

ALLEGATO 4

Perizia dell'Esperto ex art. 568c.p.c.

Procedura esecutiva n°58/2025 RGE

promossa da

...omissis...

contro

...omissis...

Esperto estimatore: Ing. Salvatore Bucceri

Custode giud.rio: Avv. Flavio V.M. Spanò



SOMMARIO

<i>Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	22
1. Premesse. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c	24
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	24
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	25
4. Provenienze ventennali	27
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	28
6. Regolarità edilizia e urbanistica	29
7. Stima/Formazione lotti	31
8. Eventuali particolarità da segnalare	32
9. Riepilogo bando d'asta	32
10. Schema riassuntivo	34
Allegati	36

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

Il sottoscritto Ing. Salvatore Bucceri, con studio in Castelvetrano via T. Lucentini n°82, iscritto al n°A896 dell'Ordine degli Ingegneri di Trapani ed all'Albo dei C.t.U. del Tribunale di Marsala, nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., con Decreto del G.E. -Dott.ssa Monica D'Angelo, del 23.07.2025 (notificato in pari data), relativamente al procedimento esecutivo promosso da ... omissis... - e per essa, quale mandataria con rappresentanza, da ... omissis..., contro ... omissis... e ... omissis..., prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico il 24 luglio, 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 12.08.2025 è stato effettuato il 1° sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza di ... omissis... e ... omissis..., in qualità di esecutati, e ... omissis..., nata a ... omissis... il ... omissis... e residente a ... omissis..., figlia degli esecutati ed Amministratore di sostegno della sopradetta ... omissis..., giusto Provvedimento di nomina emesso dal Tribunale di Marsala nell'ambito del procedimento n°... omissis... mostrato, e Avv. Flavio V.M. Spanò, Custode giudiziario nominato, come risulta dal verbale allegato alla presente relazione.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c. è completa.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. *Identificazione dell'immobile*

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente: Abitazione ubicata a Petrosino (TP) via Dante Alighieri n°29, già Traversa III 'F' (da via Cafiso).

b. *Titolarità*

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

... omissis...;

... omissis...

Esso viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ... o m i s s i s ... (Proprietà 1/1);
- ... o m i s s i s ... (Proprietà 1/1)

[N.B. Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà e per entrambi i coniugi perché si tratta di bene subastato nell'intero per comunione legale (da Sez. 'D' nota di trascrizione pignoramento)].

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.1998 (costituzione n°b01775.1/1998)	... o m i s s i s ... (1/1)	Su E.U. / N.C.T. Sez. Marsala 'A' fg. 393, part. 467
Dal 16.08.2004	... o m i s s i s ... (1/3) ... o m i s s i s ... (1/3) ... o m i s s i s ... (1/3)	
Dal 29.06.2006 (ampliamento n°5471.1 prat. n°tp0087581)		N.C.E.U. fg. 393, part. 467, sub. 1
Dal 10.01.2008	... o m i s s i s ... (1/2 in reg. di com.) ... o m i s s i s ... (1/2 in reg. di com.)	N.C.E.U. fg. 393, part. 467, sub. 1

[N.B. Le pregresse denominazioni catastali di ubicazione sono: C.da Baglio, via Cafiso n°29, Traversa III 'F' n°29]

Lo stato dei luoghi NON è conforme alle risultanze catastali per le seguenti difformità:
_Elemento divisorio nell'ingresso per realizzazione di ingresso-disimpegno e letto doppio (PREGRESSO: unico vano non meglio definito);
_chiusura vano-porta di comunicazione dei vani a sud-ovest;
_locale magazzino (ultimo a sud-ovest) (PREGRESSO: soggiorno-pranzo).

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto unico:

Piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad abitazione, oltre locale magazzino, posti

al piano terra di un fabbricato ad una elevazione fuori terra sito a Petrosino via Dante Alighieri n°29; identificati nell'insieme al N.C.E.U. al foglio di mappa 393, particella 467 subalterno 1.

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

Indagini di carattere speciale (bene unico)_

Il bene è posto al piano terra di un edificio indipendente (una elevazione fuori terra).

