

Dott. Vincenzo Lo Meo
Via Papa Giovanni XXIII n. 105
90011 – Bagheria – (Pa)
tel 091/932618; 338/6061401

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. Imm. n. 165/2016

Bagheria 23 Luglio 2017

Il C.T.U.
Dr. Agr. Vincenzo Lo Meo



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. Imm. n. 165/2016

^^^

- Premessa -

Con ordinanza del 04.03.2017, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto, dott. Vincenzo Lo Meo, l'incarico ivi estesamente specificato e consistente, in sintesi, nella esatta individuazione e stima dei beni pignorati, in uno alle operazioni pertinenti e conseguenti a tale accertamento, riguardanti il procedimento in epigrafe citato. Nella stessa ordinanza la S.V. forniva dettagliate indicazioni e prescrizioni sulle modalità da seguire per l'espletamento dell'incarico di stima e per la redazione della perizia.

Il sottoscritto sottoscriveva quindi digitalmente ed inviava il verbale di giuramento entro i termini prescritti nella citata ordinanza.

Esaminati gli atti depositati, il sottoscritto acquisiva quindi le visure e gli estratti di mappa presso l'Ufficio provinciale del territorio, riguardanti i cespiti elencati nell'atto di pignoramento.

Come da incarico, il sottoscritto eseguiva poi il **controllo preliminare** riguardante la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. Redigeva al riguardo il pertinente modulo che sottoscriveva ed inviava in data 21.04.2017, nei termini assegnati.

Dall'esame della documentazione prodotta e dalle integrazioni richieste al procuratore della società procedente (stato civile e certificato di residenza), il sottoscritto attestava la



completezza della documentazione necessaria al procedimento, ivi compresa la regolarità degli atti di trasferimento dei cespiti immobiliari intervenuti oltre ventennio dalla data del pignoramento. Marginalmente era stato rilevato, ma sostanzialmente ininfluenza, solo la mancata voltura catastale dei due atti antecedenti l'acquisto a favore dell'esecutata, avvenuta da ultimo con atto di c.v. 20.10.2010 notaio Salvatore Diliberto.

Il sottoscritto fissava poi l'accesso ai luoghi dandone formale comunicazione al procuratore della società procedente, all'esecutata ed al custode giudiziario, con raccomandata a.r., del 2.5.2017 e successiva *pec* del 11.05.2017. Il custode giudiziario al riguardo faceva conoscere la propria indisponibilità derivante dal mancato versamento a proprio favore dell'anticipo disposto dal sig. Giudice.

Il sottoscritto accedeva quindi ai luoghi in data 18 Maggio 2017 con la presenza del procuratore della società procedente e del legale rappresentate di questa, sig.

. Qui eseguiva una ricognizione dei luoghi dall'esterno (stante l'assenza del custode, non in possesso peraltro, per come riferiva telefonicamente, delle chiavi del cancello di ingresso). Sui luoghi (come risulta dall'allegato verbale di accesso) il sottoscritto rilevava misure utili e foto del fondo e chiedeva alla parte procedente ulteriore documentazione sui lavori eseguiti e relative autorizzazioni, da tale parte prodotte successivamente per mail.

In tale occasione inoltre, oltre ad acquisire informazioni in loco, il sottoscritto accertava gli elementi e le circostanze essenziali del bene oggetto di stima, l'ubicazione e la corrispondenza con gli identificativi catastali, le caratteristiche e le condizioni estrinseche ed intrinseche che hanno influenza sull'appetibilità commerciale dello stesso fondo e sul conseguente più probabile valore di mercato. Tutto ciò con la scorta dell'estratto della mappa catastale e delle foto aeree.

Successivamente con ordinanza del 7 maggio 2017 la S.V. disponeva la sospensione delle operazioni peritali stante il mancato pagamento a quella data degli acconti disposti dal sig.



Giudice. Quindi con successiva ordinanza del 07.07.2017 la S.V. riassegnava i termini per l'espletamento dell'incarico e rinviava all'udienza del 27.09.2017.

