

ARCH. FABRIZIO BRUNO
✉ 90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
✉ PEC fabrizio.bruno@archiworldpec.it
✉ fabrizio.bruno@archiworld.it
☎ +39.091.516521 ☎ +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina Imperiale

Custode giudiziario avv. Michele Sciarrino

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 619/2017 R.G.Es. promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[OMISSIS]

con l'avv. prof. Carlo Bavetta

contro

[OMISSIS]

[OMISSIS]

[OMISSIS]

con l'avv. Emanuele Maggio

[OMISSIS]

* * * * *

LOTTO C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO SITO IN PALERMO, CONTRADA CIACULLI, ESTESO 6 ARE
E 56 CENTIARE DI SUPERFICIE COMMERCIALE. ISCRITTO AL N.C.T. DI PALERMO AL FG.
103, P.LLA 1924

PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO SITO IN PALERMO, CONTRADA CIACULLI, ESTESO 6 ARE
E 59 CENTIARE DI SUPERFICIE COMMERCIALE. ISCRITTO AL N.C.T. DI PALERMO AL FG.
103, P.LLA 1925

* * * * *

RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL G.E.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

- | | |
|--|--------|
| 1. Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi | pag. 2 |
| 2. Risposta ai quesiti del Giudice | pag. 3 |
| QUESITO n. 1 | pag. 3 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 2	pag. 5
QUESITO n. 3	pag. 7
QUESITO n. 4	pag. 8
QUESITO n. 5	pag. 8
QUESITO n. 6	pag. 9
QUESITO n. 7	pag. 9
QUESITO n. 8	pag. 9
QUESITO n. 9	pag. 10
QUESITO n. 10	pag. 10
QUESITO n. 11	pag. 11
QUESITO n. 12	pag. 11
QUESITO n. 13	pag. 15
Elenco allegati	pag. 16



* * * * *

1. PREMessa, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 08/05/2019 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale "esperto per la stima dei beni pignorati" in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 10/05/2019 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito, trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo "verbale di accettazione dell'incarico" sottoscritto con firma digitale; in data 17/07/2019, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto da parte del creditore istante la vendita, provvedeva a depositare telematicamente i "moduli di controllo della documentazione".

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 08/05/2019, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

In data 18/02/2020 lo scrivente – in uno con il custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino – si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura immobiliare siti in Palermo,

contrada Ciaculli. In detta occasione si procedeva col visionare i beni in parola, effettuandone il rilievo fotografico; il tutto come meglio riportato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario e riportato in allegato alla presente relazione (all. 1).



Con provvedimento in data 11/06/2020, a seguito di specifica istanza dell'odierno ausiliario del 02/06/2020, il G.E. assegnava allo scrivente una proroga di giorni 120 del termine per il deposito della relazione di stima, contestualmente rinviando all'udienza del 03/02/2020 per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 e 600 c.p.c.; con ulteriore provvedimento in data 25/01/2021 il G.E. autorizzava una ulteriore proroga di giorni 30 del termine per il deposito della relazione di stima, rinviando all'udienza del 14/04/2021 per l'adozione dei medesimi provvedimenti.



* * * * *

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario del G.E. sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 08/05/2019 al quale si rimanda.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

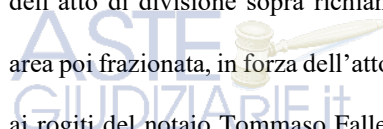
Per quanto concerne l'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento a firma dell'avv. prof. Carlo Bavetta per il creditore procedente – notificato agli odierni debitori in data 04/08/2017 – e quanto riportato nel titolo di proprietà dei beni medesimi:

- atto di "DIVISIONE" del 17/07/2002, rep./racc. nn. 32980/12880 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 30/07/2002 ed ivi trascritto in data 02/08/2002 ai nn. 30476/23457 (all. 3),

beni trasferiti in piena proprietà:

- la p.lla 1924 in favore di [omissis] e [omissis];
- la p.lla 1925 in favore di [omissis].