Esso presenta le seguenti caratteristiche di accesso, di confine, di esposizione, di destinazione d'uso, geometriche ed interne:

_ accesso dalla viabilità pubblica fino al piano comune, non meglio identificato [relativamente alla viabilità: stretta; asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione; priva di marciapiedi ed insufficientemente illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti] per giungere all'ingresso-disimpegno;

_ confina con detto piano comune laterale-antistante e con altre ditte sui restanti tre lati;

_ esposizione secondo gli orientamenti di sud-ovest e sud-est;

_ destinazioni d'uso a civile abitazione e magazzino;

per l'abitazione, prospetto (sul piano comune) di lunghezza totale ca. 15,00 ml con strato di finitura plastico 'graffiato'; altezza interna ca. 3,20 mt; superficie utile ca. 118 mq; per il magazzino, prospetto (sul piano comune) di lunghezza ca. 6,00 ml; struttura in conglomerato cementizio armato; orizzontamento di copertura in latero-cemento; per l'abitazione, serramenti esterni in alluminio preverniciato-vetro ed avvolgibili in plastica, nonché in alluminio preverniciato-vetro; serramenti interni in legno tamburato; intonaco civile e strato di completamento; piastrellamento di pavimento in ceramica; bagno e cucina con piastrellamento di pavimento e di parete in ceramica; composizione interna lineare: → dall'ingresso-disimpegno si giunge, a sx, al letto doppio, al vano riposto e al letto matrimoniale, e, a dx, al vano soggiorno-pranzo, alla cucina e al corridoio, e da questo ultimo si arriva al bagno; dal soggiorno-pranzo si esce nel piano comune (anche accesso secondario all'abitazione); impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico presente, impianto termico assente; per il magazzino, accesso diretto dal piano comune

[N.B.] Lo strato di finitura dei prospetti presenta talune mancanze per distacchi e, complessivamente, è in discrete condizioni di manutenzione.

Il serramento di accesso all'abitazione è in alluminio preverniciato-vetro in buone condizioni di manutenzione, mentre per il magazzino è in legno di vecchia fattura in discrete condizioni di manutenzione.

Il magazzino è allo stato grezzo con pareti 'rinzaffate' di cemento e pavimento in lisciato di cemento.

Il vano letto doppio è privo di vano finestra.

Le condizioni di manutenzione, nel complesso, sono buone.

Per l'abitazione, le finiture sono in ottime condizioni di mantenimento.

I serramenti interni si presentano in ottime condizioni.

Il piano comune ha calpestio al grezzo in cemento; l'utilizzo è anche carrabile; le condizioni di manutenzione sono buone]

Destinazione	Superficie netta	Superficie <u>londa</u>	Coefficiente di merito	Superficie convenzionale vendibile	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,20 mt	Terra
Magazzino	27,00 mq	33,00 mq	0,70	23,10 mq	3,20 mt	Terra

c. Stato di occupazione

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal familiare che con loro convive.

4. Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Al 15.08.2004	... o m i s s i s ... , proprietario 1/1. ... o m i s s i s ...	Nessun dato nella certificazione notarile			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. n°	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Dal 16.08.2004	... o m i s s i s ... , proprietario 1/3. ... o m i s s i s ... , proprietaria 1/3. ... o m i s s i s ... , proprietario 1/3.	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Ufficio del Registro	09.11.2007	551/242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. n°	
		a Trapani	04.12.2007	33199/21704	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Dal 10.01.2008	... o m i s s i s ... , proprietario 1/2 in reg. di comunione. ... o m i s s i s ... , proprietaria 1/2 in reg. di comunione.	Vendita			
		Rogante	Data	Rep. n°	Racc. n°
		Notaio ... o m i s s i s ...	10.01.2008	120084/11257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. n°	
		a Trapani	11.02.2008	3622/2744	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Iscrizioni/Trascrizioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Trapani l'11.02.2008, Reg. gen. 3623 - Reg. part. 608.

Quota: 1/1.

A favore di ... o m i s s i s ... , a carico di ... o m i s s i s ... , nato a ... o m i s s i s ... il ... o m i s s i s ... , per quota 1/2 in regime di comunione legale, e ... o m i s s i s ... , nata a ... o m i s s i s ... il ... o m i s s i s ... , per quota 1/2 in regime di comunione legale, ed entrambi residenti a ... o m i s s i s



Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Trapani il 25.06.2025, Reg. gen. 13560 - Reg. part. 11469.