Il custode giudiziario poi disponeva un accesso ai luoghi in data 20 luglio u.s.. Il sottoscritto però non partecipava all'accesso in quanto il custode non era in possesso delle chiavi e non è stato possibile accedere all'interno per effettuare ulteriori verifiche e misurazioni.

Acquisite quindi le informazioni occorrenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bolognetta ed esperite quindi le necessarie ricerche di mercato il sottoscritto redigeva la presente relazione.

Le allegate foto in n. di 10 e la restante documentazione acclusa alla presente a maggior chiarimento di quanto sarà nel prosieguo riferito.

^^^

A) Quesito n. 1 : Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Il diritto reale oggetto di pignoramento corrisponde al diritto di piena proprietà riguardante un appezzamento di terreno ricadente in territorio di Bolognetta in contrada Roccabianca-Scozzari. Titolare della piena proprietà è la sig.ra

, codice fiscale: _____ in forza dell'atto di acquisto del 20 ottobre 2010 notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. 37464.

I beni pignorati, con provvedimento dell'08.07.2016 trascritto ai nn. 29629/22847, sono costituiti da un appezzamento di terreno ricadente in territorio di Bolognetta, contrada Roccabianca-Scozzari, nel foglio 11 dei terreni di tale comune ed identificato con le seguenti p.lle catastali:

- p.lla 723, seminativo di 2° classe, di are 8,54, Reddito Dominicale Euro 3,75; Reddito Agrario Euro 0,71;
- p.lla 724, seminativo di 2° classe, are 0.36, Reddito Dominicale euro 0,16 e Reddito Agrario euro 0,03.



Tali particelle risultano correttamente intestate in catasto alla esecutata, sig.ra

Vi è inoltre corrispondenza tra il terreno del quale la medesima ha il diritto di piena proprietà e quello oggetto del pignoramento.

Analogamente è stata riscontrata una buona corrispondenza tra la rappresentazione catastale del fondo quale risulta nel foglio 11 dei terreni di Bolognetta e la foto satellitare (consultabile con “Google earth”) che segue.



La situazione reale del fondo è stata riprodotta nel grafico allegato n. 3. Essa è stata accertata sulla base del rilievo del lato che prospetta sulla strada, il lato che guarda a sud, della forma rettangolare facilmente accertabile sui luoghi, nonché dei grafici depositati presso il comune di Bolognetta. Non è stato possibile accedere all'interno del fondo perché le chiavi di esso sono detenute dall'esecutata, che ha il possesso del fondo.

Il fondo ha dimensioni di m 18 di larghezza e di m 60 di lunghezza per una superficie reale complessiva di mq 1.080, circa, di contro alla superficie catastale di mq 890

^^^



Stante la modesta estensione dell'appezzamento in argomento, pari ad appena mq 890 catastale e mq 1080 reali, ai fini della vendita non può che assumersi **un lotto unico**.

L'appezzamento di terreno confina, lungo il lato sud, con la stradella che gli dà accesso, e sulla quale prospetta, confina inoltre con proprietà eredi , e con proprietà

. Più in particolare a nord con la p.lla 219, ad est con la p.lla 262, ad ovest con la p.lla 593.

^^^

B) Quesito n. 2: Identificazione e descrizione del lotto

Il lotto in argomento, come accennato, è costituito da un appezzamento di terreno individuato nel foglio 11 dei terreni di Bolognetta con le p.lle 723 di mq 854 catastali e 724 di mq 36 catastali.

Esso è di forma pressoché rettangolare ed è esteso complessivamente mq 890 in misura catastale e mq 1080 in misura reale, come sopra già riferito.





E' raggiungibile attraverso una stradella interpoderale ampia m 4 circa che si diparte dalla strada statale 121 (Palermo-Agrigento), a sud del centro abitato di Bolognetta e alla distanza di circa 800 metri da questo. La stradella conduce al fondo dopo un percorso di m 300 circa.