Si segnala altresì che i beni in parola – pervenuti agli odierni debitori in quota concreta in forza dell'atto di divisione sopra richiamato – risultavano originariamente trasferiti, in maggiore area poi frazionata, in forza dell'atto di "VENDITA" del 20/02/2002, rep./racc. nn. 32377/12617 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 06/03/2002 ed ivi



trascritto in data 05/03/2002 ai nn. 8548/6817 (all. 2).

* * * * *

Per quanto concerne l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, questi risultano così identificati catastalmente a pag. 3, rigo 12 e segg. dell'atto di pignoramento summenzionato:

«4. Terreno in Palermo, contrda Ciaculli, mandarineto, cl. 1, individuato in Catasto al fg. 103, p.lla 1924, consistenza 6 are 56 centiare, R.D. €. 32,52, R.A. €. 10,84».

E ancora a pag. 4, rigo 8 e segg. dello stesso atto: *«10. Terreno in Palermo, individuato in Catasto al fg. 103, p.lla 1925, mandarineto, cl. 1, consistenza 6 are 59 centiare, R.D. €. 32,67, R.A. €. 10,89;».*

In merito a quanto sopra riportato, si rileva l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quanto risultante nelle visure attuali per immobile dei beni, acquisite in data 30/12/2020, ove gli immobili in questione risultano così censiti:

- Catasto Terreni di Palermo, fg. 103, p.lla 1924, qualità mandarineto, cl. 1, sup. 06 are 56 ca, reddito dominicale euro 32,52, reddito agrario euro 10,84; intestato a: [omissis] nata a Palermo il 14/10/1972 e [omissis] nato a Palermo il 14/06/1970 (all. 4);
- Catasto Terreni di Palermo, fg. 103, p.lla 1925, qualità mandarineto, cl. 1, sup. 06 are 59 ca, reddito dominicale euro 32,67, reddito agrario euro 10,89; intestato a: [omissis] nato a Palermo il 15/03/1965 (all. 5).

Si riporta di seguito – in formato ridotto – il raffronto della foto satellitare con la mappa catastale ai fini dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento. I medesimi documenti risultano altresì riportati in allegato nn. 6-7 alla presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)

estratto foglio di mappa catastale

Trattandosi di due terreni rispettivamente confinanti, oggi costituenti un'unica area delimitata

da recinzione, verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, così composto (i numeri di seguito indicati sono quelli di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente):

4. Terreno in Palermo, contrada Ciaculli, al Catasto terreni fg. 103, p.lla 1924; confinante a nord con la p.lla 1910, a est con le p.lle 1908 e 1903, a sud con la p.lla 1925 (facente parte dello stesso lotto), a ovest con la via Giulio Tenaglia;

10. Terreno in Palermo, contrada Ciaculli, al Catasto terreni fg. 103, p.lla 1925; confinante a nord con la p.lla 1924 (facente parte dello stesso lotto), a est con la p.lla 1903, a sud con la p.lla 1882, a ovest con la via Giulio Tenaglia.

* * * * *

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I beni oggetto del presente lotto sono due appezzamenti di terreno agricolo – rispettivamente confinanti – ubicati nel Comune di Palermo, via Giulio Tenaglia n. 47, in località Ciaculli, antica borgata di campagna – il cui nucleo abitativo risale al XVIII secolo – insistente in zona di edilizia residenziale e rurale periferica sud-est della città di Palermo a poca distanza dall'autostrada A19 e dal centro commerciale "Forum Palermo".

Ai due appezzamenti si giunge percorrendo la via Giulio Tenaglia (foto 1), strada posta all'interno di un'area accessibile da cancello carrabile metallico (foto 2) e con la quale confinano. Si tratta di due fondi incolti, pressochè pianeggianti, delimitati da una recinzione con muri in calcestruzzo di cemento armato, con un lato in comune (foto 3-4). All'interno della p.lla 1925 – al momento del sopralluogo – risultavano presenti un'autovettura abbandonata e alcune animali selvatici (capre) ospitati all'interno di una piccola struttura precaria in legno e pannelli ondulati metallici.

