particella

D.1 TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene costituente il Lotto C di vendita è stato acquisito, per la piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, dalla [REDACTED] in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cangiemi Giovanni del 07/04/2006 trascritto a Trapani il 14/04/2006 al n. 7503 del reg. part., contro

[REDACTED]

D.2 POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile, costituente il LOTTO C di vendita, risulta nei poteri della

D.3 INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione:**
- **Spese straordinarie:** Si consideri a tal riguardo quanto riportato circa la situazione di uso e manutenzione riscontrata dallo scrivente in fase di sopralluogo peritale.
- **Eventuali spese condominiali scadute e non pagate:** L'immobile fa parte di un condominio. Non si riportano spese ricadenti nella categoria di cui al titolo.
- **Eventuali ulteriori pendenze legali in corso:** n.d.s.;
- **Eventuali comproprietari del bene:** nessuno



D.4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **Dal 07/04/2006 ad oggi – La** n virtù dell'atto di compravendita citato al precedente **Prf. C.1** ;
- **Dal 06/06/1986 al 07/04/2006** - Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato alla essendo questo pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar La Fata del 16/06/1986 trascritto a Trapani il 27/06/1986 al n. 10253 del registro particolare, in cui si evince l'identificativo catastale nel NCT al fgl.144 p.lla 29.

D.5 ALTRE TRASCRIZIONI DA RIPORTARE

- Nota di variazione n. 3650.1/2005 in atti dal 13.12/2005 sul terreno al fgl.144 p.lla 29, in cui si rilevano accatastati fabbricati di nova costruzione distinti al fgl.144 p.lle 29/2, 29/4, 29/5 e 29/3 categoria A10

Inoltre si riportano le seguenti formalità che gravano sul bene:

- Ipoteca in rinnovazione reg. Gen. N.40206 e reg. Part. N. 10729 del 12/12/2005 a favore di I.R.C.A.C. con sede in Palermo C.F. 00549700821 e contro la per la piena proprietà di un terreno iscritto al NCT fgl.144 p.lla 29
- Ipoteca volontaria Reg. Gen. 23822 Reg. Part. 7222 del 27/07/2006 a favore di BCC G. Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. 00055510853 e contro per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.
- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 17373 Reg. Part. N. 13515 del 17/09/2017 a favore di BCC Toniolo di San Cataldo Soc. Coop. A.r.l. C.F. C.F. 00055510853 e per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.



- Pignoramento Immobiliare Reg. Gen. N. 6239 Reg Part. N. 3950 del 25/03/2020 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 04942020266 e contro

, per la piena proprietà degli immobili presenti al punto 1. della Premessa.

D.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO DI VENDITA:

Rimessa

Catasto: Fabbricato presente presso il NCEU del Comune di Castelvetro

Particella: n° 29 sub 5

Foglio: n° 144

Consistenza : mq 9

D.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione è costituito, come è possibile apprendere anche osservando la planimetria catastale allegata alla presente relazione, da un piccolo locale deposito, stante le dimensioni estremamente contenute, che costituisce fabbricato a se stante rispetto al resto del complesso edilizio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. mentre i muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio.

L'immobile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione. La qualità e fattura del prospetto esterno risente inevitabilmente dell'incuria e dell'azione del tempo. Vi si accede da una porta di metallo ad una anta, tutt'ora funzionante.

Una volta avuto accesso all'immobile si riscontra lo stesso conforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. L'immobile è privo di qualsivoglia finitura, altro non fosse che per l'intonaco interno che peraltro risulta essere ammalorato in alcuni punti. La copertura è omogenea con il resto della struttura sottostante. Non si registra la presenza di impianto idrico ed elettrico. Sull'esterno della struttura è presente un armadietto incassato ove sono alloggiati i contatori generali dell'immobile. All'interno il locale si



presenta completamente vuoto e non presente aperture finestrate. La sola apertura esistente è la porta di ingresso.

D.8 REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, dalla
... .. rogante notaio Cangemi Giovanni in
Castelvetrano, atto allegato alla presente relazione si legge:” *La dott.ssa
... .. nella qualità di commissario liquidatore protempore della
... .. dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica,
che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata
giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetrano in data
16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983”.*

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, presenta una evidente incongruità consistente nell'aver eliminato l'apertura finestrata presente in planimetria catastale. La ricostituzione della situazione di regolarità urbanistica non costituisce un problema vista la semplicità dell'intervento.