Il fondo prospetta a sud su tale stradella di accesso con un fronte di m 18 circa, il lato opposto che guarda a nord è lungo, sulla base dei riferimenti sopra riportati anche m 18, mentre i lati ad andamento nord-sud sono in media lunghi circa m 60.

Si tratta di terreno nudo, senza soprassuolo, fatta eccezione di una palma alta m 2.50, e n. 2 giovani piante di fruttiferi.

Di recente sono stati eseguiti interventi di sistemazione in quota che hanno modificato l'originaria giacitura, che era in pendenza a degradare da est verso ovest.





In particolare sono stati qui realizzati manufatti e opere di sistemazione, ben rappresentate nell'allegata planimetria (all. n. 3) che riproduce lo stato reale dello stesso terreno e precisamente:

- lungo la stradella interpodereale è stato realizzato un muretto, di altezza variabile, in conglomerato cementizio rivestito in pietra e sormontato da inferriata. Esso è interrotto da due cancelli in ferro: uno ampio m 4, ad apertura scorrevole, che dà accesso carrabile al fondo ed immette nella stradella interna con pavimentazione in conglomerato cementizio, l'altro ampio m 1 circa che dà accesso pedonale e posto a monte del primo. Entrambi i cancelli sono sostenuti da pilastri pure in conglomerato cementizio armato e rivestiti in pietra.
- Una stradella interna al fondo, con fondo come detto in conglomerato cementizio, ampia m 4 e lunga complessivamente m 45 circa, in due tratti, il primo, quello in prossimità



dell'accesso, ad andamento obliquo di circa m 12, il secondo da sud verso nord, parallelo quindi ai lati lunghi, di m 33 circa. Quest'ultimo conduce ad uno slargo pure con pavimentazione in conglomerato cementizio.

- In corrispondenza di tale slargo, e pertanto nella parte più lontana del fondo rispetto all'accesso sulla stradella interpoderale, è stata realizzata una cisterna semi-interrata, in conglomerato cementizio armato avente dimensioni di m 8 x m 6 circa ed un'altezza stimata entro terra di circa m 1.70 e fuori terra di circa cm 80 e complessivamente circa m 2.50.
- Muri di contenimento in conglomerato cementizio armato e rivestiti in pietrame. Ai lati della stradella sono stati realizzati, in particolare, muri di sostegno e contenimento dei terrapieni, uno a monte della stessa stradella, di altezza fuori terra compresa tra m 1 e m 3,50 circa che ne segue l'andamento nei due tratti che compongono la stradella (di m 12 in obliquo e m 33 rettilineo ad andamento nord-sud) ed uno a valle e a sostegno della stessa stradella, pure in due tratti e di altezza variabile e precisamente: il primo tratto, obliquo, di m 12 di lunghezza e m 1 in media di altezza, il secondo rettilineo ad andamento sud-nord di m 48 e alto da m 1 a m 3,5 circa.
- Inoltre, trasversalmente al muro lato monte della stradella, sono stati realizzati n. 5 tratti dell'altezza fuori terra di circa cm 50 e ciascuno dei quali lungo m 5 circa, in modo da formare delle grandi siepi pressoché rettangolari (come si vede in foto e nella planimetria all. n. 4).
- Nelle vicinanze del muro di sostegno, a valle della stradella, nella porzione più lontana ed a ridosso dei confini lato nord e lato ovest si apprezza la presenza di un piccolo fabbricato in muratura, ad una elevazione fuori terra, avente dimensioni di m 4 x 4,5 ed altezza di m 2,50 circa adibito a locale cucina, nonché un piccolo locale adibito a bagno di m 1,50 x m 2 circa. (Tali manufatti non sono stati rilevati direttamente da chi



scrive perché il fondo è inaccessibile ed il custode non in possesso delle chiavi, come risulta dall'allegato verbale di accesso, ma sono stati qui riportati nella consistenza rilevata da parte dei Vigili Urbani nel sopralluogo del 6 novembre 2012 nonché da parte dei Carabinieri di Bolognetta in data 22 marzo 2017.

