

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIG.
GIUDIZIARIE®
(GIA')

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

SIG. (A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. GIULIA CUSMANO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

Con provvedimento del 21/05/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, in sostituzione del già nominato esperto stimatore.

In data 25/05/2021 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c.

Essendo già state svolte dal precedente professionista nominato le attività preliminari all'inizio delle operazioni di consulenza, riguardanti il controllo della completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (*ex art.* 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'*art.* 567 c.p.c., la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le successive attività stabilendo un sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento.

In data 29/06/2021 alle ore 19:00, come comunicato da parte del Custode Giudiziario, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso i terreni pignorati, siti a Palermo, in Contrada Favalaro, lungo viale della Regione Siciliana, in compagnia del Custode Giudiziario, Avv. Roberta Paderni, del figlio del debitore, sig. (B), che consentiva l'accesso ai luoghi, accompagnato da proprio tecnico di fiducia, Ing. (...).

Si eseguiva quindi una visita sul terreno, effettuando un rilievo fotografico, prendendo appunti su foglio separato e constatando la conformità tra lo stato di fatto e l'estratto di mappa catastale riguardo forma e superficie del terreno. In seguito al sopralluogo la sottoscritta effettuava una approfondita ricerca catastale, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Palermo, e ipotecaria, nonchè reperiva il Certificato di destinazione urbanistica delle particelle presso l'Ufficio preposto,



dal quale si evinceva che le particelle oggetto di intervento ricadono all'interno del Demanio Trazzerale della Regione Siciliana. La sottoscritta pertanto ne dava contezza al G.E. con nota del 15/11/2021 e nel contempo richiedeva all'Unità Operativa del Demanio Trazzerale di Palermo il rilascio di un Attestato di Demanialità.

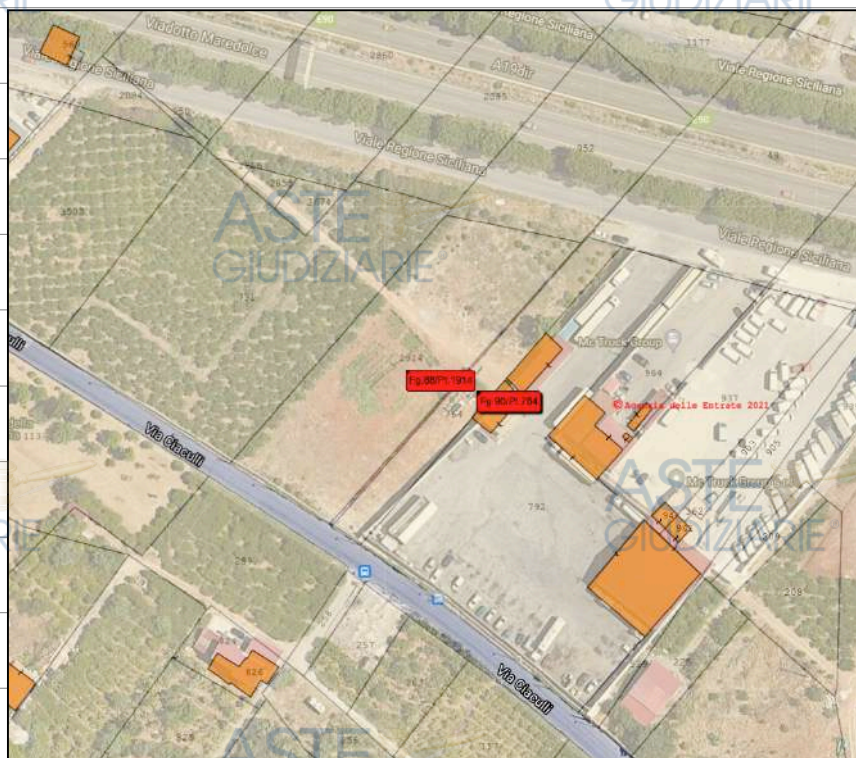
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda l'unico bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia il fondo rustico, sito a Palermo, Contrada Favalaro, identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al Foglio 88, p.lla 1914, e al Foglio 90, p.lla 764, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale del sig. (A) sul bene pignorato è pari alla piena proprietà, come esattamente indicato nell'atto di pignoramento nonché nella trascrizione dello stesso.

Il suddetto bene costituisce il lotto unico di vendita, così identificato: Piena Proprietà di appezzamento di terreno, sito a Palermo, Contrada Favalaro, lungo viale della Regione Siciliana, in catasto terreni Foglio 88, p.lla 1914 e Foglio 90, p.lla 764, confinante con viale della Regione Siciliana, con via Ciaculli e con terreni alle particelle 791 del foglio 88 e 792 del foglio 90.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione del bene ha evidenziato che i terreni risultano correttamente inseriti in mappa, per superfici e confini, come evidenziato nell'immagine sottostante.



