

TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AL SIG. GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Mo Dott. Fabrizio MINUTOLI - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI DI CUI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 1199/1993, PROMOSSA DA BANCA DEL POPOLO (PROSEGUITA DA TIBERIUS SPV SRL) IN DANNO DI, PROSEGUITA NEI CONFRONTI DELL'EREDE.....

INDICE

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

- 1** *RISPOSTA AL QUESITO n° 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
- 2** *RISPOSTA AL QUESITO n° 2 – Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
- 3** *RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
- 4** *RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
- 5** *RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
- 6** *RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
- 7** *RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
- 8** *RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene*
- 9** *RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale*
- 10** *RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
- 11** *RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
- 12** *RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni*
- 13** *RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

INDICE DEGLI ALLEGATI

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

Con decreto del 22/10/2023 notificato il 23.10.2023, a S.V. ILL.MA nominava esperto stimatore il sottoscritto architetto Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, al fine di aggiornare la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 1199/1993 R.G. Es., fissando in giorni dieci il termine per l'accettazione dell'incarico.

In data 24.10.2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico, inviando telematicamente il relativo verbale ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento sopra menzionato che ha richiamato il decreto di nomina in uso presso la VI Sezione Civile



del Tribunale. Preliminarmente e con la collaborazione del **Custode Giudiziario, Avv. Doriana ANGELO**, abbiamo redatto ed inviato i moduli di controllo della documentazione e il certificato di residenza (deposito del 12.12.2023) e ho con Lui concordato la data del primo accesso.

Previo avviso all'**Avv. Giovanni Carlo RACALBUTO, procuratore costituito del Sig.....**, erede del defunto debitore....., del quale ha accettato l'eredità con beneficio di inventario e al **procuratore costituito del creditore procedente, Avv. Alessandro MACAIONE**, abbiamo fissato la data del sopralluogo per il **giorno 12.03.2024**, con inizio alle ore 9.30

Giunti sul posto abbiamo constatato la presenza dei Sigg.ri, i quali hanno dichiarato di avere la disponibilità del bene, essendo rispettivamente **figlio del Sig.....** (classe 1936, deceduto nell'anno 2022) e **nipote**.

Alla fine delle operazioni del giorno 12.03.2024 ho redatto il relativo **verbale (allegato 1)**, ove il Sig. ha dichiarato di non possedere alcuna documentazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

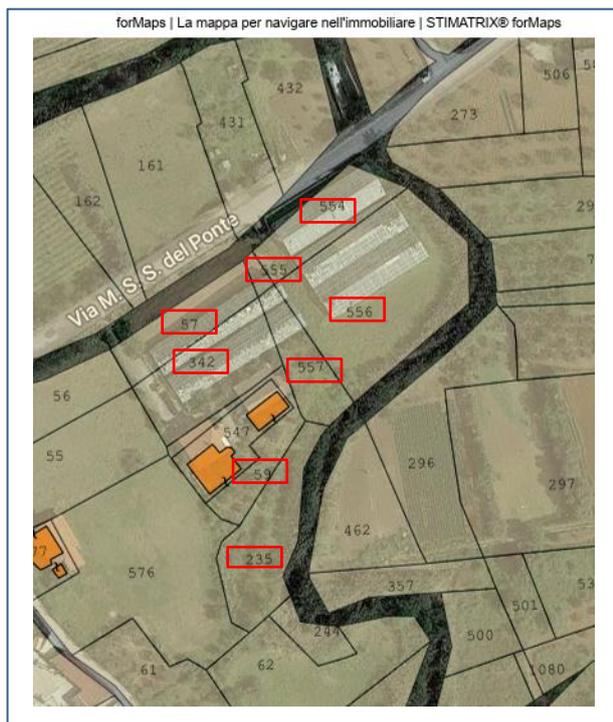
1. RISPOSTA AL QUESITO n° 1 - "Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento"

Il diritto reale in titolarità all'esecutato è costituito dalla proprietà pari all'intero del bene a lui pervenuto per giusto titolo:

a....., nato a il, c.f....., deceduto il in Partinico, per atto di donazione del 21.5.1987, rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, **trascritto il 26.5.1987 ai nn. 20051 R. gen. 14989 R. part.**, da potere di....., nato a Partinico il, c.f..... e....., nata a Partinico l'....., c.f.....

Il bene staggito è il terreno in Partinico, contrada Carrozza, distinto in catasto con **fg. 36, particelle 57 – 59 – 235 – 342 - 554 e 555 (ex part. 58) - 556 e 557 (ex part. 343)** con tutte le costruzioni ivi esistenti.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene, si allegano lo stralcio planimetrico catastale con sovrapposizione della fotografia aerea tratte dal sito Stimatrix forMaps.



Il lotto che si costituisce per la vendita è costituito da una quota pari all'intero di:

- **Terreno agricolo in Partinico, contrada Carrozza, con sovrastanti quattro serre e cucina aperta da un lato con locale di servizio, esteso mq 9399, al catasto terreni, fg.36, partt. 57 – 59 – 235 – 342 - 554 e 555 (ex part. 58) - 556 e 557 (ex part. 343)**

Confina con: a nord-ovest, con la via Santa Maria del Ponte, a nord-est, con il torrente Carrozza, a sud-est, con il torrente Carrozza e con il bene di cui al lotto n. 2 della procedura, a sud-ovest, con terreni di proprietà aliena.

