



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Vincenzo Liotta

Procedimento n. 1445/96 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Sicilcassa S.p.A. in L.C.A. nei confronti della XXXXXXXXXXXX S.p.A.

Relazione tecnica sulle osservazioni formulate dalla Sicilcassa S.p.A. in L.C.A. con relazione del 13 dicembre 2010 e sulla stima dei beni oggetto di pignoramento ricadenti nei fogli 7, 14, 16, 19 e 20 di Monreale

1) Premessa

A seguito del deposito della mia relazione del 26 ottobre 2010, la Sicilcassa S.p.A. in L.C.A. e, per essa, il Tecnico di parte Prof. Arch. Stefano Stanghellini, ha formulato alcune osservazioni, contenute nella relazione di parte del 13 dicembre 2010.

Nel corso dell'udienza istruttoria del 21 dicembre 2010 la S.V. mi ha incaricato di "... fornire ... chiarimenti ..." sui contenuti delle osservazioni formulate dal Tecnico del Creditore precedente e, contestualmente, mi ha esteso l'incarico di cui all'Ordinanza della S.V. del 17 novembre 2009¹, relativamente ai beni non oggetto dei precedenti accertamenti.

La presente ad espletamento dell'incarico conferitomi.



¹ Con tale Ordinanza la S.V. mi ha incaricato di procedere ad "... un aggiornamento del valore dei terreni oggetto della procedura esecutiva ... [previa] verifica della consistenza dei beni da valutare ... [e procedendo preliminarmente ad] accertare ... la effettiva destinazione urbanistica dei terreni ..."



2) Osservazioni formulate dalla Liquidazione della Sicilcassa S.p.A.

La Liquidazione della Sicilcassa S.p.A., con la citata relazione a firma della Prof. Arch. Stefano Stanghellini, ha formulato una serie di osservazioni che riepilogo sinteticamente di seguito:

[I] in merito al compendio oggetto degli accertamenti esposti nella mia relazione del 26 ottobre 2010, il Tecnico di parte ha osservato che sono stati presi in considerazione “... i beni catastalmente ricadenti nel foglio 15 ...”, evidenziando che “... la relazione ... non prende ... in considerazione gli altri beni oggetto della ... procedura, i quali ricadono catastalmente nei fogli 7, 14, 16, 19 e 20 ...”;

[II] relativamente alle “... verifiche catastali ...” il Tecnico di parte **[IIa]** ha condiviso il mancato rinvenimento presso gli archivi informatici del Catasto Terreni del “... mappale 449 del foglio 15 ...”. Il Tecnico di parte ha inoltre rilevato **[IIb]** “... che le particelle 408 (diventata 1130) e 411 (diventata 1131) sono state successivamente stimate dal CT quali aree edificabili in zona VL1 ...” e la particella **[IIc]** “... 505 (diventata in parte C2 di 10 mq) non è stata oggetto di stima ...”. Ha pure evidenziato che **[IId]** “... nella particella 615 sono stati rilevati due fabbricati di categoria A/7 (abitazioni in villini) ma questi non sono stati oggetto di stima ...”;

[III] in merito alle “... verifiche notarili ...” il Tecnico di parte ha osservato che **[IIIa]** le “... verifiche ed i riscontri riguardano esclusivamente le particelle del foglio 15 ...”; ha inoltre osservato che **[IIIb]** “... il CT esclude dalla stima un bene che, ad avviso dello scrivente, non dovrebbe essere escluso ...”, evidenziando che “... il terreno già identificato nel foglio 15 dalla particella 615 è oggi in testa catastalmente ai sigg.ri Vincenzo e Vitale Giambruno ... in forza dell'atto pubblico n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal notaio Roberto Allotta. Invece nella relazione notarile del dott. Leoluca Crescimanno, datata 28 giugno 2001, si affermava che ... [tale particella si apparteneva alla XXXXXXXXXXXX S.p.A.] per atto del 13 ottobre 1964 ...”; il Tecnico di parte ha pertanto concluso di ritenere che “... i due fabbricati classati A/7 che insistono nella particella 615 debbano essere inclusi fra i beni del foglio 15 oggetto di stima ...”;

[IV] relativamente al “... valore [dei] terreni edificabili ...” il Tecnico di parte ha preliminarmente evidenziato che **[IVa]** “... gli accertamenti urbanistici ... [e] l'aggiornamento della stima ...” sono stati



limitati "... ai terreni appartenenti al foglio 15 ...". Ha inoltre evidenziato che **[IVb]** "... la fase di accertamento della destinazione urbanistica dei terreni porta ad una sostanziale conferma delle consistenze accertate ... [dallo stesso Tecnico di parte] ..."; il Tecnico di parte **[IVc]** ha concordato con l'impostazione metodologica adottata dallo scrivente, limitandosi a rilevare **[IVd]** "... la scelta di riportare la superficie commerciale alla superficie edificabile di PRG attraverso un incremento del 75% per tenere conto dell'acclività dei terreni, mentre le simulazioni progettuali effettuate ... [dal Tecnico di parte] a margine della propria stima portano ad un incremento del 100% ...". Il Tecnico di parte ha pure evidenziato che **[IVe]** "... il valore unitario di riferimento ... [adottato dallo scrivente e riferita alla situazione contingente del mercato immobiliare] assume ... carattere dichiaratamente prudentiale ...". Il Tecnico ha infine ribadito **[IVf]** il mancato aggiornamento della stima dei terreni ricadenti nei fogli 7, 14, 16, 19 e 20.

[V] relativamente al "... valore [dei] terreni edificabili ..." il Tecnico di parte ha osservato che il valore di quelli "... di pertinenza delle costruzioni ... è commisurato al valore dell'edificazione in misura variabile dal 10% al 2% in ragione dell'estensione della superficie di pertinenza rispetto alla consistenza delle costruzioni. Con riferimento al valore di 2.000 euro/mq, il valore dei terreni di pertinenza delle costruzioni non può essere inferiore a 40 euro/mq. Comunque sulla base di specifiche indagini rivolte al mercato fondiario locale, lo scrivente aveva registrato per i terreni agricoli e non edificabili un valore medio unitario di circa 5 euro/mq ...", a fronte del valore specifico di €/mq 3,00 adottato dallo scrivente.