- Sempre sulla base dei cennati accertamenti, sempre perché impossibile, come detto, accedere all'interno del fondo, si rileva la presenza di uno spiazzo in battuto di cemento delle dimensioni di m 20 x m 25 a servizio di tali manufatti.
- Il fondo è poi delimitato lungo i lati ovest ed est, valutabili di lunghezza di m 60, da muretti in conglomerato cementizio di altezza compresa tra 0,80 e m 1 e tali muretti sono sormontati da rete metallica sostenuta da paletti in ferro alti m 1,50 circa.

^^^

c) Quesito n. 3: Identificazione catastale e passaggi di proprietà del bene pignorato

Come sopra già ricordato, l'appezzamento di terreno in argomento è esteso are 8 e centiara 90 (mq 890) in misura catastale e mq 1.080 in misura reale ed è identificato nel catasto terreni di Bolognetta con le seguenti p.lle del foglio 11:

- 723, seminativo di 2° are 8.54, RD E 3,75; RA E 0,71;
- 724, seminativo di 2°, are 0.36, RD E 0,16; RA E 0,03, p.lle entrambe intestate alla
per averle costei acquistate da potere dei

in virtù dell'atto di compravendita del 20 ottobre 2010 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, reg.to il 3.11.2010 al n. 9936-1T e trascritto a Palermo il 4.11.2010 ai nn. 59129/38616.

- A loro volta i sigg. Cristina avevano acquistato tale terreno con atto di c.v. del 07.09.1992 in notaio Chiazzese di Misilmeri, ivi reg.to il 18.09.1992 al n. 716 e trascritto a Palermo l'11.09.1992 ai nn. 38887/27802 da



potere dei sigg.

- A questi ultimi il terreno era pervenuto da potere di _____ nello stesso notaio Chiazzese, reg.to il 02.08.1978 al n. 1509 e trascritto a Palermo il 10.08.1978 ai nn. 27767/23256.
- _____ lo aveva acquistato da _____ con atto sempre in notaio Chiazzese del 30.04.1974, reg.to il 20.05.1974 n. 553.

In catasto, come risulta dal certificato storico catastale (all. n. 6), le due particelle sono oggi intestate alla _____, ed erano intestate in precedenza a _____ e, ancora prima a _____.

_____. Mancano in catasto i due passaggi intermedi dipendenti dall'atto di c.v. 07.09.1992 e 02.08.1978, entrambi in notaio Chiazzese di Misilmeri.

La particella 723 proviene dal frazionamento della p.lla 282 (tipo n. 480589 del 23.02.1978, la p.lla 724 per frazionamento della p.lla 569 (tipo del 01.01.1978 del quale non è indicato il protocollo).

I dati catastali che individuano il fondo corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento.

La situazione reale rilevata sui luoghi (riportata nella planimetria “stato reale dei luoghi” allegato n. 4), come detto, non corrisponde per dimensione dei lati e per superficie inoltre con quella catastale, come riferito al punto “b” che precede.

^^^

d) Quesito n. 4: Stato di possesso, vincoli, oneri e spese di gestione

L'immobile è nel possesso dell'esecutata.



Sullo stesso immobile non grava alcun vincolo, fatta eccezione per quello idrogeologico, tanto che per l'esecuzione dei lavori prima descritti è stato acquisito il richiesto nulla osta dall'autorità forestale.

Oltre al pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva non risultano ulteriori oneri gravanti sull'immobile, né altre procedure esecutive, né servitù passive.

Sull'immobile però grava **decreto di sequestro preventivo** emesso dal G.I.P. di Termini Imerese ex art. 321 c.p.p. (all. n. 7) proc. n. 4400/2012 R.G.P.M., proc. n. 732/2013 R.G.I.P. del 22.03.2013 per l'avvenuta esecuzione di opere abusive. Di tali opere è stata successivamente rilasciata autorizzazione per il mantenimento soltanto della vasca semi-interrata in cemento armato, di cui si dirà al paragrafo "e" che segue.