Quota: 1/1.

A favore di ... o m i s s i s ... ,

contro ... o m i s s i s ... , nato a ... o m i s s i s ... il ... o m i s s i s ... , per quota 1/1 in regime di comunione legale, e ... o m i s s i s ... , nata a ... o m i s s i s ... il ... o m i s s i s ... , per quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni, ed entrambi residenti a ... o m i s s i s ...

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Il titolo di provenienza della proprietà (*"Atto del 10.01.2008 Pubblico ufficiale ... o m i s s i s ... Sede Marsala Rep. n°... o m i s s i s ... Vendita"*) (riferimento nella certificazione notarile in atti) è un dato importante per richiederne copia allo studio notarile di modo da ampliare la ricerca ai fini dei necessari accertamenti sulla regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato.

Nel suddetto titolo, infatti, è riportato:

"Venditori: ... o m i s s i s

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, i venditori, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che la costruzione delle fabbriche di cui sopra è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967. ...".

Questa è la dichiarazione resa dalle parti venditrici, sufficiente per trasferire l'immobile, poiché insistente al di fuori del 'perimetro urbano', così definita la zona di edificazione all'epoca della emanazione della legge cd. 'ponte', ma ciò non significa che il fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico, ed infatti sono necessitati taluni accertamenti puntuali e accurati, quali incroci fra le cartografie catastali attuale e storica (quest'ultima in possesso dell'Ufficio tecnico).

Per l'immobile in oggetto, di non recente edificazione, da ricerche effettuate presso il 5° Settore Urbanistica (richiesta di accesso agli atti prot. 13572/27.08.2025) a nome di ... o m i s s i s ... e ... o m i s s i s ... / ... o m i s s i s ... / ... o m i s s i s ... risulta:

nessuna pratica di licenza, concessione e/o autorizzazione edilizia;

nessuna istanza di condono edilizio.

Per l'accertamento della esistenza del fabbricato ante '67 con la cartografia storica 1968 'digitale' non è stato possibile rilevare il fabbricato in quanto zoomando l'area l'immagine è molto confusa, mentre con la cartografia storica 1975 cartacea è stata rilevata la sagoma a 'L'.

Dal raffronto fra la mappa attuale e la cartografia storica 1975 cartacea discende che nel 1975

non erano presenti due parti del fabbricato; esso risultava più ‘corto’ dal lato a sud-ovest e senza ‘cuspide’ dal lato opposto (a nord-est), e con le approssimazioni nella misurazione legate alla scala grafica è possibile rilevare sia un ampliamento rettangolare di ca. 3,00 ml (a S-W) [ca. 17,00 mq e 58,00 mc lordi] e sia un ampliamento a forma approssimata di cuspide (a N-E) [ca. 9,00 mq e 31,00 mc lordi].

Pertanto, il fabbricato all’attualità non è conforme allo stato pregresso del 1975.

L’epoca di realizzazione dell’ampliamento ‘abusivo’ è (certamente) successiva al 1975.

La norma urbanistica per la regolarizzazione è il D.P.R. 380/2001 all’art. 36.

La cd. ‘doppia conformità’ è confermata: → Stesso strumento urbanistico P.C. 1 degli anni ’70.

La zona territoriale di ricadenza è ‘B3’ di completamento con indice di edificabilità 2,50 mc/mq.

Superficie lotto da particelle sopprese di 247 mq [partt. 56, 117, 309 da visure storiche per immobile in atti] e da cui: _Volume lordo realizzabile ca. 617 mc; _volume lordo realizzato ca. 574 mc.

I costi di regolarizzazione constano del:

- Costo di costruzione ex L. n°10/1977, secondo quanto disposto dal D.A. 11.11.1977 (rif.: Delibera di C.C. n°11/12.03.2007) (rif.1);
- del contributo di urbanizzazione (rif.: Delibera di C.C. n°28/15.04.2004) (rif.2)

[N.B.: Il costo di costruzione (rif.1) è stato determinato in modo distinto per gli stati dei luoghi pregresso ed attuale, utilizzando il ‘foglio di calcolo excel’ con l’inserimento delle superfici utile e non residenziale dell’unità abitativa, della zona territoriale, etc.. Il contributo di urbanizzazione (rif.2) è stato calcolato in modo distinto per gli stati dei luoghi pregresso ed attuale attraverso i volumi edificati.