L'immobile manca dei servizi igienici, la cui assenza però non apporta pregiudizio al rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

D.9 ASPETTO ESTERNO DEL FABBRICATO

Il contesto urbano in cui l'immobile è inserito può dirsi omogeneo in quanto insiste in zona di aperta campagna a vocazione squisitamente agricola, ovvero dove un locale attrezzi o una piccola rimessa può tranquillamente trovarsi.

Si ha accesso all'immobile nel suo complesso da strada comunale per poi imboccare una trazzera sterrata vicinale con la quale si arriva di fronte ad un cancello di notevoli dimensioni, probabilmente pensato per far transitare mezzi pesanti e voluminosi.

Tutto intorno al locale sono pertanto presenti corridoi di transito molto ampi. Il locale in esame trovasi nella parte anteriore del lotto di terreno recintato,



mentre, ricordiamo, nella parte posteriore del lotto edificato esiste un ampio piazzale dove mezzi pesanti e non potevano stazionare o manovrare. Il tutto recintato in muratura, eretta su plinto di fondazione in c.a., esteso circa 1000 mq a fronte di una estensione di terreno della p.lla 29, adesso individuata come ente urbano, per complessivi 6530 mq.

D.10 PERTINENZE ED ACCESSORI

Per quanto sopra è da ritenersi pertinenza del locale di sgombero anche la proprietà del lotto di terreno, adesso ente urbano, costituito dalla p.lla 29, in parte recintato in parte non recintato, in comunione con i LOTTI di vendita A, B, e C.

D.11 CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Superfici calpestabili per ogni singolo vano (mq)

Totale Sup.	9 mq
Commerciale	

Superficie commerciale.....mq 9,00

D.12 STIMA DELL' IMMOBILE

LOTTO N° C

Per restituire una stima dell'immobile è necessario, oltre ai parametri economici, tenere conto di fattori differenti la cui presenza potrebbe incidere negativamente sul valore del bene.

Questi parametri sono:

- La situazione logistica dell'immobile;
- Le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato;
- La regolarità urbanistica dell'immobile.

Per quanto riguarda il primo punto ricordiamo che l'immobile è inserito in un contesto proprio. Infatti, essendo la zona in questione una zona a vocazione tipicamente agricola, anche se mancano alcuni servizi, tra i quali fognature,



illuminazione pubblica, supermercati e servizi in generale, quelli presenti, ovvero il servizio di vettorizzazione della corrente elettrica e la fornitura di acqua, possono ritenersi sufficienti per la conduzione di un piccolo locale di sgombero.

Queste considerazioni fanno sì di ritenere ininfluenza la situazione logistica del bene immobile.

Per quanto concerne le caratteristiche di uso e manutenzione del fabbricato, facendo riferimento a quanto in precedenza affermato al prf. D.7 e 9 di questo stesso documento, si può senza dubbio ritenere unitario il coefficiente di abbattimento in questione.

Pertanto, in relazione alle condizioni attuali dell'immobile, chi scrive ha ritenuto, in accordo di utilizzare per questo piccolo locale di sgombero il medesimo criterio di stima relativo al LOTTO C di vendita, ovvero il criterio dell'accertamento diretto dei valori di mercato fatto tramite le indicazioni degli operatori economici della zona, come se si trattasse di una libera contrattazione di compravendita, di poter ritenere congruo il valore di mercato sotto desunto. A tal proposito si è proceduto a detta valutazione con il metodo sintetico, avendo tenuto in debito conto i prezzi di mercato per beni simili. Si consideri che l'immobile ha una caratteristica costruttiva notevolmente differente rispetto al LOTTO C di vendita da cui proviene il valore unitario differente.

Metratura commerciale: mq. 9

Valore di stima: 9 mq x 400 €/mq = 3.600,00 €

Deprezzamento dovuto alla logistica (0,00%): 0,00 €;

Deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione ed uso (0.00 %): € 0,00

Valore Lotto C di vendita = € 3.600,00

Quota di proprietà: 1000/1000

Valore stimato: € **€ 3.600,00**

Prezzo di vendita del LOTTO D € 3.600,00



8. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE STIME

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE STIME					
	Valore per costo di costruzione	Deprezzamento	Valore stimato	Proprietà	Valore lotto
LOTTO A	€ 52.200,00	€6.270,00	€ 45.930,00	1/1	€ 45.930,00
LOTTO B	€ 71.100,00	€ 8.344,00	€ 62.578,00	1/1	€ 62.578,00
LOTTO C	€ 36.800,00	€ 3.680,00	33.120,00	1/1	€ 33.120,00
LOTTO D	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 3.600,00	1/1	€ 3.600,00
TOTALE					€ 145.228,00

Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Marsala lì 15/12/2021

Il C.T.U.
(Ing. Vittorio Greco)