Fatta eccezione per le spese di manutenzione del fabbricato di cui si dirà (realizzato abusivamente e non sanabile) non vi sono spese di gestione se non quelle della normale manutenzione consistente nel mantenere pulito il suolo nel periodo estivo al fine di evitare il propagarsi di incendi. Il fondo, come detto, è quasi del tutto privo di soprassuolo arboreo (fatta eccezione per una palma e due giovani fruttiferi). Al riguardo, come documentato dalle allegare foto, erano state eseguite al momento del sopralluogo le ordinarie cure di manutenzione (scerbatura e pulitura) essendo stata rilevata pochissima vegetazione spontanea. Il fondo infatti è stato rinvenuto pulito e ben tenuto.

Circostanza rilevante tuttavia, in ordine ai vincoli e pesi gravanti sull'immobile, è la presenza del fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia di cui si dirà al paragrafo che segue.

Sull'immobile grava infatti **ordinanza di demolizione dei manufatti abusivi e l'avvenuto verbale di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione di demolizione, per cui è in corso il procedimento di acquisizione al patrimonio del Comune di Bolognetta sia delle**



opere abusive e sia dell'area di sedime, come in dettaglio sarà riferito al punto “e” che segue.

^^^

e) Quesito n. 5: Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

La destinazione urbanistica del fondo in trattazione è di “verde agricolo”, qualifica che il fondo aveva sia nel P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessore Territorio e Ambiente n. 5304 del 20.09.2006 e sia nel nuovo P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2010 e non ancora approvato dall'Assessorato Territorio e Ambiente.

Tale è la destinazione risultante dal certificato prodotto agli atti, tutt'ora vigente. Inoltre da nord a sud, nel senso della maggiore lunghezza quindi, il fondo è attraversato da una strada di piano regolatore che occupa per metà della ampiezza e della superficie tale appezzamento.

Sul fondo, come ricordato, sono stati realizzati interventi di sistemazione preceduti da movimenti di terra, quest'ultimi assentiti con nulla osta dal comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana prot. 10430 del 28.07.2011. Con tale provvedimento venivano autorizzati movimenti di terreno in zona sottoposta a vincolo idrogeologico consistenti in “scavi di sbancamento ed a sezione obbligata necessari all'apertura della stradella poderale, alla realizzazione di una cisterna interrata ed alla messa in posa delle strutture fondanti dei muretti a sostegno delle terrazze e del cancello di ingresso”. Di tali lavori ne veniva data comunicazione al Comune di Bolognetta con nota del 21.09.2011.

Successivamente il Genio Civile di Palermo con provvedimento prot. 291174 del 25.06.2012 (rettificato con altro prot. 237357 del 25.06.2012) autorizzava i lavori in cemento armato per la realizzazione di una vasca interrata sullo stesso fondo.

Con ordinanza n. 2 del 10 dicembre 2012, (all. n. 8), emessa a seguito di accertamento da parte della polizia municipale, il responsabile dell'area tecnica del comune di Bolognetta ordinava alla s la sospensione dei lavori riguardanti “la realizzazione della



vasca semi-interrata in cemento armato di forma rettangolare di m 6 x m 8, la costruzione di un locale in muratura adibito a bagno di m 1,50 x 2, la costruzione di un locale in muratura adibito a cucina ed attività abitativa di m 4 x m 5, un piano di calpestio in cemento armato di m 20 x m 25 circa, mediamente distribuito al servizio dei manufatti, una fogna a dispersione per lo smaltimento dei rifiuti organici”.

Con successiva ordinanza n. 02 del 15 febbraio 2013 (all. n. 9) lo stesso responsabile dell'area tecnica ingiungeva alla predetta di demolire le sopra citate opere perché realizzate in assenza di concessione edilizia.

Con istanza del 16 maggio 2013, prot. 4202 la prefata sig.ra richiedeva concessione in sanatoria, ex art. art. 13 legge 47/75 e art. 36 D.P.R. 380/2001 (sanatoria per opere conformi allo strumento urbanistico, sia al momento della realizzazione e sia al momento della domanda ma realizzate senza preventiva concessione) relativamente a tutte le opere contestate.