3) Verifiche preliminari sulla individuazione dei beni oggetto di pignoramento ricadenti nei fogli di mappa 7, 14, 16, 19 e 20 del N.C.T. di Palermo

I beni sottoposti a pignoramento in danno della "XXXXXXXXXXXX S.p.A.", ricadenti nei fogli di mappa 7, 14, 16, 19 e 20 del N.C.T. di Monreale, sono quelli elencati nell'atto notificato in data 04 dicembre 1996 trascritto in data 11 novembre 1998 ai nn° 35900/29229 ed elencati nelle seguenti **Tabella 1, Tabella 2, Tabella 3, Tabella 4 e Tabella 5** ottenute dalla comparazione tra le indicazioni del pignoramento e la relazione notarile redatta dal Notaio L. Crescimanno nel giugno 2001.

Tabella 1							
Prog.	Comune	Tipologia	Fg.	P.Illa	Sub.	Int. Catastale	Provenienza-Notaio/data atto
1	Monreale	terreno	7	43 ²		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
2	Monreale	fabbricato	7	1720	1	XXXXXXXXXXXX	derivata dalla soppressione della 43
3	Monreale	fabbricato	7	1720	2	XXXXXXXXXXXX	derivata dalla soppressione della 43
4	Monreale	fabbricato	7	1720	3	XXXXXXXXXXXX	derivata dalla soppressione della 43
5	Monreale	terreno	7	44		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
6	Monreale	terreno	7	45 ³		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
7	Monreale	fabbricato	7	1721		XXXXXXXXXXXX	derivata dalla soppressione della 45
8	Monreale	terreno	7	46		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
9	Monreale	terreno	7	47		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
10	Monreale	terreno	7	48		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
11	Monreale	terreno	7	316		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
12	Monreale	terreno	7	317		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
13	Monreale	terreno	7	318		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966
14	Monreale	terreno	7	319		XXXXXXXXXXXX	Elide Triolo Callari/18 febbraio 1966

Tabella 2							
Prog.	Comune	Tipologia	Fg.	P.Illa	Sub.	Int. Catastale	Provenienza-Notaio/data atto
1	Monreale	terreno	14	125		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/23 aprile 1968
2	Monreale	terreno	14	130		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/28 giugno 1976
3	Monreale	terreno	14	170		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/08 aprile 1974
4	Monreale	terreno	14	402		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/12 febbraio 1971
5	Monreale	terreno	14	403		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/12 febbraio 1971

² Con il tipo mappale 29/06/2001 n. 280054.1/2001 la particella 43 è stata soppressa originando la particella 1720

³ Con il tipo mappale 29/06/2001 n. 280054.1/2001 la particella 45 è stata soppressa originando la particella 1721

Tabella 3

Prog.	Comune	Tipologia	Fg.	P.Illa	Sub.	Int. Catastale	Provenienza Notaio/data atto
1	Monreale	terreno	16	71		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/09 giugno 1971
2	Monreale	terreno	16	175		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/09 giugno 1971
3	Monreale	fab. rurale	16	176		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/09 giugno 1971

Tabella 4

Prog.	Comune	Tipologia	Fg.	P.Illa	Sub.	Int. Catastale	Provenienza Notaio/data atto
1	Monreale	terreno	19	9		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/31 agosto 1971
2	Monreale	terreno	19	11		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/29 aprile 1971
3	Monreale	terreno	19	12		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/08 aprile 1974
4	Monreale	terreno	19	13		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/29 aprile 1971
5	Monreale	terreno	19	44		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/28 gennaio 1971
6	Monreale	terreno	19	54		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/08 aprile 1974
7	Monreale	terreno	19	56		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/19 aprile 1973
8	Monreale	terreno	19	67		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/08 aprile 1974
9	Monreale	terreno	19	77		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/28 gennaio 1971
10	Monreale	fab. rurale	19	93		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/28 gennaio 1971
11	Monreale	terreno	19	96		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/12 luglio 1971
12	Monreale	terreno	19	97		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/12 luglio 1971
13	Monreale	terreno	19	109		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/29 aprile 1971
14	Monreale	terreno	19	127 ⁴		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/21 giugno 1972
15	Monreale	fab. rurale	19	230		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/16 dicembre 1971
16	Monreale	terreno	19	352		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/16 dicembre 1971
17	Monreale	terreno	19	357		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/16 dicembre 1971
18	Monreale	terreno	19	388 ⁴		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/21 giugno 1972
19	Monreale	terreno	19	396 ⁵		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/26 aprile 1971
20	Monreale	fabbricato	19	1056	1	Lapi - Sciolino	derivata dalla soppressione della 396
21	Monreale	terreno	19	399		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/26 aprile 1971
22	Monreale	terreno	19	498		Tumminello R.	Enrico Rocca/29 aprile 1971
23	Monreale	terreno	19	504		Mancante	Enrico Rocca/29 aprile 1971
24	Monreale	terreno	19	506		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/29 aprile 1971

Tabella 5

Prog.	Comune	Tipologia	Fg.	P.Illa	Sub.	Int. Catastale	Provenienza Notaio/data atto
1	Monreale	terreno	20	1001 ex 36		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/16 dicembre 1971
2	Monreale	terreno	20	504		XXXXXXXXXXXX	Enrico Rocca/17 giugno 1975
3	Monreale	terreno	20	265		Mancante	Enrico Rocca/17 giugno 1975

⁴ La visura catastale riporta un "... diritto del concedente ..." in testa a "....."

⁵ Con il tipo mappale 21/11/1995 n. 5749.1/1995 la particella 396 è stata soppressa originando la particella 1056

4) Verifiche catastali dei beni oggetto di pignoramento insistenti nei fogli di mappa 7, 14, 16, 19 e 20 del Comune di Monreale

Sulla base della precedente elencazione ho richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, le visure catastali dei beni sottoposti a pignoramento in danno della società "XXXXXXXXXXXX S.p.A."; dal loro esame è emerso quanto di seguito.