Si vedano i calcoli allegati con all’oggetto ‘STATO PREGRESSO’ e ‘STATO ATTUALE’.

Questi i risultati in previsione:

(rif.1) Stato pregresso: 2.116,29 € / stato attuale: 2.347,16 €.

(rif.2) Stato pregresso: 2.668,14 € / stato attuale: 3.151,26 €.

Da cui: $[(2.347,16 - 2.116,29) + (3.151,26 - 2.668,14)] \times 2 = 1.427,98 \text{ €};$

- della sanzione amministrativa di **516,00 €**;
- dell’onorario e spese del Progettista da incaricare per il progetto architettonico;
- dell’onorario e spese del Progettista da incaricare per la verifica strutturale da presentare all’Ufficio del Genio Civile di Trapani ex L. n°68 /1988 e art. 110 L.R. n°4/2003 e ss.mm.ii. dopo l’approvazione del progetto da parte dell’Ufficio comunale, e consistente in: _Progetto

strutturale PUSH-OVER completo di certificato di idoneità sismica e di calcolazioni;

- dell'onorario e spese del Geologo da incaricare per la 'valutazione del rischio idraulico';
- dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per le variazioni catastali.

7. Stima/Formazione lotti

Lotto unico

Bene unico - Immobile sito a Petrosino via Dante Alighieri n°29, piano terra.

Unità immobiliare destinata ad abitazione, oltre magazzino, posti al piano terra di un fabbricato ad una sola elevazione.

Identificata al N.C.E.U. al fg. 393, particella 467 sub. 1; in vendita per la piena proprietà (1/1). La zona è residenziale periferica e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e non vi sono mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.

Il 'valore di stima' è la somma di moneta che si attribuisce al bene per un preciso scopo. Esso può non essere unico, poiché dipende sia dalla finalità della stima che dall'Esperto estimatore che l'ha eseguita.

L'aspetto economico del bene è il valore che esso assume in funzione del lato economico cui viene visto.

L'aspetto economico considerato è il 'valore di mercato'.

L'unità di valutazione è il metro quadrato di superficie commerciale detta anche convenzionale vendibile.

Il momento della stima corrisponde, ovviamente, all'attualità.

La valutazione è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile già descritte.

Il prezzo unitario di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate localmente per immobili simili in relazione sia alla zona che 'ai valori delle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2°sem.2024'.

Identificativo corpo	Superfici convenzionali vendibili	Valori unitari	Valori complessivi	Quota in vendita	Totali
Bene unico - Fabbricato abitativo - Petrosino via Dante Alighieri n°29, piano terra	118,00 mq	550,00 €/mq	€ 64.900,00	100%	€ 64.900,00
	27,00 mq	210,00 €/mq	€ 5.670,00		€ 5.670,00

	Valore totale di stima:	€ 70.570,00
--	-------------------------	-------------

Valore totale di stima: € 70.570,00.

Gli adeguamenti e/o correzioni del valore totale di stima sono i seguenti:

_In ambito tecnico-urbanistico: 'Redazione progetto di regolarizzazione ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 - costi amministrativi, accessori' al costo presunto di € 4.844,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario (A DETRARRE DAL VALORE TOTALE DI STIMA);

_in ambito tecnico-catastale: 'Variazione distributiva e aggiornamento DOCFA con ulteriore subalterno (sub.1 → soppressione per variazione, sub.2 → costituzione per magazzino)' al costo presunto di € 1.800,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario (A DETRARRE DAL VALORE TOTALE DI STIMA)

Da cui il valore di stima al netto degli adeguamenti e/o correzioni:

€ (70.570,00 - 4.844,00 - 1.800,00) = € 63.926,00.

Pertanto, il valore totale finale di stima con l'applicazione del cd. 'abbattimento forfettario' 15% è di:

€ 63.926,00 x 0,85 = € 54.337,00.