Con provvedimento n. 4 del 5.2.2015 (all. n. 10) il responsabile dell'area tecnica del comune di Bolognetta rilasciava autorizzazione in sanatoria per il mantenimento della sola cisterna in cemento armato semi-interrata ad uso irriguo delle dimensioni di m 6 x m 8.

Infine, accertato che l'ingiunzione di demolizione non aveva avuto esecuzione e che la sola opera che poteva essere mantenuta corrispondeva, per quanto appena riferito, alla cisterna semi-interrata in cemento armato, con verbale di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire n. 3 del 22 marzo 2017 (all. n. 11) notificato in data 15.06.2017, sono stati individuati e descritti il bene e l'area di sedime da acquisire al patrimonio del Comune e precisamente :

- “Locale in muratura di m 1,50 x m 2 = mq 3 adibito a bagno;
- Locale in muratura di m 4 x m 5 = mq 20 adibito a cucina;
- Battuto di cemento di m 20 x m 25 = mq 500



Totale superficie utile da acquisire mq 523;

- Area di sedime distinta in catasto al foglio 11 part. 723 e 724 superficie catastale complessiva di mq 890...confinante con la stradella privata e con le p.lle 593 e 283”.

Tale verbale è stato notificato alla _____ in data 15.06.2017.

Al riguardo è utile ricordare che l’art. 13 della L. 47/85 così recita:

“l’accertamento dell’inottemperanza alla ingiunzione a demolire,... previa notifica all’interessato, costituisce titolo per l’immissione nel possesso e per le trascrizioni nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente”

In altri termini, il procedimento di acquisizione del bene al patrimonio comunale ha inizio con il citato verbale. L’acquisizione al comune verrà perfezionata con l’immissione in possesso da parte di tale ente e con la trascrizione della proprietà a favore del Comune di Bolognetta.

^^^^

f) Quesito n. 6: Stima del bene e valore attuale

Il metodo di stima che si adotta è quello sintetico comparativo, che consente, come è noto, di pervenire alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima mediante confronto con beni di analoghe caratteristiche per i quali si conoscono i prezzi quotati per le epoche vicine.

Al valore così ricavato possono applicarsi maggiorazioni e detrazioni in relazione alle effettive caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, possedute da quello oggetto di stima.

Ciò in linea generale. Nel caso specifico occorre mettere bene in rilievo che non è agevole attribuire al terreno in argomento un valore ricavato in tal modo, stante l’assenza di riferimenti certi e documentabili desunti dal mercato: non è dato reperire infatti valori per fondi di analoghe caratteristiche e destinazione dai quali derivare per confronto quello da



attribuire all'appezzamento oggetto di stima e ciò in relazione alla peculiarità ed unicità dell'appezzamento in argomento.

Al riguardo è utile evidenziare quanto segue.

La destinazione urbanistica del fondo è di verde agricolo e ciò determina, oggi, un uso del suolo coerente esclusivamente con l'utilizzazione agricola, ivi compresa la possibilità di realizzare edifici ad uso abitativo nel rispetto della cubatura consentita di mc 0,03/mq (nel caso specifico su una superficie catastale di mq 890 si potrebbe realizzare in regola un fabbricato di mq 9 e alto poco meno di m 3), o, come prevede l'art. 6 della L.R. 17/94, è consentito di realizzare anche impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali o allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

Per tale ultimo scopo è consentito, in particolare, realizzare un manufatto edilizio che copra al massimo 1/10 della superficie (massimo quindi mq 89, superficie che è assolutamente inadatta a fabbricati per quella tipologia di lavorazioni).

Ciò posto è di tutta evidenza che, in relazione alle previsioni consentite per la destinazione di "verde agricolo" e con riferimento alla modestissima estensione del fondo, resta gravemente pregiudicata l'appetibilità del fondo derivante esclusivamente dalla utilizzazione agricola.