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile di cui al Lotto Unico è un appezzamento di terreno, sito in Contrada Favaloro, in località Ciaculli a Palermo, tra la via Ciaculli e il viale della Regione Siciliana; in particolare attualmente l'accesso al terreno avviene da cancello privato, di proprietà aliena, lungo Viale della Regione Siciliana, in prossimità del via-dotto di Maredolce alla periferia Sud-Est della città. Passando per una stradella privata che attraversa le particelle, di proprietà aliena, 2856, 2855, 2674 e 791, su cui le particelle interessate godono di diritto di passaggio, per accordi verbali di lungo tempo non sanciti da alcun atto ufficiale, si raggiungono le particelle cata-stali costituenti il lotto di terreno, ossia la particella 1914 del foglio 88 e 764 del foglio di mappa 90.

Il lotto non risulta tuttavia intercluso ma è confinante con ben due strade pubbli-che, via Ciaculli e viale della Regione Siciliana, lungo il quale era precedentemente



presente un cancello di accesso, ripristinabile, che è stato eliminato a causa delle frequenti effrazioni.



Il terreno ha forma regolare pressochè regolare, quasi rettangolare, e si sviluppa longitudinalmente in direzione Est-Ovest con un andamento pianeggiante; la sua superficie catastale è pari a 3153 mq per la particella 1914 del foglio 88 ed a 824 mq per la particella 764 del foglio 90, per un totale catastale quindi di 3977 mq.

Esso confina a Nord con viale della Regione Siciliana, ad Est con terreno e fabbricati alla particella 792 del foglio 90, a Sud con via Ciaculli e ad Ovest con terreno alla particella 791 del foglio 88. I confini sono tutti recintati tranne quello con la particella 791, particella attraversata dalla stradella di accesso.

Lungo la via Ciaculli, il terreno è recintato con un muro in pietra e blocchi di tufo di antica realizzazione di altezza pari a circa 1,60 m; su viale della Regione Siciliana il confine è delimitato da una recinzione in paletti di ferro e rete metallica; il confine con la particella 792 del foglio di mappa 90 è invece delimitato da alte mura e da fabbricati.



Da un punto di vista qualitativo il terreno ha destinazione catastale agricola a limoneto e mandarinetto, ma nella realtà non è coltivato. Nella parte centrale e meridionale appare abbastanza curato e pulito; al momento del sopralluogo vi era qualche coltivazione ad uso privato, mentre oggi risulta completamente libero. Nella parte settentrionale a confine con viale Regione Siciliana vi sono sterpaglie, qualche pianta di fico d'india e diverse quantità di rifiuti (circa 1500 mc), costituiti prevalentemente da sfabbricidi edili e cemento amianto, i quali andranno rimossi con una vera e propria bonifica ambientale secondo un Piano di Caratterizzazio-



ne. Il terreno non è dotato di acqua né di luce.



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è identificato al N.C.T. del

Comune di Palermo:

- Foglio 88, Particella 1914, Qualità Limoneto, Classe 2, superficie 31 are, 53 ca, deduzione B, reddito dominicale € 114,80, reddito agrario € 51,11;

- Foglio 90, Particella 764, Qualità Mandarineto, Classe 2, superficie 8 are, 24 ca, deduzione C, reddito dominicale € 27,45, reddito agrario € 11,06.

Le particelle risultano correttamente intestate al sig. (A) per la quota di 1/1 di proprietà e, precedentemente, al sig. (A) e al sig. ciascuno per la quota di 1/2 indiviso.

La particella 764 del foglio 90 deriva dalla soppressione, in seguito a frazionamento, della particella 410. Come detto i confini catastali corrispondono ai confini reali del lotto.

Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, rettificata in data 02/05/2017, in quanto inizialmente era stata inserita soltanto la particella 1914 del foglio 88.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appezzamento di terreno sito a Palermo, Contrada Favalaro, lungo viale della Regione Siciliana, costituito dalle particelle 1914 del foglio 88 e 764 del foglio 90, confinante a Nord con viale della Regione Siciliana, ad Est con terreno e fabbricati alla particella 792 del foglio 90, a Sud con via Ciaculli e ad Ovest con terreno alla particella 791 del foglio 88; conforme per confini e superfici all'estratto di mappa catastale.