[A] Beni ricadenti nel foglio 7 di Palermo

[4.1] il terreno di cui al p.to 1 della Tabella 1, già identificato dalla **particella 43** e già classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.02.62, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata, è stato soppresso, e la soppressione ha originato l'ente urbano identificato dalla particella 1720 (cfr. visura storica all.to 1);

[4.2 – 4.3 – 4.4] il bene di cui ai p.ti 2, 3 e 4 della Tabella 1 è identificato nel Catasto Fabbricati dalla **particella 1720 sub,1, sub. 2 e sub 3**, e classato come un ente urbano con una consistenza di ha 00.02.62, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 2); tale immobile, con indirizzo "... strada provinciale 57 snc piano T-1 ...", ed una rendita di € 371,85, è stato originato dalla soppressione della particella 43, ed è risultato essere oggi una cabina elettrica con la relativa pertinenza (cfr. all.ti 3, 4 e 5), inserito in mappa a seguito della denuncia di cambiamento n. 28054 del 29 giugno 2001 (cfr. all.to 6)⁶;

[4.5] il terreno di cui al p.to 5 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 44** e classato come seminativo arborato di 5^a con una consistenza di ha. 00.12.11, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 7);

[4.6] il terreno di cui al p.to 6 della Tabella 1, già identificato dalla **particella 45** e già classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.02.16, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata, è stato soppresso, e la soppressione ha originato l'ente urbano identificato dalla particella 1721 (cfr. visura storica all.to 8);

[4.7] il bene di cui al p.to 7 della Tabella 1 è identificato nel Catasto Fabbricati dalla **particella 1721** e

⁶ Tale circostanza era stata segnalata dalla Società esecutata con nota del 22 ottobre 2009 e già chiarita nella mia relazione del 02 marzo 2010



classato come un ente urbano con una consistenza di ha 00.02.16, in testa alla società esecutata; tale immobile, con una consistenza di ha 00.02.16 e privo di rendita, è stato originato dalla soppressione della particella 45 (cfr. all.to 9), ed è risultato essere oggi un pozzo con la relativa pertinenza (cfr. all.to 10), inserito in mappa a seguito della denuncia di cambiamento n. 28054 del 29 giugno 2001 (cfr. il già citato all.to 6)⁷;

[4.8] il terreno di cui al p.to 8 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 46** e classato come seminativo arborato di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.10.06, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 11);

[4.9] il terreno di cui al p.to 9 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 47** e classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.01.56, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 12);

[4.10] il terreno di cui al p.to 10 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 48** e classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.10.67, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 13);

[4.11] il terreno di cui al p.to 11 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 316** e classato come pascolo di classe 2^a con una consistenza di ha. 00.21.49, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 14);

[4.12] il terreno di cui al p.to 12 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 317** e classato come incolto produttivo di classe 2^a con una consistenza di ha. 00.18.01, iscritto alla partita 48586 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 15);

[4.13] il terreno di cui al p.to 13 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 318** e classato come pascolo arborato di classe 3^a con una consistenza di ha. 00.36.59, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 16);

[4.14] il terreno di cui al p.to 14 della Tabella 1 è identificato dalla **particella 319** e classato come

⁷ Tale circostanza era stata segnalata dalla Società esecutata con nota del 22 ottobre 2009 e già chiarita nella mia relazione del 02 marzo 2010





pascolo arborato di classe 2^a con una consistenza di ha. 00.39.58, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 17);

I beni di cui alla precedente disamina sono individuati nei due stralci del foglio di mappa 7 allegati (cfr. all.ti 18 e 19).

[B] Beni ricadenti nel foglio 14 di Palermo

[4.15] il terreno di cui al p.to 1 della Tabella 2 è identificato dalla **particella 125** e classato come pascolo di classe 1^a con una consistenza di ha. 04.01.92, iscritto alla partita 40882 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 20);

[4.16] il terreno di cui al p.to 2 della Tabella 2 è identificato dalla **particella 130** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.20.93, iscritto alla partita 55452 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 21);

[4.17] il terreno di cui al p.to 3 della Tabella 2 è identificato dalla **particella 170** e classato come seminativo arborato di classe 3^a con una consistenza di ha. 00.16.16, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 22);

[4.18] il terreno di cui al p.to 4 della Tabella 2 è identificato dalla **particella 402** e classato come pascolo arborato di 1^a con una consistenza di ha. 00.19.62, iscritto alla partita 49635 in testa all'esecutata (cfr. all.to 23);

[4.19] il terreno di cui al p.to 5 della Tabella 2 è identificato dalla **particella 403** e classato come seminativo di 4^a con una consistenza di ha. 00.19.70, iscritto alla partita 49635 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 24);

I beni di cui alla precedente disamina sono individuati nei due stralci del foglio di mappa 14 allegati (cfr. all.ti 25 e 26).

[C] Beni ricadenti nel foglio 16 di Palermo

[4.20] il terreno di cui al p.to 1 della Tabella 3 è identificato dalla **particella 71** e classato come seminativo di 5^a, con una consistenza di ha. 00.94.93, iscritto alla partita 49495 in testa alla società





esecutata ed al Comune di Monreale per il diritto del concedente (cfr. all.to 27);

[4.21] il terreno di cui al p.to 2 della Tabella 3 è identificato dalla **particella 175** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 01.18.99, iscritto alla partita 49495 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 28);

[4.22] il bene di cui al p.to 3 della Tabella 3 è identificato dalla **particella 176** e classato come fabbricato rurale con una consistenza di ha. 00.01.95, iscritto alla partita 49495 in testa alla società esecutata ed al Comune di Monreale per il diritto del concedente (cfr. all.to 29);

I beni di cui alla precedente disamina sono individuati nello stralcio del foglio di mappa 16 allegato (cfr. all.to 30).