Osservando l'estratto della mappa catastale e le foto satellitari della zona circostante l'appezzamento in trattazione, si nota la diffusa presenza di piccoli lotti edificati.

Nei decenni trascorsi infatti, in questa in zona, sono stati effettuati numerosi frazionamenti che hanno originato lotti sui quali sono stati realizzati edifici, in assenza di concessione edilizia, che poi hanno beneficiato delle tre leggi di sanatoria via via intervenute (la 45 del 1985, la 724 del 1994 e la 269 del 2003).

Negli anni passati quindi i piccoli appezzamenti della zona hanno di fatto avuto una suscettività per utilizzi extra-agricoli e in particolare per uso residenziale stagionale, e tale



suscettività è stata concretamente apprezzata dal mercato. Un ordinario imprenditore o anche un piccolo risparmiatore ha attribuito cioè al fondo, e a quelli simili della zona, la suscettività edificatoria confidando nella possibilità di sanare poi il realizzando edificio. La domanda di piccoli lotti, come quello in trattazione, sui quali realizzare residenze familiari a carattere stagionale, è stata pertanto sostenuta e ciò ha determinato prezzi di compravendita relativamente elevati pur in presenza della citata destinazione a verde agricolo.

Nel caso in argomento, e vi sono tutti gli elementi per fondatamente supporlo, la sig.ra _____, come molti proprietari dei fondi vicini, ha acquistato il fondo nella prospettiva di realizzare un fabbricato, anche in assenza di concessione edilizia e, per tale scopo, ha fatto eseguire consistenti opere di sistemazione in quota, che non sono certamente coerenti per lo scopo di mettere a coltura il fondo ma predisposti piuttosto nella prospettiva di realizzarvi, come detto, un fabbricato.

Non si spiegherebbe la realizzazione di una stradella per quasi tutta la lunghezza del terreno dell'ampiezza di m 4, con fondo in conglomerato cementizio, né i muri di contenimento rivestiti in pietra (di aspetto gradevole), né ancora le siepi, delimitate da muretti in conglomerato e rivestiti per di più in pietra.

Tutto ciò, anche in termini di costo, non è funzionalmente connesso con la pratica di nessuna coltivazione ed è, invece, palesemente preordinato alla realizzazione di un fabbricato (abusivo) ad uso residenziale, (come poi avvenuto pur di modeste dimensioni) e a interventi complementari quali la messa a dimora di piante ornamentali a completamento del programmato lotto edificato.

Si aggiunga che per metà dell'ampiezza e della superficie è prevista una strada nel Piano Regolatore Generale, circostanza che crea un peso di fatto che incide pure esso nella utilizzazione e nella appetibilità del fondo sul mercato.



Attribuire oggi un valore al fondo in trattazione, nelle condizioni di fatto attuali, non è pertanto operazione semplice poiché è venuta meno la suscettività per i cennati utilizzi extra-agricoli che nel passato avevano invece sostenuto la domanda di appezzamenti di analoghe caratteristiche.

Oggi infatti, la maggiore sorveglianza del territorio e l'attenzione al contrasto dell'abusivismo hanno di fatto scoraggiato tale tipologia di edificazione e fatto crollare il mercato degli appezzamenti di terreno come quello in trattazione.

In questa situazione, come sopra già detto, non vi sono riferimenti di mercato, non vi sono cioè terreni oggetto di recente compravendita aventi caratteristiche analoghe a quello di riferimento, che è gravato, per di più, da una ordinanza di demolizione per opere non sanabili.

In tale circostanza anche l'avvenuta realizzazione delle consistenti e costose opere di sistemazione sopra descritte non vale a conferire al fondo un valore corrispondente almeno a quello degli stessi lavori realizzati, valore questo determinato in Euro 77.685,95 in seno alla sentenza n. 4057/2015 della 3° sez. del Tribunale di Palermo, posta poi a base della presente procedura esecutiva.