PREZZO BASE euro 43.945,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'appezzamento di terreno, di cui al Lotto Unico, è di proprietà del sig. (A) per la quota pari ad 1/1, giusto Atto di Divisione a rogito del Notaio Girolamo Tripoli di Bagheria del 22/02/2000, trascritto a Palermo il 07/03/2000 ai nn. 8277/6250 a favore di ; ai sig.ri (A) e i terreni erano pervenuti, nella loro identificazione catastale originaria, giusto Atto di Compravendita in Notaio Michele Margiotta di Palermo del 03/10/1972, registrato a Palermo il 06/10/1972 al n. 13921, ivi trascritto in data 04/10/1972 ai n.ri 35481/28479.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 30/06/2021 reperito presso gli uffici del Comune di Palermo si evince che entrambe le particelle, che costituiscono il terreno oggetto di pignoramento, ricadono, in base al P.R.G. attualmente in vigore, per la maggior parte nella fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, nella quale non è consentita alcuna antropizzazione (artt. 2-3-25-27 delle Norme Tecniche di Attuazione) e in parte in Zona Territoriale Omogena E1 "Aree agricole" prevalentemente pianeggianti, regolamentate dagli articoli 2-23-23 bis-25 e 27 delle N.T.A.

Le particelle inoltre rientrano all'interno dei Parchi Urbani (artt. 2-23-23 bis-25 e 27 delle N.T.A.), in parte nella fascia di rispetto dalle sedi stradali secondo il nuovo codice della strada e inoltre in loro prossimità si snoda la Regia Trazzerà n. 255 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia, di cui si dirà in seguito in maniera più approfondita.



Stanti i numerosi vincoli ricadenti sulle particelle, in esse non può essere realizzata alcuna attività edificatoria ma possono eseguirsi semplici attività di manutenzione ordinaria dell'esistente.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il terreno al momento è libero da costruzioni e nel possesso del debitore.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che comunque non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Ipoteca Giudiziale iscritta in Palermo il 05/02/2007 ai n.ri 9496/2692 in favore del sig. , contro il sig. (A), derivante da sentenza di condanna e-messa dal Tribunale di Palermo in data 20/01/2007, rep.n. 10030/2007, gravante, tra gli altri, sui beni oggetto della presente procedura;

- Pignoramento Immobiliare trascritto in Palermo il 13/04/2017 ai n.ri 13840/10570 in favore di , nascente da atto giudiziario emesso dall'UNEP presso la Corte di Appello di Palermo il 24/03/2017, rep.n. 1578/2017, sopra la particella 1914 del foglio 88;

- Pignoramento Immobiliare trascritto in Palermo il 02/05/2017 ai n.ri 15538/11784 in favore di , nascente da atto giudiziario emesso dall'UNEP presso la Corte di Appello di Palermo il 24/03/2017, rep.n. 1578/2017, sopra la particella 764 del foglio 90, in rettifica della nota di trascrizione del 13/04/2017 ai n.ri 13840/10570.

Le ispezioni ipotecarie effettuate in data 15/11/2021 sulle particelle 1914 del foglio 88 e 764 del foglio 90 non hanno evidenziato altre formalità interessanti il terreno, ad eccezione della trascrizione degli atti attestanti i passaggi di proprietà.

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente si segnala la legittimazione del suolo demaniale della Regia Trazzera n. 255 su cui ricade il terreno, di cui si dirà in seguito. Si segnala inoltre che il terreno è stato già oggetto di un sequestro preventivo disposto con provvedimento del 01.08.2007 dalla Procura di Palermo n. 9991/07 R.G.N.R. per il reato di cui all'art. 256 del D.L. 152/06 (*Attività di gestione di rifiuti non autorizzata*), imputato al debitore. In data 16/09/2009, con apposito decreto condizionato allo smaltimento dei rifiuti in esso insistenti, il terreno è stato dissequestrato e restituito al proprietario; tuttavia, date le ingenti somme necessarie per le opere di bonifica ambientale, i rifiuti presenti non sono stati smaltiti, anche se non risultano, ai registri immobiliari, altri provvedimenti di sequestro. Pertanto, rimarrà a carico dell'acquirente l'esecuzione delle opere di bonifica ambientale, consistenti nello smaltimento dei rifiuti presenti, costituiti prevalentemente da sfabbricidi e da elementi in cemento amianto.

Infine, si segnala che attualmente l'accesso al terreno avviene tramite servitù di passaggio attraverso le particelle limitrofe 2856-2855-2674 e 791 del foglio 88, di proprietà aliena; tale servitù non è dichiarata in alcun atto, tuttavia l'eventuale passaggio di proprietà del fondo dominante comporterebbe il trasferimento automatico del diritto di servitù anche senza espressa menzione nell'atto di trasferimento.

