

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

R.G. N°1543/2020

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tecnico Incaricato: arch. Gaetano Ammoscato Iscritto all'ordine degli architetti di Trapani al n° 769, con studio in Alcamo Via XI Febbraio 2 – tel. 333 2534498 – mail: gaetano.ammoscato@libero.it, nominato dal G.I. Dott. Gaetano Sole, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto.

PREMESSE E QUESITO Lo scrivente, in riferimento al richiamo del sottoscritto CTU all'udienza del 15/06/2022 affinché si predisponga un progetto divisionale (che preveda ad esempio l'attribuzione di uno o più beni ai soggetti non eseguiti e la vendita soltanto di alcuni) ha elaborato il seguente progetto divisionale riguardo al compendio dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Risposta al quesito

1. Di seguito si riporta l'elenco dei beni indicandone la titolarità, il valore di stima complessivo, il valore relativo alle quote di titolarità dell'esecutato e del comproprietario non esegutato.

Lotto 1:

-Bene 1) Fabbricato Civile Erice (TP) - via Lenzi n°33 c/da Napola, identificato al N.C.E.U. al Fg. 243, p.lla 155, Categoria A/3.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 [REDACTED]
- Quota pari a 2/3 [REDACTED]



- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 147.763,00
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato):</u>	€ 49.254,00
- <u>Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario):</u>	€ 98.508,00

Lotto 2:

- Bene 2) Terreno ubicato a Erice (TP) – Località Lenzi – via Tangi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 144, qualità Oliveto

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**

- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 5.145,00
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato):</u>	€ 1.715,00
- <u>Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario):</u>	€ 3.430,00

- Bene 3) Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 145, qualità Seminativo;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**

- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 750,00
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato):</u>	€ 250,00
- <u>Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario):</u>	€ 500,00

-Bene 4) Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 146;



Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 [REDACTED]

- Quota pari a 2/3 [REDACTED]

- Valore di stima complessivo € 550,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 183,34

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 366,66

- Bene 5) Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi – via Tangi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 147, qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 [REDACTED]

- Quota pari a 2/3 [REDACTED]

- Valore di stima complessivo € 4.830,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 1.610,00

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 3.220,00

- Bene 6) Terreno ubicato a Erice (TP) - località Lenzi – via Lenzi, identificato al Catasto Terreni al Fg. 243, p.lla 154, qualità Seminativo.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 [REDACTED]

- Quota pari a 2/3 [REDACTED]

- Valore di stima complessivo € 720,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 240,00

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 480,00



Valore complessivo LOTTO 2

€ 11.994,99

Lotto 3:

- bene 7) Fabbricato Civile ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga -c/da S. Barnaba, identificato al N.C.E.U. al Fg. 23, p.lla 286 sub 3, Categoria A/3.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/6 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 5/6 **Mustazza Margherita**

- Valore di stima complessivo € 57.150,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/6 (esecutato): € 9.525,00

- Valore di stima per la quota pari a 5/6 (comproprietario): € 47,625,00

-bene 8) Terreno ubicato a Valderice (TP) - via Giovanni Verga-c/da S. Barnaba, identificato al Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 281, qualità Incolto Produttivo.

Titolarità:

- Quota pari ad 1/12 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 11/12 **Mustazza Margherita**

- Valore di stima complessivo € 360,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/6 (esecutato): € 30,00

- Valore di stima per la quota pari a 5/6 (comproprietario): € 330,00

Valore complessivo LOTTO 3

€ 57.510,00

Lotto 4:

- bene 9) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto



Terreni al Fg. 34, Part. 354, Porz. AA, Qualità Vigneto; - Fg. 34, Part. 354, Porz. AB, Qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 2/3 Mustazza Margherita

- Valore di stima complessivo € 1.330,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 443,33

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 886,66

- bene 10) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto

Terreni al Fg. 34, Part. 355, Qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 2/3 Mustazza Margherita

- Valore di stima complessivo € 1.400,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 466,66