Tipologie	Valori	Tipi
Redazione progetto di regolarizzazione ex art. 36 D.P.R. 380/2001 - costi amministrativi, accessori - <u>PREVISIONE</u>	4.844,00	€
Variazione distributiva e aggiornamento DOCFA con ulteriore subalterno (sub.1 → soppressione per variazione, sub.2 → costituzione per magazzino) - <u>PREVISIONE</u>	1.800,00	€
Differenza oneri tributari su base catastale e reale, e assenza di garanzia per vizi	15	%

Valore totale finale di stima: € 54.337,00.

8. Eventuali particolarità da segnalare

9. Riepilogo bando d'asta

Lotto unico

Bene unico - Immobile sito a Petrosino via Dante Alighieri n°29, piano terra.

Unità immobiliare destinata ad abitazione, oltre magazzino, posti al piano terra di un fabbricato ad una sola elevazione. L'accesso avviene dalla via pubblica tramite il piano comune per giungere immediatamente all'ingresso-disimpegno.

Identificata al N.C.E.U. al fg. 393, part. 467 sub. 1. In vendita per la piena proprietà (1/1).

La viabilità è stretta, asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione, priva di marciapiedi ed insufficientemente illuminata. Le reti idrica e fognaria sono esistenti.

La zona è residenziale periferica (agglomerati più o meno estesi), priva di aree a parcheggio.

Le zone limitrofe sono similari e non vi sono mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.

> Nell'atto di provenienza del 10.01.2008 è riportato:

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, i venditori, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che la costruzione delle fabbriche di cui sopra è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967.”.

Questa è la dichiarazione resa dalle parti venditrici, [...], ma ciò non significa che il fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico, ed infatti sono necessitati taluni accertamenti puntuali e accurati, [...].

Per l'immobile in oggetto, di non recente edificazione, da ricerche effettuate presso il 5° Settore Urbanistica (richiesta di accesso agli atti prot. 13572/27.08.2025) a nome di ... o m i s s i s ... e ... o m i s s i s ... / ... o m i s s i s ... / ... o m i s s i s ... risulta:

nessuna pratica di licenza, concessione e/o autorizzazione edilizia;

nessuna istanza di condono edilizio.

Per l'accertamento della esistenza del fabbricato ante '67 con la cartografia storica 1968 'digitale' non è stato possibile rilevare il fabbricato in quanto zoomando l'area l'immagine è molto confusa, mentre con la cartografia storica 1975 cartacea è stata rilevata la sagoma a 'L'.

Dal raffronto fra la mappa attuale e la cartografia storica 1975 cartacea discende che nel 1975 non erano presenti due parti del fabbricato; esso risultava più 'corto' dal lato a sud-ovest e senza 'cuspide' dal lato opposto (a nord-est), e con le approssimazioni nella misurazione legate alla scala grafica è possibile rilevare sia un ampliamento rettangolare [...] (a S-W) [...] e sia un ampliamento a forma approssimata di cuspide (a N-E) [...].

Pertanto, il fabbricato all'attualità non è conforme allo stato pregresso del 1975.

L'epoca di realizzazione dell'ampliamento 'abusivo' è (certamente) successiva al 1975.

La norma urbanistica per la regolarizzazione è il D.P.R. 380/2001 all'art. 36.

I costi di regolarizzazione constano del:

- Costo di costruzione ex L. n°10/1977, secondo quanto disposto dal D.A. 11.11.1977 (rif.: Delibera di C.C. n°11/12.03.2007) (rif.1);
- del contributo di urbanizzazione (rif.: Delibera di C.C. n°28/15.04.2004) (rif.2)
- della sanzione amministrativa;
- dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per il progetto architettonico;
- dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per la verifica strutturale [...] da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Trapani ex L. n°68/1988 e art. 110 L.R. n°4/2003 e ss.mm.ii. [...];
- dell'onorario e spese del Geologo da incaricare per la 'valutazione del rischio idraulico';
- dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per le variazioni catastali. <

Prezzo base d'asta: € 54.337,00.