2. RISPOSTA AL QUESITO n° 2 - “Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

Il comune di Partinico presenta caratteristiche socio-economiche particolari perché costituisce il riferimento abitativo e produttivo di un'area di grande valenza economica, sia per le attività agricole che per le attività agro-industriali, molte delle quali si svolgono in maniera diffusa e a carattere familiare all'interno del perimetro urbano. Il terreno agricolo de quo, situato in contrada Carrozza, è raggiungibile dal centro abitato percorrendo la via Frosinone, svoltando a dx per via S.S.M. del Ponte (SP 63) e proseguendo per circa 3 Km (Coordinate Gps: Latitudine 38.051241 - Longitudine: 13.082942)

Il lotto si trova per due lati a confine con il torrente Carrozza, in zona ove sono presenti immobili residenziali (tipologia prevalente edilizia unifamiliare ad una e/o a due elevazioni fuori terra) e fabbricati rurali e terreni non edificati destinati all'esercizio dell'agricoltura.

Il terreno oggi sostanzialmente incolto e di superficie pari a 9339 mq, comprende quattro serre, una cucina aperta da un lato e un locale di servizio; l'ingresso avviene dalla via S.S.M. del Ponte (SP 63) tramite due accessi carrabili (senza numeri civici) delimitati da cancelli metallici senza automazione.



Accessi carrabili in via Madonna del Ponte (SP 63), contrada Carrozza.





Foto aerea Google Earth

Il lotto è delimitato lungo il lato posto a nord-ovest e prospiciente la strada di accesso, da un muro in cemento armato con sovrastanti pali e rete metallica; a nord-est e a sud-est è delimitato naturalmente dal torrente Carrozza; a sudovest da un muro con sovrastanti pali e rete metallica. Il fronte prospiciente la via Madonna del Ponte (Strada Provinciale 63 Partinico — Balestrate) ha una lunghezza di circa ml 110

Il terreno, prevalentemente pianeggiante e oggi incolto e in stato di abbandono, contiene **30 alberi di olivo e 3 alberi di limone**, in una superficie di circa mq 6.000. La restante porzione di terreno è occupata da quattro serre, da una zona adibita a cucina all'aperto e da un locale di servizio e dalla stradella di accesso (foto in allegato 2-1)

Quest'ultima, realizzata in battuto di cemento, ha larghezza massima di ml. 6,90 e lunghezza di circa ml. 52,00 e costituisce accesso comune con l'immobile descritto al lotto 2 della procedura.

A seguire alcune immagini del terreno agricolo.





Le quattro serre a pianta rettangolare hanno le seguenti dimensioni:

- **in planimetria denominate A1 e A2**, ml. 52,90*11,76;
- **in planimetria denominata B**, con tipologia a due navate, ml. 41,54*25,80.
- **in planimetria denominata C**, ml. 41,50*12,90;

Strutturalmente presentano fondazioni in muratura con pietrame e malta di cemento cordolo in c.a. e ulteriore cordolo in c.a. di dimensioni più ridotte per l'ancoraggio dei profili verticali in acciaio, costituiti da travi tipo IPE con correnti superiori e scatolari e correntini porta vetri, copertura con capriate metalliche.

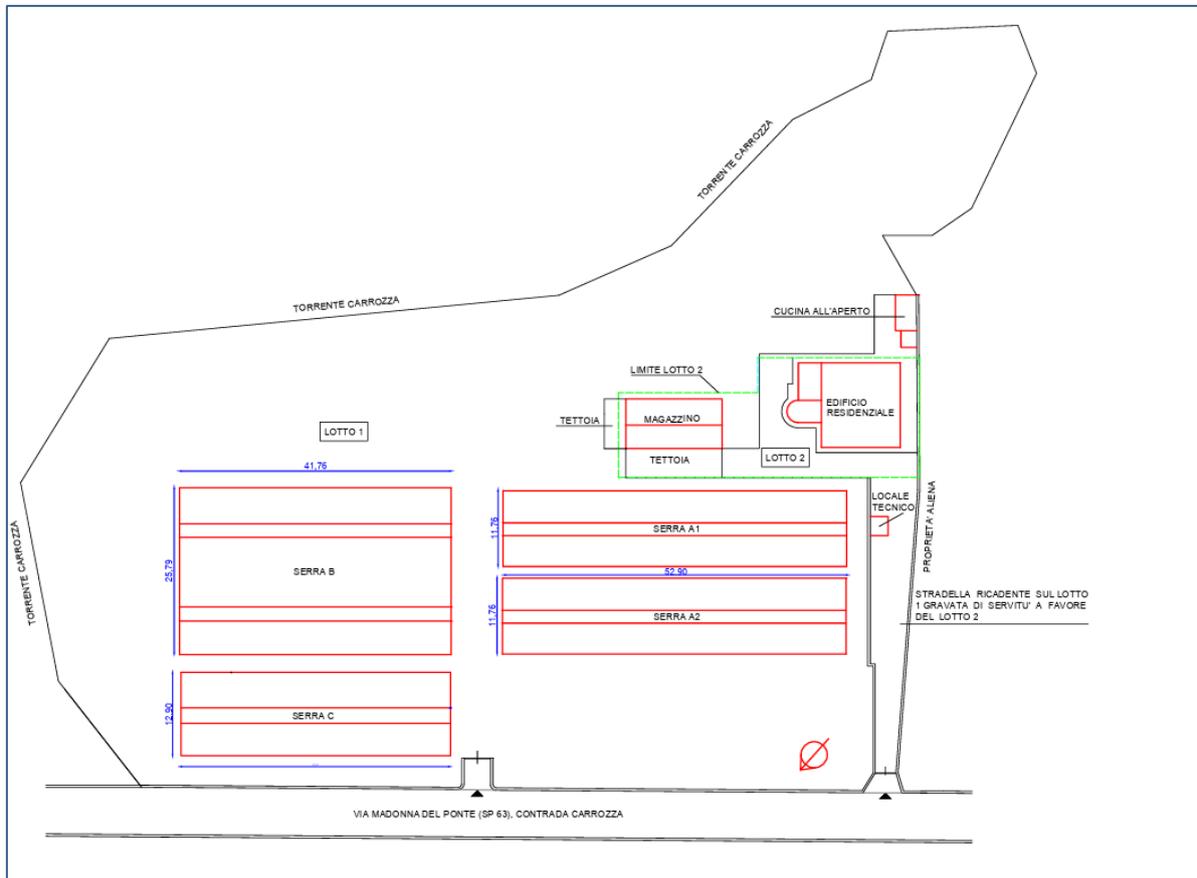
Le serre, dotate di impianto di riscaldamento e di impianto di deumidificazione fuori uso, sono in uno stato di manutenzione pessimo e non sono utilizzabili, come si evince dalle foto che seguono (anche in allegato 2-1)