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 933,34

- bene 11) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto

Terreni al Fg. 34, Part. 356, Qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 Mustazza Giuseppe

- Quota pari a 2/3 Mustazza Margherita

- Valore di stima complessivo € 665,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 221,66



- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 443,34

-Bene 12) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 359, Qualità Seminativo;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**

- Valore di stima complessivo € 325,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 108,34

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 216,66

- Bene 13) Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 360, Qualità Seminativo;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**

- Valore di stima complessivo € 300,00

- Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato): € 100,00

- Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario): € 200,00

- Bene 14) Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 361, Qualità Seminativo;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**

- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**



- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 387,50
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato):</u>	€ 129,16
- <u>Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario):</u>	€ 258,34

-Bene 15) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 588, Qualità Oliveto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/3 **Mustazza Giuseppe**
- Quota pari a 2/3 **Mustazza Margherita**

- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 7.455,00
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/3 (esecutato):</u>	€ 2.485,00
- <u>Valore di stima per la quota pari a 2/3 (comproprietario):</u>	€ 4.970,00

-Bene 16) Terreno ubicato a Trapani (TP) – S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 352, Qualità Vigneto;

Titolarità:

- Quota pari ad 1/12 **Mustazza Giuseppe**
- Quota pari a 11/12 **Mustazza Margherita**

- <u>Valore di stima complessivo</u>	€ 1.260,00
- <u>Valore di stima per la quota pari ad 1/12 (esecutato):</u>	€ 105,00
- <u>Valore di stima per la quota pari a 11/12 (comproprietario):</u>	€ 1.155,00

-Bene 17) Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 357, Qualità Seminativo;

Titolarità:



- Quota pari ad 1/12 **Mustazza Giuseppe**
- Quota pari a 11/12 **Mustazza Margherita**
- Valore di stima complessivo € 375,00
- Valore di stima per la quota pari ad 1/12 (esecutato): € 31,25
- Valore di stima per la quota pari a 11/12 (comproprietario): € 343,75

- Bene 18) Terreno ubicato a Trapani (TP) - S.S. 113 c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 353, Qualità Vigneto;

Titolarità:

- Quota pari a 21/144 **Mustazza Giuseppe**
- Quota pari a 123/144 **Mustazza Margherita**
- Valore di stima complessivo € 1.235,50
- Valore di stima per la quota pari ad 21/144 (esecutato): € 180,17
- Valore di stima per la quota pari a 123/144 (comproprietario): € 1.055,33

- Bene 19) Terreno ubicato a Trapani (TP) - c/da Balatella, identificato al Catasto Terreni al Fg. 34, Part. 358, Qualità Seminativo.

Titolarità:

- Quota pari a 21/144 **Mustazza Giuseppe**
- Quota pari a 123/144 **Mustazza Margherita**
- Valore di stima complessivo € 337,50
- Valore di stima per la quota pari ad 21/144 (esecutato): € 49,22
- Valore di stima per la quota pari a 123/144 (comproprietario): € 288,28



Valore complessivo LOTTO 4	€ 15.070,50
----------------------------	-------------

2. Riepilogo delle quote di titolarità dell'esecutato

- Bene 1)	€ 49.254,00
- Bene 2)	€ 1.715,00
- Bene 3)	€ 250,00
- Bene 4)	€ 183,34
- Bene 5)	€ 1.610,00
- Bene 6)	€ 240,00
- Bene 7)	€ 9.525,00
- Bene 8)	€ 30,00
- Bene 9)	€ 443,33
- Bene 10)	€ 466,66
- Bene 11)	€ 221,66
-Bene 12)	€ 108,34
- Bene 13)	€ 100,00
- Bene 14)	€ 129,16
-Bene 15)	€ 2.485,00
-Bene 16)	€ 105,00
-Bene 17)	€ 31,25
- Bene 18)	€ 180,17
- Bene 19)	<u>€ 49,22</u>
	€ 67.127,13