[D] Beni ricadenti nel foglio 19 di Palermo

[4.23] il terreno di cui al p.to 1 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 9** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.19.20, iscritto alla partita 49767 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 31);

[4.24] il terreno di cui al p.to 2 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 11** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.24.47, iscritto alla partita 49233 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 32);

[4.25] il terreno di cui al p.to 3 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 12** e classato come seminativo arborato di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.62.68, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 33);

[4.26] il terreno di cui al p.to 4 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 13** e classato come seminativo arborato di 5^a con una consistenza di ha. 00.40.68, iscritto alla partita 49233 in testa all'esecutata (cfr. all.to 34);

[4.27] il terreno di cui al p.to 5 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 44** e classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.35.33, iscritto alla partita 49609 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 35);





[4.28] il terreno di cui al p.to 6 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 54** e classato come incolto produttivo di classe 1^a con una consistenza di ha. 00.58.80, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 36);

[4.29] il terreno di cui al p.to 7 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 56** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.48.60, iscritto alla partita 26006 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 37);

[4.30] il terreno di cui al p.to 8 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 67** e classato come seminativo di 5^a con una consistenza di ha. 00.58.78, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 38);

[4.31] il terreno di cui al p.to 9 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 77** e classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.93.47, iscritto alla partita 49609 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 39);

[4.32] il bene di cui al p.to 10 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 93**, classato come fabbricato rurale con una consistenza di ha. 00.00.31 iscritto alla partita 49609 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 40);

[4.33] il terreno di cui al p.to 11 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 96** e classato come seminativo di classe 3^a con una consistenza di ha. 00.34.29, iscritto alla partita 49635 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 41);

[4.34] il terreno di cui al p.to 12 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 97** e classato come seminativo di classe 4^a con una consistenza di ha. 00.20.10, iscritto alla partita 49635 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 42);

[4.35] il terreno di cui al p.to 13 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 109** e classato come seminativo di classe 1^a con una consistenza di ha. 00.24.64, iscritto alla partita 49233 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 43);

[4.36] il terreno di cui al p.to 14 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 127** e classato come seminativo arborato di classe 5^a con una consistenza di ha. 01.03.70, iscritto alla partita 51024 in





testa alla società esecutata quale livellario, ed a Pensato Giuseppe fu Mario per il diritto del concedente (cfr. all.to 44);

[4.37] il bene di cui al p.to 15 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 230** e classato come un fabbricato rurale con una consistenza di ha. 00.00.36, iscritto alla partita 50461 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 45);

[4.38] il terreno di cui al p.to 16 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 352** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.17.65, iscritto alla partita 50309 in testa all'esecutata (cfr. all.to 46);

[4.39] il terreno di cui al p.to 17 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 357** e classato come seminativo arborato di 5^a con una consistenza di ha. 00.95.21, iscritto alla partita 50461 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 47);

[4.40] il terreno di cui al p.to 19 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 388** e classato come seminativo arborato di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.15.30, iscritto alla partita 51024 in testa alla società esecutata quale livellario ed a XXXXXX per il diritto del concedente (cfr. all.to 48);

[4.41] il terreno di cui al p.to 20 della Tabella 4, già identificato dalla **particella 396** e classato come seminativo di classe 5^a con una consistenza originaria di ha. 00.20.75, iscritto alla partita 49940 in testa a XXXXXXXX, è stato soppresso, e la soppressione ha originato l'ente urbano identificato dalla particella 1056 (cfr. all.to 49 e 50);

[4.42] l'immobile di cui al p.to 21 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 1056 sub. 1** e classato in categoria A/7 di classe 3^a con una consistenza di 10 vani, con indirizzo via Ficiligni n. 4 piano S1-T-1, in testa a XXXXXXXXX (cfr. all.to 51);

[4.43] il terreno di cui al p.to 22 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 399** e classato come seminativo arborato di classe 5^a con una consistenza di ha. 00.34.00, iscritto alla partita 49286 in testa alla società esecutata (cfr. all.to 52);

[4.44] il terreno di cui al p.to 23 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 498** e classato come





seminativo di 5^a, con una consistenza di ha. 00.21.90, in testa a XXXXXXXXXX (cfr. all.to 53);

[4.45] il terreno di cui al p.to 24 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 504** e classato come seminativo di 5^a con una consistenza di ha. 00.01.30, iscritto alla partita 888888, privo di intestazione (cfr. all.to 54);

[4.46] il terreno di cui al p.to 25 della Tabella 4 è identificato dalla **particella 506** e classato come seminativo di 5^a, con una consistenza di ha. 00.22.43, in testa alla società esecutata (cfr. all.to 55);

I beni di cui alla precedente disamina sono individuati nello stralcio del foglio di mappa 19 allegato (cfr. all.to 56).

[E] Beni ricadenti nel foglio 20 di Palermo

[4.47] il terreno di cui al p.to 1 della Tabella 5 è identificato dalla **particella 1001** e classato come pascolo arborato di 2^a con una consistenza di ha. 00.21.23, iscritto alla partita 50460 in testa alla società esecutata quale livellario ed al Comune di Monreale per il diritto del concedente (cfr. all.to 57);

[4.48] il terreno di cui al p.to 2 della Tabella 5 è identificato dalla **particella 504** e classato come pascolo di 2^a con una consistenza di ha. 00.11.71, iscritto alla partita 55146 in testa alla società esecutata quale livellario ed al Comune di Monreale per il diritto del concedente (cfr. all.to 58);

[4.49] il terreno di cui al p.to 3 della Tabella 5 è identificato dalla **particella 265** e classato come ficodindia di classe 3^a con una consistenza di ha. 00.17.25, iscritto alla partita 888888, privo di intestazione (cfr. all.to 59);

I beni di cui alla precedente disamina sono individuati nei due stralci del foglio di mappa 20 allegati (cfr. all.to 60 e 61).





5) Ulteriori verifiche e riscontri comparati catastali-notarili-ipotecari sui beni oggetto di pignoramento

Come riportato nella Tabella 4, alcune delle particelle, che identificano terreni indicati nell'atto di pignoramento, risultano attualmente intestate a terzi.

Per chiarire tali circostanze ho effettuato ulteriori accertamenti catastali ed ho acquisito, presso l'Archivio Notarile e presso i Notai roganti una serie di atti pubblici dai quali è emerso quanto di seguito.