Si è rielaborata la planimetria generale del lotto, considerato che quella allegata alla consulenza redatta nell'anno 2003 non rappresentava la part.235.

A seguire la planimetria generale del lotto 1 aggiornata (allegato 3-1 ter).



Lungo il lato sud-ovest, in una porzione di terreno retrostante il lotto n.2 della procedura, parallelamente al confine, si sviluppa **un'area pavimentata delimitata da tre lati in muratura e copertura inclinata, adibita a cucina all'aperto con forno a legna e locale di servizio**, le cui caratteristiche sono:

- pavimentazione in marmo travertino;
- copertura a falda inclinata in latero-cemento;
- locale tecnico in muratura con pavimentazione in battuto di cemento e porta di accesso in ferro.



Foto dell'area pavimentata parzialmente coperta (allegato 2-1)

Dati metrici del lotto

Il lotto di terreno è esteso complessivamente **mq 9.339**, mentre le serre hanno altezza utile di m 2,50 alla gronda e di m 5,50 al colmo con i seguenti dati di superficie:

- **serre A1 e A2**, superficie coperta pari a **mq 622,10/cad**
- **serra B**, a due navate, superficie coperta pari a **mq 1.072**
- **serra C**, superficie coperta pari a **550 mq**

L'area coperta sottostante ha una superficie di mq 17,30 mentre il locale di servizio ha una **superficie coperta di mq 5,65**.

3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile staggito risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico, con i seguenti dati:

Foglio **36** Particella **57**

Partita: **31380**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 9,76 Lire 18.900**

agrario **Euro 2,32 Lire 4.500**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**

Superficie: **900 m²**

Foglio **36** Particella **59**

Classamento:

Particella con qualità: di classe **U**

Superficie: **791 m²**



Foglio 36 Particella 235

Partita: 31380

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,97 Lire 9.618

agrario Euro 3,19 Lire 6.183

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 1.374 m²

Foglio 36 Particella 342

Partita: 31380

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 6,70 Lire 12.977

agrario Euro 4,23 Lire 8.196

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 1.366 m²

Foglio 36 Particella 554

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 10,30 Lire 19.950

agrario Euro 2,45 Lire 4.750

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

Superficie: 950 m²

Foglio 36 Particella 555

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,85 Lire 1.638

agrario Euro 0,20 Lire 390

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

Superficie: 78 m²

Foglio 36 Particella 556

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 15,59 Lire 30.182

agrario Euro 9,84 Lire 19.062

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 3.177 m²

Foglio 36 Particella 557

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,45 Lire 6.679

agrario Euro 2,18 Lire 4.218

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

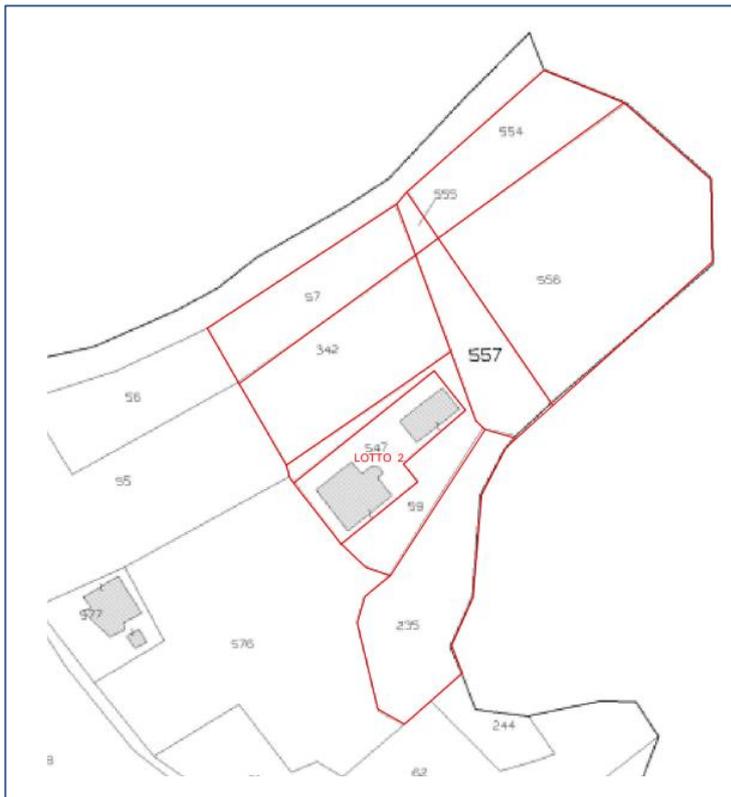
Superficie: 703 m²

Le particelle 554-555 e 556-557 provengono rispettivamente dalle particelle 58 e 343, a seguito frazionamento del 19/11/1991, pratica n. 440631 in atti dal 19/10/2001 (n. 5370.1/1991).