In assenza di riferimenti di valori per fondi di analoghe caratteristiche non resta che assumere, a confronto e come base, il valore medio praticato nel mercato per terreni agricoli, e utilizzati esclusivamente come tali e di media estensione, di superficie cioè compresa tra 2000 e 5000 mq.

Per tale scopo il sottoscritto ha acquisito informazioni presso un agente immobiliare di propria fiducia conoscitore del mercato locale (

) nonché da un proprietario del fondo posto di fronte, oltre la stradella, (tale sig. Ribaudò, proprietario del fondo indicato con le p.lle 572 e 1059). Chi scrive poi, sia detto marginalmente, ha esperienza diretta per avere in zona effettuato nel passato alcune stime anche per fini espropriativi per fondi aventi diverse destinazioni di piano



regolatore ed ha altresì conoscenza del mercato immobiliare di zone vicini e simili a quella in trattazione.

Per terreni agricoli delle cennate caratteristiche il mercato esprime valori oscillanti da 6 a 8 euro al mq e per mq 890 un valore compreso in cifra tonda da 5.500 a 7.200 euro circa. Se si considera poi la superficie reale, pari a mq 1080 il valore è compreso tra Euro 6.500 ed Euro 8.500. Tuttavia, considerando la facile accessibilità e le restanti caratteristiche estrinseche favorevoli, di giacitura, posizione, panoramicità, anche in relazione alla vicinanza alla SS 121 e tenendo in considerazione, soprattutto, che il fondo è ben delimitato e recintato su tutti i lati ed ha accesso comodo, sia carrabile e sia pedonale, attraverso cancelli in ferro di buona fattura, si ritiene di dover determinare a corpo il valore nella misura non inferiore ad Euro 15.000.

A tale valore bisogna però detrarre quello corrispondente al costo di demolizione del fabbricato oggetto di ordinanza.

Assumendo i costi previsti nel vigente prezziario regionale per lavori pubblici, approvato con Decreto Assessoriale del 27 febbraio 2013, tale costo resta così determinato:

- Voce 21.1.5: demolizione di muratura di qualsiasi tipo compresi gli eventuali rivestimenti ed intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, con mezzo meccanico

Mq 20 locale cucina + mq 3 locale bagno = mq 23 x 0.30 = mc 6,9

Mc 6,9 x Euro 295,70 = Euro 2.040

- Voce 21.1.14: Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore..

Mq 20 x euro 50 = Euro 1.000

- Nolo di n. 5 cassoni scarrabili da 1,5 mc, incluso IVA = Euro 500

Totale costo demolizione fabbricato Euro 3.540

^^^



Il valore del lotto nello stato attuale = Euro 15.000

Il valore del lotto al netto del costo di demolizione dei fabbricati abusivi resta determinato in (Euro 15.000 – Euro 3.540) **Euro 11.500** in cifra tonda.

^^^^

g) Quesito n. 7: Stato civile dell'esecutata

, è persona fisica e di stato civile libera (nubile)

^^^^

Si dichiara che la presente è stata inviata al precedente ed all'esecutata.

Alla presente si allega:

- Verbale di accesso ai luoghi (all. n. 1);
- Estratto di mappa del foglio 11 di Bolognetta (all. n. 2);
- Planimetria stato attuale dei luoghi (all. n. 3).
- Foto satellitare del terreno (all. n. 4)
- Certificato di residenza dell'esecutata (all. n. 5)
- Certificati storici catastali (all. n. 6)
- Decreto di sequestro preventivo (all. n. 7)
- Ordinanza n. 2 del 10.12.2012 di sospensione dei lavori (all. n. 8)
- Ordinanza n. 2 del 15.2.2013 di ingiunzione di demolizione (all. n. 9)
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 4 del 5.2.2015 (all.n. 10)
- Verbale di accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire n. 3 del 22.3.2017 (all. n. 11)
- N. 10 foto dei luoghi

Bagheria 24 luglio 2017

Il C.T.U.

Dott. Vincenzo Lo Meo
n. 379 dott. agronomi di Palermo