[5.1] il terreno identificato nel foglio 19 dalla **particella 127** (p.to 14 della Tabella 4), la cui visura catastale riporta quali intestatari "... 1) ... [per il] *diritto del concedente* ... 2) S.p.A. XXXXXXXXXXXX ... [quale] *livellario* ...", si appartiene per l'intero alla società eseguita in forza dell'atto n. 47240 di rep. stipulato in data 21 giugno 1972 dal Notaio Enrico Rocca, registrato in data 28 giugno 1972 al n. 9558 e trascritto a Palermo in data 27 giugno 1972 ai nni 23916/19133 (cfr. all.to 62)

[5.2] il terreno identificato nel foglio 19 dalla **particella 388** (p.to 18 della Tabella 4), la cui visura catastale riporta quali intestatari "... 1) ... [per il] *diritto del concedente* ... 2) S.p.A. XXXXXXXXXXXX ... [quale] *livellario* ...", si appartiene per l'intero alla società eseguita in forza dell'atto n. 47240 di rep. stipulato in data 21 giugno 1972 dal Notaio Enrico Rocca, registrato in data 28 giugno 1972 al n. 9558 e trascritto a Palermo in data 27 giugno 1972 ai nni 23916/19133 (cfr. il già citato all.to 62)

[5.3] il terreno identificato nel foglio 19 dalla **particella 396** (p.to 19 della Tabella 4), dalla cui soppressione è derivato l'immobile identificato dalla **particella 1056** (p.to 20 della Tabella 4), è stato indicato nella "Certificato Notarile" come pervenuto alla Società XXXXXXXXXXXX S.p.A. con l'atto pubblico stipulato in data 26 aprile 1971 dal Notaio Enrico Rocca; in realtà con l'atto n. 35830 di rep. stipulato in data 15 dicembre 1987 dal Notaio Bianca Barbera (quindi successivo a quello indicato nella "Certificazione Notarile"), registrato in data 28 dicembre 1987 al n. 7324 e trascritto a Palermo in data 11 gennaio 1988 ai nni 1154/948 (cfr. all.to 63) i Sigg. XXXXXXXX il lotto di terreno "... *annotato al N.C.T. del Comune di Monreale ... foglio 19, particella 396, seminativo arborato di are 20.75* ..."; all'esito di





tale accertamento ho escluso tali beni dalla successiva fase di aggiornamento della stima;

[5.4] il terreno identificato nel foglio 19 dalla **particella 498** (p.to 22 della Tabella 4), la cui visura catastale riporta quale intestataria "... 1) ... [per la] *proprietà per 1/1* ...", si appartiene per l'intero alla società esecutata in forza dell'atto n. 34112 di rep. stipulato in data 29 aprile 1971 dal Notaio Enrico Rocca, registrato in data 10 maggio 1971 al n. 6583 e trascritto a Palermo in data 10 maggio 1971 ai nn° 16545/12833 (cfr. all.to 64); con lo stesso atto è stata trasferita alla Società XXXXXXXXXXXX S.p.A. la proprietà della particella 504 (p.to 23 della Tabella 4), la cui visura non riporta l'intestatario attuale;



6) Accertamenti urbanistici sui beni oggetto di pignoramento

Ultimate le verifiche ed i riscontri sia catastali sia sull'attuale proprietà degli immobili oggetto dell'atto di pignoramento notificato in data 04 dicembre 1996 trascritto in data 11 novembre 1998 ai nn° 35900/29229, insistenti nei fogli di mappa n. 7, 14, 16, 19 e 20, ho verificato in quale zona urbanistica ricade ciascuna particella.

Tale operazione è stata resa possibile riportando sui fogli del P.R.G. delle diverse zone, in formato digitale (cfr. all.ti 65, 66, 67, 68, 69 e 70)⁸, gli stralci catastali dei diversi fogli di mappa, ed effettuando poi un puntuale riscontro con quanto riportato nei certificati di destinazione urbanistica allegati al fascicolo del procedimento (cfr. all.ti 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78).

L'esito dei precedenti accertamenti è riepilogato nelle seguenti **Tabella 6, Tabella 7, Tabella 8, Tabella 9 e Tabella 10** che si riferiscono rispettivamente ai fogli 7, 14, 16, 19 e 20.

Le tabelle riportano i seguenti dati:

- nella prima colonna il numero progressivo attribuito;
- nella seconda colonna la proprietà quale risultante dall'intestazione catastale attuale;
- nella terza colonna la tipologia dell'immobile;
- nella quarta e quinta colonna, gli identificativi catastali dell'immobile;
- nella sesta colonna la superficie catastale⁹;
- nell'ottava/undicesima colonna la destinazione urbanistica dell'immobile e, nello specifico:
 - VL1: zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..." ¹⁰;
 - VL2: zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..." ¹¹;

⁸ Per il foglio di mappa 16, che non risulta restituito digitalmente, la verifica è stata fatta direttamente utilizzando i documenti cartacei, consultati presso l'Ufficio Tecnico Comunale

⁹ Rettificata per le particelle per cui la verifica grafica ha evidenziato significative differenze

¹⁰ In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,40 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

- FR: zona di salvaguardia e fasce di rispetto¹²;
- VE: zona E con destinazione ad usi agricoli¹³

Tabella 6										
Prog.	Proprietà	Tipologia	Fg.	P.IIa	Sub.	Sup.	VL1	VL2	FR	VA
1	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	43 ¹⁴		262			262	
2	XXXXXXXXXXXX	fabbricato	7	1720 ¹⁵	1					
3	XXXXXXXXXXXX	fabbricato	7	1720	2	190				
4	XXXXXXXXXXXX	fabbricato	7	1720	3					
5	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	44		1.211			1.211	
6	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	45 ¹⁶		216				
7	XXXXXXXXXXXX	fabbricato	7	1721 ¹⁷						
8	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	46		1.006			1.006	
9	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	47		156			156	
10	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	48		1.067			1.067	
11	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	316		2.149			3.663	
12	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	317		1.801			1.801	
13	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	318 ¹⁸		3.659			142	
14	XXXXXXXXXXXX	terreno	7	319		3.958			3.958	
						15.675			13.266	

¹¹ In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un **indice di densità fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq**, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

¹² In tale zona è costituito un vincolo di **inedificabilità assoluta**, con la precisazione che "... le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite ..."