A partire dal 21.05.1987 i beni risultano intestati a....., nato a..... il, (CF.....) in qualità di livellario, mentre il diritto del concedente è in capo al Demanio dello Stato di Palermo (CF 84000190821) - (*visure catastali storiche in allegato 3-1*)

A seguire, lo stralcio planimetrico catastale del fg 36 e delle relative particelle.





4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico—descrittivo del lotto

LOTTO 1: Quota pari all'intero di terreno agricolo in Partinico, contrada Carrozza, con sovrastanti quattro serre e zona adibita a cucina all'aperto con locale di servizio, esteso complessivamente mq 9399 e censito al catasto terreni, fg.36, partt.57-59-235-342-554 e 555 (ex part. 58)- 556 e 557 (ex part. 343)

Confina: a nord-ovest, con la via Santa Maria del Ponte, a nord-est, con il torrente Carrozza a sud-est, con il torrente Carrozza e con il bene di cui al lotto n. 2 della procedura, a sud-ovest, con terreni di proprietà aliena.

Relativamente alle serre vi sono: **“Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili”** prot. n.6455 del **28.04.1976**, (denominate **A1 e A2** nella planimetria generale del lotto redatta); **“concessione edilizia per la costruzione di una serra in struttura metallica”**, prot. n.7525/77 del **25.11.1977** (denominata **B** in planimetria) e relativo n.o. del Genio Civile prot.n. 893 dell'1.2.1978. Risultano privi di autorizzazioni la serra denominata **C** in planimetria generale, la cucina aperta da un lato e il locale di servizio, rispetto ai quali non è conforme lo stato dei luoghi, per quanto meglio evidenziato al successivo punto 6.

PREZZO A BASE D'ASTA € 82500,00 (euro ottantaduemilacinquecento e centesimi zero)

5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene censito al C.T. del Comune di Partinico, fg. 36, partt. 57-59-235-342-58 (poi frazionata e divenuta partt. 554-555)-343 (poi frazionata e divenuta partt. 556 e 557) è pervenuto a..., nato a.... il, deceduto a il, per una quota pari all'intero, giusta atto di donazione del **21.5.1987** (allegato 4), rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, trascritto il **26.5.1987** ai nn.



20051 R. gen. 14989 R. part., da potere di...., nato a il, c.f.... e....., nata a l'....., c.f....., ai quali era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 16.9.1951, rep. n. 5614, ricevuto dal Notaio Giovanni Giacalone di Partinico, trascritto il 24.9.1951 ai nn. 20928 R. gen. 18402 R. part., da potere di.....

6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Relativamente al quesito si rileva che:

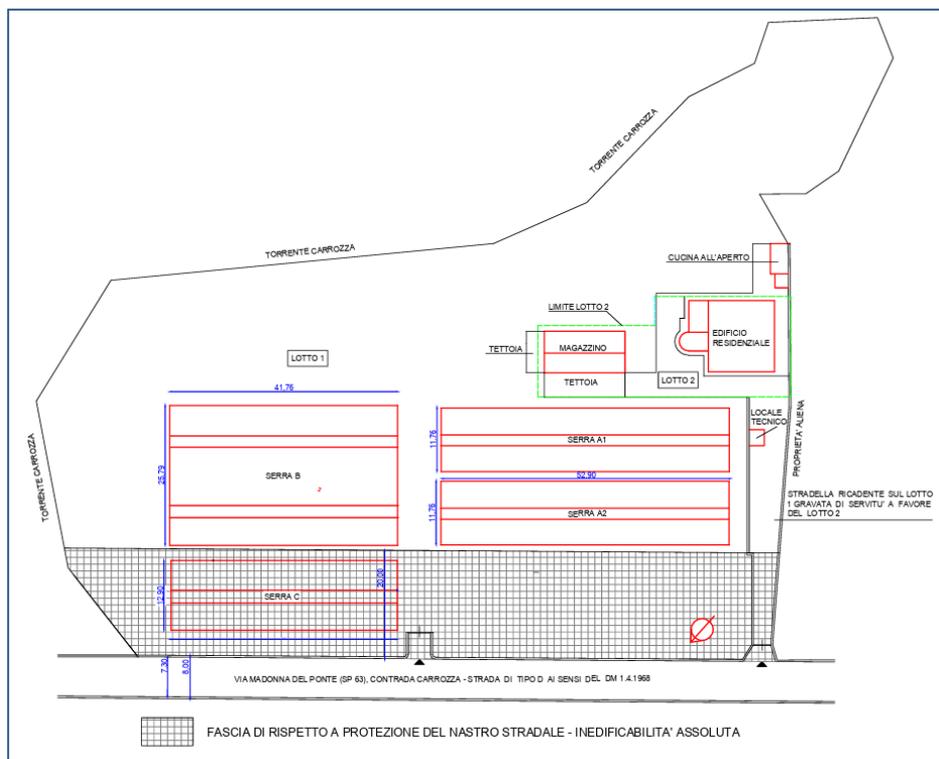
- In data 28.04.1976 il Comune di Partinico ha rilasciato “Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili” prot. n.6455 a (nato a il), per la realizzazione di un magazzino (facente parte del lotto n. 2 della procedura), due serre e una vasca (allegato 5-1). Dal progetto (allegato 5-1) si evince che le serre sono due di mq 622,10 ciascuna (denominate A1 e A2 nella planimetria generale del lotto oggi redatta).
- In data 25.11.1977 il Comune di Partinico, ha rilasciato “concessione edilizia per la costruzione di una serra in struttura metallica”, prot. n.7525/77 (allegato 5-1 bis) a nome di.... (nato a.... il). Per la realizzazione della struttura portante ad elementi prefabbricati è stato depositato il progetto al Genio Civile di Palermo, prot. n. 893 dell' 01.02.1978, munito dei visti ai sensi dell'art. 17 della L. n. 64/74 e relativo nulla osta (allegato 5-1 bis). Dal progetto (allegato 5-1 bis) si evince che la serra autorizzata è a due navate e di mq 1.070 (denominata B nella planimetria generale del lotto)
- Risultano, invece, privi di qualsiasi atto autorizzativo la serra denominata C in planimetria generale ubicata a ridosso del confine con la via Maria del Ponte, di consistenza pari a mq 550, la cucina aperta da un lato e il locale di servizio.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Partinico in data 11.01.2024 (allegato 6), riporta che il fondo sito in agro di Partinico identificato in catasto al foglio di mappa n°36 particelle nn. 57-59-235-342-554-555-556-557, secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto n°414/DRU del 16/11/2000, ricade in zona territoriale omogenea “E”, nel rispetto dell'articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione. Inoltre le suddette particelle sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.06.1939 n°1497 e della legge 08.08.1985 n° 431 per la distanza di mt. 150 dagli argini del fiume (torrente Carrozza). Altresì le particelle nn. 57-554-555, in parte ricadono su suolo trazzerale demaniale della regia trazzera denominata “Madonna Del Ponte”, si fa salvo eventuale diritto del Demanio (vds. quesito 9).