10. Schema riassuntivo

- Esecuzione Immobiliare n°58/2025 del R.G.E. -

Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 54.337,00

Bene unico - Fabbricato abitativo con magazzino (indipendente)			
Ubicazione:	Petrosino (TP) - via Dante Alighieri n°29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato abitativo e magazzino (indipendente) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 393, Part. 467, Sub. 1, Cat. A/3	Superficie convenzionale vendibile totale	145,00 mq
Descrizione / Regolarità edilizia e urbanistica:	<p>Il bene è posto a piano terra di un edificio ad una sola elevazione. L'accesso avviene dalla via pubblica (piano comune) per giungere immediatamente all'ingresso-disimpegno.</p> <p>Le reti idrica e fognaria sono esistenti.</p> <p>La zona è residenziale periferica (agglomerati più o meno estesi), priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e non vi sono mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.</p> <p>> Nell'atto di provenienza del 10.01.2008 è riportato:</p> <p>"Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, i venditori, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che la costruzione delle fabbriche di cui sopra è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967.". Questa è la dichiarazione resa dalle parti venditrici, [...], ma ciò non significa che il fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico, ed infatti sono necessitati taluni accertamenti puntuali e accurati, [...]. Per l'immobile in oggetto, di non recente edificazione, da ricerche effettuate presso il 5° Settore Urbanistico (richiesta di accesso agli atti prot. 13572/27.08.2025) a nome di ... omissis ... e ... omissis ... / ... omissis ... / ... risulta: _nessuna pratica di licenza o concessione edilizia; _nessuna istanza di condono</p>		

	<p>edilizio. Per l'accertamento della esistenza del fabbricato ante '67 con la cartografia storica 1968 'digitale' non è stato possibile rilevare il fabbricato in quanto zoomando l'area l'immagine è molto confusa, mentre con la cartografia storica 1975 cartacea è stata rilevata la sagoma a 'L'. Dal raffronto fra la mappa attuale e la cartografia storica 1975 cartacea discende che nel 1975 non erano presenti due parti del fabbricato; esso risultava più 'corto' dal lato a sud-ovest e senza 'cuspide' dal lato opposto (a nord-est), e con le approssimazioni nella misurazione legate alla scala grafica è possibile rilevare sia un ampliamento rettangolare [...] (a S-W) [...] e sia un ampliamento a forma approssimata di cuspide (a N-E) [...]. Pertanto, il fabbricato all'attualità non è conforme allo stato pregresso del 1975. L'epoca di realizzazione dell'ampliamento 'abusivo' è (certamente) successiva al 1975. La norma urbanistica per la regolarizzazione è il D.P.R. 380/2001 all'art. 36. I costi di regolarizzazione constano del: - Costo di costruzione ex L. n°10/1977, secondo quanto disposto dal D.A. 11.11.1977 (rif.: Delibera di C.C. n°11/12.03.2007) (rif.1); - del contributo di urbanizzazione (rif.: Delibera di C.C. n°28/15.04.2004) (rif.2); - della sanzione amministrativa; - dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per il progetto architettonico; - dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per la verifica strutturale [...] da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Trapani ex L. n°68/1988 e art. 110 L.R. n°4/2003 e ss.mm.ii. [...]; - dell'onorario e spese del Geologo da incaricare per la 'valutazione del rischio idraulico'; - dell'onorario e spese del Progettista da incaricare per le variazioni catastali. <</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dagli esecutati con la propria famiglia

Allegati

1. Avviso inizio operazioni peritali e notifica di consegna PEC 02.08.2025.
2. Richiesta accesso agli atti (Comune di Petrosino) e notifica di consegna PEC 27.08.2025.
3. Rilievo fotografico (redatto).
4. Estratto di mappa (ricercato e prodotto in copia).
5. Planimetria catastale presentata il 29.06.2006 (ricercata e prodotta in copia).
6. Verbale di sopralluogo 12.08.2025 (inizio operazioni peritali).
7. Atto pubblico del 10.01.2008 (ricercato e prodotto in copia).
8. Stati pregresso e attuale dei luoghi - Costi di costruzione e contributi di urbanizzazione - Fogli di calcolo con all'oggetto 'STATO PREGRESSO' e 'STATO ATTUALE' (redatti).
9. Notifiche di consegna PEC della Perizia+allegati al legale del creditore precedente ed al Custode.
10. Ricevuta di invio raccomandata agli esecutati.
11. Estratto di Perizia PRIVACY.