¹³ In tale zona è ammessa la costruzione di abitazioni con un **indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq**, un'altezza massima di m. 7,00

¹⁴ Particella soppressa, della cui superficie ho tenuto conto nella stima per quanto alla successiva nota;

¹⁵ Particella derivata all'urbano dalla soppressione della particella 43 ai terreni; si tratta della cabina elettrica per la quale la superficie del sedime e della pertinenza è stata valutata con la particelle 43, mentre il valore del manufatto (€ 12.000,00) è stato sommato separatamente;

¹⁶ Particella soppressa

¹⁷ Particella derivata all'urbano dalla soppressione della particella 45 ai terreni; si tratta di un pozzo vincolato al servizio "... dei ca. 100 utenti del comprensorio di Poggio Ridente - Palermo ...", privo di autonomia valutativa

¹⁸ Per tale particella la superficie conteggiata è quella risultante dalla lettura grafica dello stralcio del foglio di mappa, stante l'evidente incongruenza tra il dato esposto nella visura e quello rappresentato in mappa

Tabella 7										
Prog.	Proprietà	Tipologia	Fg.	P.IIa	Sub.	Sup.	VL1	VL2	FR	VA
1	XXXXXXXXXXXX	terreno	14	125		40.192			40.192	
2	XXXXXXXXXXXX	terreno	14	130		2.093			2.093	
3	XXXXXXXXXXXX	terreno	14	170		1.616		1.616		
4	XXXXXXXXXXXX	terreno	14	402		1.962		1.962		
5	XXXXXXXXXXXX	terreno	14	403		1.970		1.970		
						47.833		5.548	42.285	

Tabella 8										
Prog.	Proprietà	Tipologia	Fg.	P.IIa	Sub.	Sup.	VL1	VL2	FR	VA
1	XXXXXXXXXXXX	terreno	16	71		9.493				9.493
2	XXXXXXXXXXXX	terreno	16	175		11.899			11.899	
3	XXXXXXXXXXXX	fabb. rurale	16	176		195			195	
						21.587			12.094	9.493

Tabella 9										
Prog.	Proprietà	Tipologia	Fg.	P.IIa	Sub.	Sup.	VL1	VL2	FR	VA
1	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	9		1.920		1.920		
2	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	11		2.447		2.447		
3	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	12		6.268		6.268		
4	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	13		4.068		4.068		
5	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	44		3.533		3.533		
6	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	54		5.880		5.880		
7	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	56		4.860		4.860		
8	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	67		5.878		5.878		
9	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	77		9.347		9.347		
10	XXXXXXXXXXXX	fabb. rurale	19	93		31		31		
11	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	96		3.429		3.429		
12	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	97		2.010		2.010		
13	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	109		2.464		2.464		
14	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	127		10.370	10.370			

15	XXXXXXXXXXXX	fabb. rurale	19	230 ¹⁹		36		698		
16	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	352		1.765		1.765		
17	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	357		9.521	9.521			
18	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	388		1.530	1.530			
21	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	399		3.400		3.400		
22	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	498		2.190		2.190		
23	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	504		130		130		
24	XXXXXXXXXXXX	terreno	19	506		2.243		2.243		
						83.320	21.421	62.561		

Nella precedente Tabella 9 ho escluso il lotto di terreno già identificato dalla particella 396 (p.to 20) ed il fabbricato identificato dalla particella 1056 (p.to 21) che, per quanto ricostruito al paragrafo 5.3 della presente, si appartengono a terzi.

Prog.	Proprietà	Tipologia	Fg.	P.Ila	Sub.	Sup.	VL1	VL2	FR	VA
1	XXXXXXXXXXXX	terreno	20	1001		2.123	2.123			
2	XXXXXXXXXXXX	terreno	20	504		1.171	1.171			
3	XXXXXXXXXXXX	terreno	20	265		1.725	1.725			
						5.019	5.019			

I dati di consistenza relativi alle diverse destinazioni urbanistiche, riportati nella precedenti tabelle, sono riepilogati nel seguente prospetto sintetico:

Foglio	VL1	VL2	FR	VA
7			13.266	
14		5.548	42.285	
16			12.094	9.493
19	21.421	62.561		
20	5.019			
sup. complessiva	26.440	68.109	67.645	9.493

¹⁹ Per tale particella la superficie conteggiata è quella risultante dalla lettura grafica dello stralcio del foglio di mappa, stante l'evidente incongruenza tra il dato esposto nella visura e quello rappresentato in mappa



7) Metodologia adottata per l'aggiornamento della stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato aggiornato dei beni.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico. Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato. Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre ad una serie di verifiche urbanistico-catastali-ipotecarie sugli immobili oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato aggiornato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene





oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame ho fatto ricorso al procedimento sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica. L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta un nuovo periodo di stasi ed è condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente la recente crisi finanziaria e la riduzione del credito.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) “... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...”.

E poiché “... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”.

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico (anche per la ricerca dei parametri da adottare nel procedimento analitico), con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.



8) Aggiornamento della stima

Come riportato nella tabella di sintesi delle destinazioni urbanistiche, gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento notificato in data 04 dicembre 1996 trascritto in data 11 novembre 1998 ai nn° 35900/29229, ricadenti nei fogli di mappa di Palermo n. 7, 14, 16, 19 e 20, fatta eccezione per i fabbricati rurali, sono terreni con diversa destinazione urbanistica ed in particolare:

- mq. 26.440 circa ricadono in zona urbanistica VL1 con densità fondiaria di 0,40 mc/mq;
- mq. 68.109 circa ricadono in zona urbanistica VL2 con densità fondiaria di 0,20 mc/mq;
- mq. 67.645 circa ricadono nella fascia di rispetto del bosco con vincolo di inedificabilità assoluta, con la precisazione che "... le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite ...";
- mq. 9.493 circa ricadono in zona agricola E con densità fondiaria di 0,03 mc/mq.