L'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione del P.R.G. prevede che le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive. Destinazione d'uso consentite: a) residenziale e agrituristica; b) insediamenti a supporto delle attività agro silvopastorali in funzione della conduzione del fondo. **Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq.** Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza a titolo principale solo per di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere di particelle catastali unite tra loro. Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui scaturisce il volume edilizio. La superficie dei fabbricati accessori alle residenze rurali quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro-commercializzazione dei prodotti aziendali, sono ammessi fino al limite del 50% delle superfici



destinate ad usi residenziali. In caso di progetto di costruzione di solo magazzino, senza residenze, può essere raggiunta la densità massima ammissibile di 0,03 me/mq; si ammette, in terreni acclivi, con pendenza minima del 30%, la realizzazione di magazzini seminterrati per un volume fuori terra nei limiti del 50% del volume residenziale. In tutti i casi sono consentite al massimo due elevazioni, compreso l'eventuale primo seminterrato. In presenza di colture intensive documentate in uno con l'istanza di concessione di insediamenti di zone agricole sono ammissibili su lotti minimi di mq. 3000. L'area necessaria all'espressione del volume di cui sopra costituisce pertinenza inalienabile dell'edificio e la sua estensione appositamente vincolata deve essere riportata nella concessione edilizia e nella relativa nota di trascrizione. **Altezza massima:** ml 7,50 per numero due piani fuori terra per la residenza; ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura. **Distanze:** Minima fra fabbricati - ml 20; Minima dal confine- ml 10; Minima dal ciglio stradale: Si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normate dal D.M. 1/4/68 n. 1404, qui riportate: strade di tipo A- ml 60; strade di tipo B- ml 40; strade di tipo C- ml 30; **strade di tipo D-ml 20;** in ogni caso la distanza non può essere inferiore a ml.20 . **Il lotto in questione non ha alcuna potenzialità edificatoria in quanto,** per la realizzazione degli immobili di cui al lotto 2 della procedura, **l'intera superficie del fondo è stata assoggettata a vincolo,** con **Atto d'obbligo unilaterale del 31/8/1981,** registrato al numero 2834 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11/9/1981 ai n. 34451/27846, **sia per la superficie minima da destinare a parcheggio (mq 24.24), sia per la cubatura massima realizzabile (mc 349,52) da destinare ad abitazione** (allegato 5-1 ter). **Relativamente alla serra denominata C, per la quale non risulta rilasciato alcun atto autorizzativo, non sarà possibile accedere ad alcuna forma di condono edilizio in quanto, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e circolare esplicativa Min. LL.PP. n. 50 del 30.10.1985, il suddetto manufatto risulta realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 1-4-1968, vale a dire dopo il 13-4-1968 (vds. elaborati allegati al "Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili" del 28.04.1976, per la realizzazione delle serre denominate A1 e A2 nella planimetria del lotto redatta con il rilievo eseguito durante il sopralluogo), entro la fascia di rispetto di m. 20 stabilita fuori del perimetro abitato a protezione del nastro stradale, per la tipologia di strade aventi larghezza della sede inferiore a m. 10.50 (cat. D)**



(allegato 3-1 ter)

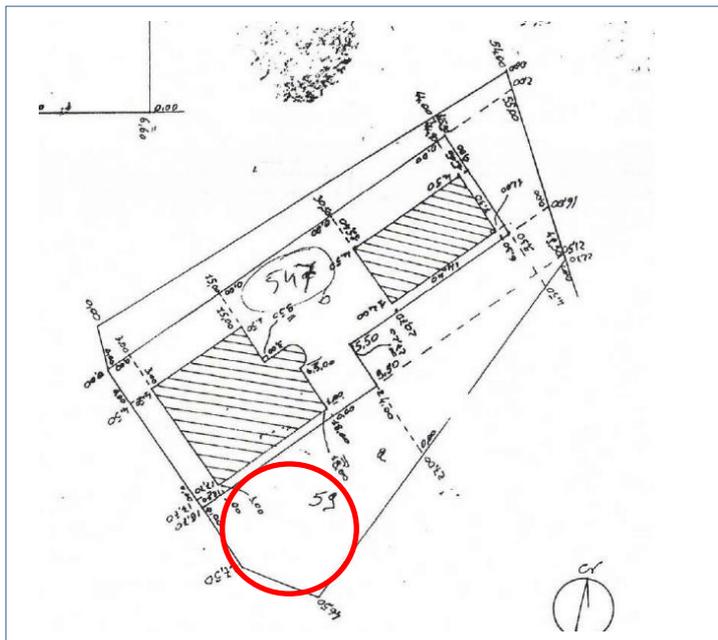


Il manufatto andrà smontato e smaltito, con un costo che si può quantificare in misura approssimativa pari a € 5000,00 che verrà detratto dal valore di stima del fondo.