I beni ricadono urbanisticamente in Zona territoriale omogenea E1 (aree agricole) di cui agli artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. ancora vigente (D.Dir. n. 558 del 29/07/2002, in G.U.R.S. n. 41 del 30/08/2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002 in G.U.R.S. n. 13 del 22/03/2002); ricadono altresì all'interno dei Parchi urbani di cui agli artt. 23-2-25-23bis-27 delle N.T.A. sopra richiamate.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 8.

* * * * *

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati



In allegato nn. 4-9 (per la p.lla 1924) e nn. 5-10 (per la p.lla 1925) sono riportati – rispettivamente – gli estratti catastali attuali dei beni oggetto di stima e quelli storici.

In merito alla storia catastale dei beni, dall’esame del titolo d’acquisto degli stessi (atto di “VENDITA” del 20/02/2002, rep./racc. nn. 32377/12617 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 06/03/2002 ed ivi trascritto in data 05/03/2002 ai nn. 8548/6817 (all. 2), si evince che oggetto di trasferimento risultava l’ *«Appezamento di terreno in Comune di Palermo, contrada Ciaculli, fondo Dragotta, esteso are sessantanove e centiare cinquantadue (are 69,52); confinante con rimanente proprietà dei venditori e stradella interpodereale da tre lati; accertato in catasto al foglio 103, particella 1885 [...]»*.

Come può evincersi dall’esame delle “VISURA STORICA PER IMMOBILE” acquisite dallo scrivente in data 30/12/2020 (all. 9-10), la particella 1885 risultava oggetto di frazionamento in data 26/04/2002 (prot. 175857 dell’Agenzia delle Entrate/Territorio) a seguito del quale detta particella veniva soppressa in favore delle nuove particelle costituite nn. 1903-1904-1905-1906 (all. 11). Venivano quindi effettuati ulteriori frazionamenti per la suddivisione dell’originaria p.lla 1885 in lotti di minore superficie (quelli di nostro interesse con prot. n. 281897 del 01/07/2002 e n. 298758 dell’ 11/07/2002) poi oggetto di divisione e assegnazione agli odierni debitori in forza dell’atto di “DIVISIONE” del 17/07/2002, rep./racc. nn. 32980/12880 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 30/07/2002 ed ivi trascritto in data 02/08/2002 ai nn. 30476/23457 (all. 3).

* * * * *

Per quanto concerne la verifica circa l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al “QUESITO n. 1” della presente relazione in ordine alla *«[...] esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento rispetto a quanto risultante nelle visure attuali per immobile dei beni, acquisite in data 30/12/2020»*.

Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particelle catastali – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal

creditore procedente (presentazione n. 1 del 22/11/2017, Reg. generale n. 46171/Reg. part. n. 35805).



* * * * *

QUESITO n. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO C: piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno agricolo, costituito da n. 2 fondi rispettivamente confinanti, ubicato nel Comune di Palermo, via Giulio Tenaglia n. 47, in località Ciaculli con accesso da strada protetta da cancello carrabile metallico; confina con la p.lla 1882 a sud, con la p.lla 1910 a nord, con la via Giulio Tenaglia a ovest, con le p.lle 1908 e 1903 a est; è riportato nel C.T. del Comune di Palermo al foglio 103, p.lle 1924-1925; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale

PREZZO BASE euro 7.800,00

* * * * *

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

I beni oggetto del presente lotto risultano pervenuti in titolarità agli odierni debitori (la p.lla 1924 per [omissis] e [omissis]; la p.lla 1925 per [omissis]), in forza dell'atto di "VENDITA" del 20/02/2002, rep./racc. nn. 32377/12617 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 06/03/2002 ed ivi trascritto in data 05/03/2002 ai nn. 8548/6817, da potere dei sigg. [omissis] nato a Palermo il 31/01/1926 e [omissis] nata a Palermo il 16/01/1932 (all. 2) e – risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (28/09/2017) – successivo atto di "DIVISIONE" del 17/07/2002, rep./racc. nn. 32980/12880 ai rogiti del notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo il 30/07/2002 ed ivi trascritto in data 02/08/2002 ai nn. 30476/23457 intercorso con i sigg. [omissis] nato a Palermo il 04/05/1958, [omissis] nata a Palermo il 08/07/1964, [omissis] nato a Palermo il 27/09/1965, [omissis] nata a Palermo il 19/08/1967, [omissis] nato a Palermo il 02/09/1972, [omissis] nata a Palermo il 06/12/1974, [omissis] nato a Palermo il 14/09/1982, [omissis] nato a Palermo il 17/04/1973, [omissis] nata a Palermo il 20/03/1980, [omissis] nata a Palermo il 01/01/1976, [omissis] nato a Palermo il 06/08/1975, [omissis] nata a Palermo il 03/08/1981, [omissis] nato a Palermo il 02/08/1978 e [omissis] nata

a Palermo il 27/02/1981 (all. 3).

L'estratto del foglio di mappa catastale riportante le particelle di terreno pignorate risulta già riportato – in formato ridotto – in risposta al “QUESITO n. 1” e in allegato n. 7 alla presente relazione.

* * * * *

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono fabbricati.

* * * * *

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale degli immobili

Come si evince dall'esame del verbale di accesso del custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino, del 18/02/2020 (all. 1), gli immobili staggiti risultavano nella disponibilità degli odierni debitori: la p.lla 1924 per [omissis] e [omissis]; la p.lla 1925 per [omissis].

* * * * *

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

In merito al presente quesito, con nota PEC del 29/12/2020, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «[...] esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (“QUESITO n. 8”, N.d.R.)».

A tale nota rispondeva il predetto custode con nota PEC del 22/01/2020 (all. 15) precisando che: «[...] secondo quanto appreso presso la competente cancelleria, non risultano attualmente pendenti ulteriori procedimenti esecutivi relativi ai medesimi beni oggetto del presente procedimento. Dalla documentazione acquisita al procedimento non risultano, inoltre, domande giudiziali trascritte anteriormente alla trascrizione del pignoramento in argomento, né risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati dai Registri Immobiliari».

Per maggiore completezza si segnala altresì quanto riportato a pag. 26 della relazione notarile di cui sopra per i beni in oggetto:

«- Ordinanza di sospensione di lottizzazione del 18 novembre 2008, trascritta il 3 febbraio

2009 ai nn.ri 10250/7853, a favore del COMUNE DI PALERMO – Palermo, contro i signori
[omissis], nata a Palermo il 14 ottobre 1972 e [omissis], nato a Palermo il 14 giugno 1970
[...]

- Ordinanza di sospensione di lottizzazione del 18 novembre 2008, trascritta il 3 febbraio 2009
ai nn.ri 10251/7854, a favore del COMUNE DI PALERMO – Palermo, contro il signor
[omissis], nato a Palermo il 15 marzo 1965 [...]».

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: nessuno.

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

- 1) ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 16/01/2015, Tribunale di Bologna, iscritta in data 18/03/2015 ai nn. 10276/1002, a favore di “UNICREDIT SPA” – Roma e contro: [omissis], nata a Palermo il 14/10/1972; [omissis], nato a Palermo il 15/03/1965; [omissis], nato a Palermo il 14/06/1970; “[omissis]” con sede in Villabate;
- 2) pignoramento del 04/08/2017, Tribunale di Palermo, trascritto in data 28/09/2017 ai nn. 37744/29233, a favore di “UNICREDIT SPA” – Roma e contro: [omissis], nata a Palermo il 14/10/1972; [omissis], nato a Palermo il 15/03/1965; [omissis], nato a Palermo il 14/06/1970; “[omissis]” con sede in Villabate.

* * * *

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dall'esame delle visure storiche catastali afferenti i beni oggetto di pignoramento (all. 9-10) e dei relativi titoli di acquisto (all. 2-3) non risulta che i beni in parola ricadano in area demaniale.