La suscettività edificatoria dei terreni insistenti nelle zone urbanistiche VL1, VL2 ed E indirizza nella stima del loro valore di mercato che può essere effettuata sulla base dei correnti parametri di incidenza del sedime rispetto alla superficie commerciale del soprassuolo edificabile, compresa in un intervallo tra il 15% ed il 20% e, mediamente, il 17% in c.t.

Nella valutazione di tale parametro ho tenuto conto che, la densità fondiaria prevista dallo strumento urbanistico, deve essere incrementata, in relazione alle modalità costruttive, in terreni dotati di acclività come quelli in argomento, che consentono la realizzazione, generalizzata, di un piano "seminterrato".

Tale incremento può essere assunto pari al 75% della densità fondiaria (teoricamente il piano "seminterrato", seppure con uno sviluppo pari a quello del piano soprastante, ha destinazione agibile, con il conseguente minore valore specifico rispetto alla destinazione abitabile, da cui il parametro riduttivo).

La superficie commerciale dell'edificabile risulta quella di cui ai seguenti conteggi.

La superficie esposta nella tabella di sintesi per le destinazioni urbanistiche VL1, VL2 ed E, deve essere ridotta, per le prime due, del 30%, per tenere conto dell'area di cui è prescritta la

cessione al Comune:

- mq. 26.440 x 0,70 = mq. 18.508
- mq. 68.109 x 0,70 = mq. 47.656
- mq. 9.493

per complessivi mq. 75.677.

Tali superfici consentono una volumetria realizzabile, secondo i parametri urbanistici, pari a:

- mq. 18.508 x mc/mq 0,40 = mc. 7.400 circa
- mq. 47.676 x mc/mq 0,20 = mc. 9.500 circa
- mq. 9.493 x mc/mq 0,03 = mc. 300 circa

per complessivi mc. 17.200 circa, di cui mc. 300 circa in zona E.

Tale volumetria, sulla base di un'altezza di m. 3,20, determina una superficie commerciale delle costruzioni realizzabili pari a (mc. 17.200/m. 3,20) mq. 5.400 circa di cui 90 in zona agricola.

Per quanto scritto prima tale valore di superficie commerciale dell'edificabile deve essere incrementato per tenere conto della generalizzata realizzazione di un piano "seminterrato", per cui si ottiene il valore definitivo di (mq. 5.400 x 1,75) mq. 9.500 circa di superficie commerciale edificabile, di cui circa 160 in zona E.

Sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo²⁰, il più probabile valore dei terreni con suscettività edificatoria può essere stimato pari a (mq. 9.500 x 17% x €/mq. 2.000,00) € 3.250.000,00 in c.t.²¹

Per ciò che riguarda i terreni ricadenti nella fascia di rispetto, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo, il più probabile valore dei terreni

²⁰ I prezzi specifici per immobili destinati a ville e villini, ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2010, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.500,00 ad un massimo di circa 2.100,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio - periodo primo semestre 2010

²¹ Nella scelta del parametro di valutazione, di poco inferiore ai prezzi massimi rilevati, ho tenuto conto dell'ubicazione dei terreni, prossima a complessi residenziali già esistenti; nell'arrotondamento ho tenuto conto del valore della cabina elettrica ricadente nella particella 1720 del foglio 7



ricadenti nella fascia di rispetto può essere stimato pari a [mq. 67.645 x €/mq. 3,00²²)] € 200.000,00

in c.t.

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto dell'atto di pignoramento notificato in data 04 dicembre 1996 trascritto in data 11 novembre 1998 ai nni 35900/29229, ricadenti nei fogli di mappa di Palermo n. 7, 14, 16, 19 e 20, può essere stimato pari a € 3.450.000,00.



²² Nella scelta del parametro di valutazione ho confermato quello già utilizzato nella stima dei terreni con uguale destinazione, di cui alla mia relazione del 26 ottobre 2010



9) Chiarimenti in merito alle osservazioni formulate dal Tecnico della Sicilcassa S.p.A.

All'esito di una serie di verifiche e riscontri, espongo di seguito i chiarimenti relativi alle osservazioni formulate dal Tecnico della Sicilcassa S.p.A. in L.C.A.

Le osservazioni di cui ai p.ti **[I]** (“... la relazione ... non prende ... in considerazione gli altri beni oggetto della ... procedura, i quali ricadono catastalmente nei fogli 7, 14, 16, 19 e 20 ...”), **[IIIa]** (le “... verifiche ed i riscontri riguardano esclusivamente le particelle del foglio 15 ...”), **[IVa]** (“... gli accertamenti urbanistici ... [e] l'aggiornamento della stima ...” sono stati limitati “... ai terreni appartenenti al foglio 15 ...”) e **[IVf]** (il mancato aggiornamento della stima dei terreni ricadenti nei fogli 7, 14, 16, 19 e 20) non sono motivo di controdeduzioni ed attengono ad una specifica circostanza e, cioè, che l'attività oggetto della mia relazione del 26 ottobre 2010 era finalizzata a fornire chiarimenti in merito alle osservazioni delle parti, tutte attinenti i beni ricadenti nel foglio 15 di Monreale.

Con le osservazioni di cui ai p.ti **[IIa]** (mancato rinvenimento presso gli archivi informatici del Catasto Terreni del “... mappale 449 del foglio 15 ...”) e (**[IIb]** “... che le particelle 408 (diventata 1130) e 411 (diventata 1131) sono state successivamente stimate dal CT quali aree edificabili in zona VL1 ...”) il Tecnico della Sicilcassa ha condiviso l'operato dello scrivente.

In merito all'osservazione di cui al p.to **[IIc]** (la particella “... 505 (diventata in parte C2 di 10 mq) non è stata oggetto di stima ...”), in effetti nelle valutazioni esposte nella mia relazione del 26 ottobre 2010 non ho incluso tale bene, il cui più probabile valore di mercato può essere stimato in circa (mq. 10 x €/mq 2.000,00) € 20.000,00.