Per quanto concerne la cucina aperta da un lato e il locale di servizio, non risultano rilasciati atti autorizzativi.

Dalle indagini effettuate, si può con certezza affermare che risultano realizzati sicuramente dopo l'entrata in vigore della legge 08.08.1985 n° 43, la quale prevede una fascia di protezione di mt. 150 dagli argini del fiume (torrente Carrozza), per cui, essendo inferiore la distanza minima del manufatto dal ciglio del torrente (entro la fascia di inedificabilità) non sarà possibile accedere ad alcuna forma di condono edilizio, non trovando applicazione il comma 10 dell'art. 23 della LR 37/85 che consente il rilascio della concessione in sanatoria solamente nei casi in cui il vincolo di inedificabilità sia di tipo relativo. Il manufatto ricade in zona con vincolo di inedificabilità assoluta e andrà demolito e smaltito, con un costo che si può quantificare in misura approssimativa pari a € 1500,00 che verrà detratto dal valore di stima del fondo.

Si perviene a tale conclusione esaminando la denuncia di cambiamento del 21.7.1988, prot. n. 7101 e dichiarazione all'urbano con allegato tipo mappale, a seguito delle quali l'estensione della originaria part. 59 del catasto terreno (mq 1538) del fg. 36 è variata in mq 747 (assumendo l'identificativo all'urbano di fg. 36, part. 547 e relativi subalterni, facenti parte del lotto 2 della procedura) e in mq 791 (identificativo al catasto terreni di fg. 36, part. 59) che contiene il manufatto abusivo ricadente nel lotto di terreno di cui alla presente relazione. Poiché non è rappresentato negli elaborati, si può agevolmente dedurre che alla data di entrata in vigore della legge 431/85 non risultava realizzato (allegato 3-1 bis)



Tipo mappale allegato alla denuncia di cambiamento prot. 7101/1988

7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità del Sig....., erede del defunto debitore.....

8- RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Il terreno agricolo ricade in zona gravata da:

- a) vincolo paesaggistico per la distanza di mt. 150 dagli argini del torrente Carrozza;
- b) diritti del concedente a favore del Demanio dello Stato;
- c) diritto del Demanio Trazzerale su quota parte delle particelle 555-554-57 ricadente in regia trazzera n. 108 denominata " Trapani-Partinico tronco Alcamo-Partinico per Calatubo, la cui demanialità è stata riconosciuta con DM del 12.10.1946;
- d) spese e oneri di affrancazione e di legittimazione per quanto indicato in b) e c).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni ipotecarie (Conservatoria dei RR.II. di Palermo)

- ipoteca volontaria iscritta in data 08.06.1990 ai nn. 23768 R.gen./R.part. 3594, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Bonomo del 07.06.1990, rep. n. 171256, con montante di £. 400.000.000, a favore della Banca di Roma S.p.a., contro..... (nato.....);
- ipoteca legale iscritta dalla Banca del Popolo S.p.a. in data 05.06.1992 ai nn. 27376 R.gen./R.part. 3723, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 02.06.1992
- verbale pignoramento immobili del 11/1/1994 ai nn. 824/643 a favore di Banca del Popolo Soc. Coop. a r.l. con sede in Trapani, cod. fisc. 00058890815, contro....., nato il....., sopra il bene in questione, rinnovazione trascritta in data 09.01.2014 ai nn. 448/ R. gen./397 R. part.
- ipoteca legale iscritta da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi in data 08.11.2004 ai nn. 54408 R.gen./R.part. 14968, ai sensi dell'art 77 D.P.R. 602/73, sui beni di..... (nato.....);
- ipoteca legale iscritta da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE in data 02.10.2008 ai nn. 57907 R.gen./R.part. 12041.

Regolarizzazioni varie, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, non essendosi provveduto alla regolarizzazione in corso di procedura:

- costi demolizioni e smaltimento opere abusive (serra C e area cucina all'aperto)	€	6500,00
- canone affrancazione livello (comunicazione Demanio del 24.1.2024)	€	3547,84
- spese procedura di affrancazione livello	€	2793,09
costi legittimazione suolo trazzerale (comunicazione Demanio Trazzerale del 4.4.2024)	€	3286,25
costi al momento parzialmente determinabili per legittimazione	€	2450,00
relitto trazzerale	Sommano	€ 18577,18

Totale complessivo da portare in detrazione dal valore di stima dell'immobile € 18577,18



9- RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento ricade interamente su suolo demaniale (diritto del concedente a favore del Demanio dello Stato) come si evince dalle risultanze catastali e dal certificato di destinazione urbanistica.

10- RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per il bene di cui al presente lotto le visure storiche catastali **riportano “ diritto del concedente “ a favore del Demanio dello Stato di Palermo (CF 84000190821), mentre il debitore esecutato è livellario, come indicato anche nel titolo di provenienza (atto di donazione del 21.5.1987, rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, trascritto il 26.5.1987 ai nn. 20051 R. gen. 14989 R. part., nel quale si legge: “Il suddetto fondo viene donato nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti inerenti e con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite **ed è soggetto oltre all'ILOR terreni ad un canone annuo dovuto al Demanio dello Stato,** scevro ed esente nel resto d'altri pesi o gravezze”) – (allegato 4)**

Si è inoltrata istanza al Demanio dello Stato di Palermo che ha trasmesso il relativo conteggio (allegato 7.1-2) al fine di quantificare l'onere di affrancazione del livello che graverà sul futuro aggiudicatario, in quanto detratto dal valore di stima dell'immobile.