In ogni caso il lotto di terreno non risulta intercluso ma è confinante con due diverse strade pubbliche, per cui tale diritto di passaggio dai fondi limitrofi non è limitativo alla realizzazione di un accesso, tra l'altro già esistente e momentaneamente rimosso per motivi di effrazione.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Come si è potuto verificare preventivamente dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il bene pignorato ricade su due particelle, in prossimità delle quali si snoda la Regia Trazzerà n. 255 di cui alla nota n. 1743 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana. Tale indicazione è stata confermata nella nota rilasciata in data 09/02/2022 prot.n. 11173 dal Servizio 5 – Gestione del Demanio Forestale, Trazzerale ed Usi civici, Unità Operativa I – Demanio Trazzerale, dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea, nella quale viene precisato che circa mq 470,00 della particella 1914 del foglio di mappa 88 e circa 140,00 mq della particella 764 del foglio 90 fanno parte della consistenza originaria della Regia Trazzerà n. 255 Palermo-Misilmeri-Bivio Piano S. Ciro per Ventimiglia, la cui demanialità è stata riconosciuta con D.A. n. 102/255 del 16/06/1953. Ciò implica che il terreno pignorato ricade su suolo demaniale e pertanto dovrà prevedersi la sua legittimazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 10 del 27/04/1999 e dell'art. 13 della L.R.n. 4 del 16/04/2003, ottenibile tramite istanza per cessione del suolo trazzerale da indirizzarsi all'Unità Operativa Demanio Trazzerale. I costi per l'ottenimento della legittimazione del suolo stati computati dall'ufficio demaniale in complessivi **€ 4.056,00**, di cui € 3.245,00 relativi al prezzo del valore del suolo e i restanti € 811,00 per "risarcimento danni", corrispondenti all'indennità di occupazione del suolo trazzerale relativa all'ultimo quinquennio. A tale somma vanno aggiunte le spese necessarie per la registrazione e la trascrizione del verbale di liquidazione conciliativa, consistenti in un'imposta di registro del 15% sull'importo del prezzo di cessione. Tali somme rimarranno a carico dell'acquirente e di esse si è tenuto conto nella valutazione finale del bene.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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 mensili o annuali relative al bene in questione, se non la normale pulizia e manutenzione annuale del terreno. Si ricorda tuttavia che insistono nella porzione del lotto confinante con il Viale della Regione Siciliana diversi metri cubi di rifiuti, prevalentemente sfabbricidi edili e amianto, che pertanto andranno rimossi eseguendo una vera e propria bonifica ambientale seguendo un Piano di Caratterizzazione e un progetto di bonifica ai sensi del D.L. 152/06, con ingenti costi per la rimozione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Il metodo che si è scelto di utilizzare per la stima del presente bene è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia e della stessa zona. Per la ricerca di terreni simili in vendita nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe, si è tenuto conto dei seguenti fattori di riferimento:

- Fattori estrinseci del terreno quali:
 - i caratteri igienici;
 - i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc.;
 - i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
 - i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario;
 - i caratteri idrologici, come la eventuale presenza di fiumi, canali, invasi, falde

freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;

- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

- Fattori intrinseci del terreno quali:

- la posizione rispetto al centro abitato;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la presenza di acqua nel sottosuolo;
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali;
- la presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- la presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- le particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Per la stima del valore di mercato del terreno sono state svolte delle indagini dirette presso gli operatori immobiliari della zona, in quanto i valori agricoli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare risalgono addirittura all'anno 2012 e risultano ormai non attendibili. Da tali indagini è emerso che per i terreni ricadenti in zona E (agricola) nella zona di Villagrazia/Ciaculli il prezzo medio di merca-

to si aggira intorno ai 20,00 €/mq. A tal proposito si allegano tre esempi di terreni attualmente in vendita nella stessa zona: terreno in vendita in via San Ciro in zona Ciaculli di 4800 mq ad un prezzo di 98.000 €, proposto dall'agenzia Remax Hunters; terreno in vendita nei pressi di via Conte Federico in zona Ciaculli di 1700 mq ad un prezzo di 30.000 €, proposto dall'Agenzia Torrisi Immobiliare; terreno in vendita in Fondo Graziano in zona Ciaculli/Belmonte Chiavelli di 1655 mq ad un prezzo di 45.000 €, proposto dall'agenzia Tecnorete Studio Oretto Giafar S.a.S. Considerando la superficie complessiva delle particelle pari a 3.977,00 mq catastali, il valore di mercato del bene è quindi pari a:

$$€ 20,00 \times 3.977,00 = € 79.540,00$$

La sottoscritta ritiene tuttavia di dover rivedere il suddetto importo, stanti le spese necessarie per la realizzazione della bonifica ambientale del terreno secondo un Piano di Caratterizzazione, che incidono negativamente sull'utilizzo del bene e di conseguenza sul suo valore, nonché le spese necessarie per l'affrancazione demaniale, già indicate in risposta al quesito n. 9. Si ritiene pertanto congruo un ribasso del 35% rispetto al valore indicato:

$$€ 79.540,00 - 35\% = € 51.701,00$$

Approssimando tale somma il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad **Euro 51.700,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 43.945,00**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 11/02/2022

Il Tecnico

Arch. Giulia Cusmano



Allegati:

1. Documentazione ipocatastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione urbanistica;
4. Esempi comparativi.