In merito alle osservazioni di cui ai p.ti **[IIId]** (“... nella particella 615 sono stati rilevati due fabbricati di categoria A/7 (abitazioni in villini) ma questi non sono stati oggetto di stima ...”) e **[IIIb]** (“... il CT esclude dalla stima un bene che, ad avviso dello scrivente, non dovrebbe essere escluso ...”), evidenziando che “... il terreno già identificato nel foglio 15 dalla particella 615 è oggi in testa catastalmente ai sigg.ri Vincenzo e Vitale Giambruno ... in forza dell'atto pubblico n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal notaio Roberto Allotta. Invece nella relazione notarile del dott. Leoluca Crescimanno, datata 28 giugno 2001,



si affermava che ... [tale particella si apparteneva alla XXXXXXXXXXXX S.p.A.] per atto del 13 ottobre 1964 ...”, per cui secondo il Tecnico di parte “... i due fabbricati classati A/7 che insistono nella particella 615 debbano essere inclusi fra i beni del foglio 15 oggetto di stima ...”) debbo chiarire quanto di seguito.

Già nella mia relazione del 26 ottobre 2010 avevo chiarito di non avere incluso tra i beni in testa alla Società esecutata il lotto di terreno identificato nel foglio 15 dalla particella 615, in quanto dagli accertamenti condotti risultava “... trasferito ai Sigg. XXXXXX in forza dell'atto pubblico n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal Notaio Roberto Allotta ...”.

Il Tecnico della Sicilcassa ha osservato che, secondo quanto esposto “... nella relazione notarile del dott. Leoluca Crescimanno, datata 28 giugno 2001 ... [tale particella era pervenuta alla Società XXXXXXXXXXXX S.p.A.] per atto del 13 ottobre 1964 ...”.

Ho pertanto esteso le ricerche sulla provenienza del bene, accertando quanto di seguito.

Con atto n. 68778 di rep. stipulato in data 20 febbraio 1963 dal Notaio Massimo Calapso (cfr. all.to 79), registrato a Palermo in data 08 marzo 1963 al n. 12813 e trascritto in data 26 febbraio 1963 ai nni 7161/6127 e 7162/6128 (quindi antecedente la data dell'atto indicato nella relazione notarile) la Sig.ra Rosa Denaro ha acquistato, da potere del Sig. XXXXXXX, un lotto di terreno “... catastato all'art. 7183 del Catasto rustico di Monreale, fg. 15, ricadente ... per are 5.67 ... sulla particella frazionata 96/B ...”.

Con il successivo atto n. 11916 di rep. stipulato in data 07 dicembre 1998 dal Notaio Roberto Allotta (cfr. all.to 80, già allegato alla mia relazione del 26 ottobre 2010 con il n. 234), registrato a Palermo in data 23 dicembre 1998 al n. 13086 e trascritto in data 17 dicembre 1998 ai nni 40790/33169 e 40791/33170 la Sig.ra XXXXXX ha venduto ai Sigg.ri XXXXXX una “... casa con area scoperta di pertinenza ... [insistente su un lotto di terreno identificato, tra l'altro, dalla particella] 615 (ex 96/b) di a. 5.67 ...”.

Sulla base della precedente ricostruzione della storia del dominio, controdeducendo all'osservazione formulata dal Tecnico della Sicilcassa S.p.A., confermo che la particella 615 del foglio 15 di Monreale (sia come derivata dall'originaria 96/b sia come introdotta al Catasto fabbricato a



seguito dell'edificazione sulla stessa di una costruzione) si appartiene a terzi.

Con le osservazioni di cui ai p.ti **[IVb]** (*"... la fase di accertamento della destinazione urbanistica dei terreni porta ad una sostanziale conferma delle consistenti accertate ...*) e **[IVc]** (il Tecnico ha concordato con l'impostazione metodologica adottata dallo scrivente) il Tecnico della Sicilcassa S.p.A. ha condiviso l'esito degli accertamenti urbanistici e l'impostazione metodologica adottata dallo scrivente.

Per ciò che riguarda l'osservazione di cui al p.to **[IVd]** (*"... la scelta di rapportare la superficie commerciale alla superficie edificabile di PRG attraverso un incremento del 75% per tenere conto dell'acclività dei terreni, mentre le simulazioni progettuali effettuate ... [dal Tecnico di parte] a margine della propria stima portano ad un incremento del 100% ..."*) ribadisco che la scelta di tale parametro è stata dettata, come precisato nell'esposizione dei criteri adottati, dal minore valore specifico relativo alle porzioni dell'immobile ubicate al piano seminterrato.

In merito all'osservazione di cui al p.to **[IVe]** (*"... il valore unitario di riferimento ... [adottato dallo scrivente e riferita alla situazione contingente del mercato immobiliare] assume ... carattere dichiaratamente prudentiale ..."*) debbo controdedurre che i valori specifici adottati sono quelli desunti dalle informazioni acquisite e dai dati disponibili.

In ultimo, con riferimento all'osservazione di cui al p.to **[V]** (il valore dei terreni *"... di pertinenza delle costruzioni ... è commisurato al valore dell'edificazione in misura variabile dal 10% al 2% in ragione dell'estensione della superficie di pertinenza rispetto alla consistenza delle costruzioni. Con riferimento al valore di 2.000 euro/mq, il valore dei terreni di pertinenza delle costruzioni non può essere inferiore a 40 euro/mq. Comunque sulla base di specifiche indagini rivolte al mercato fondiario locale, lo scrivente aveva registrato per i terreni agricoli e non edificabili un valore medio unitario di circa 5 euro/mq ..."*), ritengo di dovere confermare il valore adottato, non avendo avuto evidenza di valutazioni significativamente diverse.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa



disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfio)



Verbale di giuramento

L'anno duemilaundici il giorno del mese di dinanzi a me Dott. Vincenzo Liotta,
Giudice delle Esecuzioni, si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli
la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue:

" *Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare
conoscere ai Giudici la verità.*"

Il Consulente Tecnico

Il Giudice delle Esecuzioni