CONTEGGIO DEMANIO DELLO STATO DI PALERMO

LOTTO 1 (fg. 36, particelle 57, 59, 235, 342, 554, 555, 556 e 557

Importo dei canoni livellari pregressi	€ 1087,84*
Importo del prezzo di affrancazione	€ 2460,00
Importo totale dovuto	€ 3547,84

	Anno	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
*	Importo	€ 212,32	€ 213,38	€ 212,74	€ 215,06	€ 234,34	€1087,84

a questi costi bisogna aggiungere le spese per la procedura di affrancazione:

Cod tributo 847t – Mod. F24	Canone di affrancazione	€ 179,70
Cod tributo 853t – Mod. F24 capitolo 4004	Affrancazione ed alienazione di prestazioni attive perpetue	€ 993,39
	Atto di affrancazione	€ 1500,00
	Voltura catastale	€ 200,00
	Certificato di destinazione urbanistica	€ 120,00
	TOTALE	€ 2793,09

Questi costi sono indicativi e potranno essere quantificati in modo più puntuale dall'Agenzia del Demanio al momento dell'istruttoria della relativa istanza.



Una quota parte delle particelle 555-554-57 (circa 1750 mq, secondo il conteggio trasmesso dal 5° Servizio) ricade in regia trazzera n. 108, per cui si è inoltrata istanza al Demanio Trazzerale della Regione Sicilia che ha comunicato il relativo conteggio al fine di quantificare l'onere per la legittimazione del suolo trazzerale (allegato 7.1 bis)

CONTEGGIO DEMANIO TRAZZERALE E USI CIVICI DELLA REGIONE SICILIA

<i>Prezzo di cessione</i>	€ 1645,00
<i>Indennità di occupazione relativa all'ultimo quinquennio</i>	€ 411,25
<i>Spese istruttoria</i>	€ 130,00
<i>Spese per bolli, registrazione e trascrizione</i>	€ 1100,00
<i>Importo totale dovuto</i>	€ 3286,25

Come specificato dal Servizio 5°,....."la superficie oggetto di sdemanializzazione non risulta determinabile con assoluta precisione, in quanto dall'esame della documentazione prodotta e dalla consultazione delle immagini satellitari, sembrerebbe esservi una ulteriore superficie inglobata nel lotto in esame a causa della realizzazione della attuale viabilità SP 63.....costituente "relitto trazzerale", che potrebbe costituire una eventuale vendita con ulteriore superficie rispetto a quella da legittimare, i cui costi non sono allo stato esattamente quantificabili. Per tale ultima evenienza necessiterebbero una serie di ulteriori accertamenti quali: rilievo topografico a carico dell'istante redatto da tecnico di fiducia, verifica di eventuali motivi ostativi alla vendita sulla base di previsioni di pubblica utilità secondo l'attuale strumento, urbanistico, costi di frazionamento, etc.....Si fa presente che, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 4/2002, la legittimazione può essere effettuata anche a favore del soggetto che risulta intestatario alla stregua dei pubblici registri, che nella fattispecie verrebbe a coincidere con il debitore esecutato. Pertanto, nei casi di procedure esecutiva, allorché il soggetto esecutato non risulti disponibile alla sottoscrizione del verbale di liquidazione conciliativa (atto pubblico amministrativo soggetto ad approvazione, registrazione e trascrizione) il Giudice dell'Esecuzione potrà individuare ed autorizzare, in sua vece, un altro soggetto".

Il futuro aggiudicatario dovrà accollarsi, oltre agli oneri sopra indicati, anche quelli che al momento determinabili in parte.

<i>Onorario per rilievo topografico</i>	€ 1500,00
<i>Onorario per frazionamento catastale procedura Pregeo</i>	€ 750,00
<i>Tributi catastali circa (dipende dal numero di particelle da frazionare)</i>	€ 200,00
<i>Prezzo cessione e indennità di occupazione relitto trazzerale</i>	€ ?
<i>Importo parziale dovuto</i>	€ 2450,00

11-RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese di gestione.



12-RISPOSTA AL QUESITO n°12–Procedere alla valutazione dei beni.

Da indagini eseguite confrontate con i prezzi presenti nel “Prezzario Regionale Agricoltura 2023 per opere e/o interventi nelle aziende agricole e nel settore forestale, capitolo E- Strutture e Impianti per Colture Protette”, **si è dedotto un costo di costruzione pari a circa € 95,00 a metro quadro, che va deprezzato opportunamente in funzione della vetustà e del carentissimo stato di manutenzione.**

Si ritiene equo applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 90%, per cui avremo:

Cc € 95,00*0,10= € 9,50

serra A1 mq 622,10

serra A2 mq 622,10

serra B mq 1072,00

Totale mq 2316,20 € 9,50 x 2.316,20 mq = € 22003,90

Per la determinazione del valore del terreno, si ritiene opportuno rifarsi ai prezzi di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, cioè terreni in posizioni similari e con i medesimi indici di densità edilizia, tenendo conto che l'area non ha alcuna potenzialità edificatoria per quanto indicato in risposta al quesito n. 6

Dalle indagini di mercato condotte con l'ausilio del sito **IMMOBILIARE.it**, le richieste di prezzi sono:

- **rif. data annuncio EK-76824308 - 30/03/2024**, Contrada Bosco Falconeria, terreno agricolo di mq. 1100, pianeggiante direttamente su strada vicino alla provinciale, prezzo richiesto **€ 13000,00 (€ 11,81/mq)**;
- **rif. data annuncio 40081036-13 - 15/03/2024**, Contrada Cannizzaro, disponiamo di un appezzamento di terreno agricolo di Mq.6.724, pianeggiante con una piccola pendenza che scende a valle, prezzo richiesto **€ 75000,00 (€ 11,15/mq)**;
- **rif. data annuncio 1588 - 14/03/2024, terreno in vendita Via Maria S. S. del Ponte**, superficie totale di circa 1.280 m², non edificabile, destinazione agricola, prezzo richiesto **€ 24000,00 (€ 18,75/mq)**;
- **rif. data annuncio 60859080 - 14/03/2024**, Contrada Giambruno, vendesi splendido terreno agricolo di 21.600 mq con incantevole vista mare, **prezzo richiesto € 128000,00 (€ 5,92/mq)**;
- **rif. data annuncio EK-95567044 - 04/03/2024**, Contrada Valguarnera, terreno agricolo di superficie di mq. 18.700 circa, situato sulla strada SP81, **prezzo richiesto € 55000 (€ 2,95/mq)**, in caso di affitto il canone mensile richiesto è di 200 euro con possibilità di riscatto;
- **rif. data annuncio 39391040-27 - 30/01/2024**, Contrada Tobia, in una zona caratterizzata da ampie distese di terreni pianeggianti, con una superficie totale di 1.162 metri quadri, questa proprietà offre ampie possibilità, con destinazione d'uso agricolo, prezzo richiesto **€ 20000,00 (€ 17,21/mq)**;
- **rif. data annuncio 32851001-538 - 27/01/2024**, Contrada Cicala, tra Partinico e Trappeto proponiamo un interessante terreno agricolo con un'ampia estensione di terreno fertile ideale per coltivazioni di vario genere di circa 5111 mq., prezzo richiesto **€ 34000,00 (€ 6,65/mq)**;
- **rif. data annuncio 22841072-46 - 23/10/2023**, Contrada Velez, raggiungibile dalla statale strada provinciale 17 che da Balestrate arriva a Partinico si propone la vendita in esclusiva di un terreno agricolo di mq 5.454 totalmente pianeggiante, prezzo richiesto **€ 45000,00 (€ 8,25/mq)**;
- **rif. data annuncio 321- 04/10/2023, terreno agricolo in vendita Via Maria S. S. del Ponte**, superficie totale di circa 12000 m², prezzo richiesto **€ 180000,00 (€ 15,00/mq)**;
- **rif. data annuncio 19b2be4b-f47b-480b-bVCG - 16/05/2023**, contrada Giambruno, proponiamo in vendita ampio terreno agricolo dalla quadratura di 8000 mq circa. delimitato da cancello privato, **prezzo richiesto € 60000,00 (7,50/mq)**

Riepilogando e considerato che le trattative si concludono sovente abbattendo di circa il 15% il prezzo richiesto, si perviene ai seguenti dati:



rif. annuncio	superficie mq	prezzo annuncio	prezzo/mq	prezzo al mq post trattative
EK-76824308	1100	€ 13000	€ 11,81	€ 10,03
40081036-13	6724	€ 75000	€ 11,15	€ 9,48
1588	1280	€ 24000	€ 18,75	€ 15,93
60859080	21600	€ 128000	€ 5,92	€ 5,03
EK-95567044	18700	€ 55000	€ 2,95	€ 2,50
39391040-27	1162	€ 20000	€ 17,21	€ 14,62
32851001-538	5111	€ 34000	€ 6,65	€ 5,65
22841072-46	5454	€ 45000	€ 8,25	€ 7,01
321	12000	€ 180000	€ 15,00	€ 12,75
19b2be4b	8000	€ 60000	€ 7,50	€ 6,38

Mediando tra i valori relativi ai probabili prezzi al mq post trattative, si ha:

€ (10,03+9,48+15,93+5,03+2,50+14,62+5,65+7,01+12,75+6,38)/10 = 89,38/10 = **€ 8,94/mq**

Di conseguenza, il più probabile valore di mercato del terreno sarà pari a: mq 9339*€ 8,94= **€ 83490.66**, mentre il valore commerciale sarà quello che comprende anche il valore delle serre:

€ (22003,90+83490,66) = € 105493,66

- Detrazioni di cui al punto 8 = **€ 18577,18**
- Restano = **€ 86916,48**

Per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 86916,48 * 0,95 = € 82570,65 in c.t. € 82500,00 (diconsi euro ottantaduemilacinquecento e centesimi zero).

Si riportano le fonti dei dati utilizzati per la determinazione del valore unitario di mercato, in riferimento al compendio pignorato (*Fonti delle informazioni utilizzate in allegato 8-1*).

13- RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2-1 - Foto del terreno e delle serre.
- Allegato 3-1 - Visure e estratto di mappa catastali.
- Allegato 3-1 bis - Denuncia di cambiamento del 21.7.1988, prot. n. 7101
- Allegato 3-1 ter - Rilievi planimetrici.
- Allegato 4 - Copia atto di donazione del 21.5.1987.



- Allegato 5-1 - Copia Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili, prot. n.6455 del 28.4.1976 e relativo progetto.
- Allegato 5-1 bis - Copia Concessione Edilizia prot. n. 7525/77 del 25.11.1977 e relativo progetto – Copia Nulla Osta Genio Civile prot. n. 893 dell'1.2.1978.
- Allegato 5-1 ter - Copia Atto d'obbligo unilaterale del 31/8/1981.
- Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 7.1-2 - Comunicazione del Demanio dello Stato di Palermo (per i lotti 1 e 2).
- Allegato 7.1 bis - Comunicazione del Demanio Trazzerale della Regione Sicilia.
- Allegato 8-1 - Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima.

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li, 08.04.2024

L'Esperto Stimatore.

Arch. Giuseppe VENUTELLI