3. Riepilogo delle quote di titolarità del comproprietario non eseguito

- Bene 1)	€ 98.508,00
- Bene 2)	€ 3.430,00
- Bene 3)	€ 500,00
- Bene 4)	€ 366,66
- Bene 5)	€ 3.220,00
- Bene 6)	€ 480,00
- Bene 7)	€ 47.625,00
- Bene 8)	€ 330,00
- Bene 9)	€ 886,66
- Bene 10)	€ 933,34
- Bene 11)	€ 443,34
-Bene 12)	€ 216,66
- Bene 13)	€ 200,00
- Bene 14)	€ 258,34
-Bene 15)	€ 4.970,00
-Bene 16)	€ 1.155,00
-Bene 17)	€ 343,75
- Bene 18)	€ 1.055,33
- Bene 19)	<u>€ 288,28</u>
	€ 165.210,36

4. Progetto di divisione dei beni (All. Tav. lotto1, All. Tav. lotto 2, All. Tav. lotto 3, All. Tav. lotto 4)

Considerata la suddivisione tra le quote relative all'esecutato e al comproprietario non eseguito si ritiene di poter suddividere l'intero compendio dei beni come di seguito esposto:



- Beni da attribuire al comproprietario non eseguito Sig.ra **Mustazza Margherita**

INTERO LOTTO 1 (Bene n.1)

Valore di stima complessivo € 147.763,00

INTERO LOTTO 2 (Beni nn. 2, 3, 4, 5, 6)

Valore di stima complessivo € 11.994,99

LOTTO 4 (Beni nn. 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19)

Bene n. 9

Valore di stima complessivo € 1.330,00

Bene n. 12

Valore di stima complessivo € 325,00

Bene n. 13

Valore di stima complessivo € 300,00

Bene n. 14

Valore di stima complessivo € 387,50

Bene n. 16

Valore di stima complessivo € 1.260,00

Bene n. 17

Valore di stima complessivo € 375,00

Bene n. 18

Valore di stima complessivo € 1.235,50

Bene n. 19

Valore di stima complessivo € 337,50

TOTALE QUOTA COMPROPR. NON ESECUTATO € 165.308,50



- Beni da attribuire all'esecutato Sig. **Muslizza Giuseppe**

INTERO LOTTO 3 (Beni nn.7 e 8)

Valore di stima complessivo € 57.510,00

LOTTO 4 (Beni nn. 10, 11, 15)

Bene n. 10

Valore di stima complessivo € 1.400,00

Bene n. 11

Valore di stima complessivo € 665,00

Bene n. 15

Valore di stima complessivo € 7.455,00

TOTALE QUOTA ESECUTATO € 67.030,00

Si è ritenuto opportuno attribuire al comproprietario non esecutato i beni di cui al lotto 1, 2 e parte dei beni di cui al lotto 4 poiché la somma dei valori di stima risulta essere quella più vicina alla somma delle quote di pertinenza del comproprietario sig.ra **Muslizza Maria**

Si consideri peraltro che i beni di cui al lotto 1, abitazione, ed al lotto 2, terreni, risultano essere confinanti. A tali beni si è ritenuto opportuno, al fine di raggiungere la quota economica di pertinenza del comproprietario non esecutato, le p.lle di cui ai beni 9, 12,13,14,16,17,18 e 19 poiché tali particelle, confinanti tra loro, risultano facilmente separabili dai restanti beni 10, 11, e 15 dello stesso lotto 4 da attribuire invece all'esecutato e quindi alla vendita e che avrebbero accesso diretto dalla strada. Il tutto si evince dai grafici che si allegano.

4. Conguaglio

Dalla suddetta divisione si evince che il conguaglio risulta pari a

$$€ 67.127,13 - € 67.030,00 = € 97,13$$



che il comproprietario non esecutato dovrebbe versare all'esecutato.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver risposto al quesito posto e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

31/08/2022

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Ammoscato