* * * *

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dall'esame degli estratti catastali storici dei beni oggetto di stima (all. 9-10), dei titoli di proprietà (all. 2-3) e della “RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE” redatta dal notaio Daniela Corsaro con studio in Belpasso, ed allegata alla produzione del creditore precedente, gli immobili oggetto di stima non risultano gravati da

censo, livello o uso civico.

Inoltre, con nota PEC del 22/01/2020 (all. 15) – a seguito di invito in tal senso da parte dello scrivente ausiliario del 29/12/2020 – il custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino, precisava che: «*Dalla documentazione acquisita al procedimento non risultano [...] atti impositivi di servitù sui beni pignorati dai Registri Immobiliari.*»

* * * * *

QUESITO n. 11

Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso

In merito al presente quesito, con nota PEC del 29/12/2020, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «*[...] indicare, per il bene oggetto di pignoramento:*

- 1. l'importo medio annuo delle spese condominiali;*
- 2. l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente;*
- 3. le spese per attività condominiali straordinarie (se sono stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere)».*

A tale nota rispondeva il predetto custode con nota PEC del 22/01/2021 (all. 15) precisando che: «*[...] alcuna informazione è stata fornita allo scrivente da parte degli esecutati – sebbene più volte sollecitati in tal senso – in ordine all'importo medio delle spese condominiali ed all'ammontare delle spese condominiali dovute dagli stessi per l'anno in corso e per quello precedente, nonché sulla eventuale sussistenza di delibere condominiali relative a lavori straordinari ed ai relativi oneri finanziari.*»

* * * * *

QUESITO n. 12

Valutazione dei beni

Come già esposto in risposta al “QUESITO n. 2” della presente relazione, dall’esame del “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA” (all. 12) rilasciato in data 08/06/2020 dall’ “AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA” del Comune di Palermo (prot. n. 644899), i beni staggiti risultano ricadere in “Zona territoriale omogenea E1” (aree agricole) di cui agli artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. ancora vigente (D.Dir. n. 558 del 29/07/2002, in G.U.R.S. n. 41 del 30/08/2002, di

rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002 in G.U.R.S. n. 13 del 22/03/2002); ricadono altresì all'interno dei Parchi urbani di cui agli artt. 23-2-25-23bis-27 delle N.T.A. sopra richiamate.



In particolare – per ciò che interessa la presente stima – si rileva che:

Art. 16:

«1. Le zone E comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. Esse si distinguono nelle zone:

a) E1: comprendono le parti anche residuali di territorio prevalentemente pianeggianti, ancorché compromesse da insediamenti residenziali, caratterizzate da colture agricole;

[...]

4. Nelle zone E sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. 4. Sono inoltre ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale e pubblica del verde

[...]».



Art. 17:

«Zone E1

1. Nelle zone E1 è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.

[...]

3. Nell'ambito delle zone E1 sono soggette a speciale tutela le aree individuate come parchi urbani; per tali aree si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23.

[...]».



Art. 23:

«1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre

destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.

2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti, non subordinate all'esproprio, ed i relativi interventi consentiti devono essere finalizzati al mantenimento del paesaggio agrario esistente.

3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:

a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;

b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;

b) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.

5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.

[...]».

Ciò premesso,

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in parola – stante la disponibilità di un sufficiente numero di dati storici afferenti transazioni recenti di beni immobili analoghi a quelli

da stimare (immobili “campione” o “comparabili”) – si è proceduto mediante l’adozione del “metodo del confronto di mercato”: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell’immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi a quello da stimare – aventi pari caratteristiche qualitative (intrinseche) ed ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) – e l’inserimento del bene in questione nel “gradino” corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all’esito di:

- 1) rilevazioni dei valori unitari, ettaro di superficie commerciale, di cui alla banca dati dell’ “Osservatorio dei Valori Agricoli” (OVA), edito da “Exeo Edizioni”, relativamente alla provincia di Palermo (all. 13); pubblicazione, questa, anche accreditata in sede giudiziale (Corte d’Appello di Napoli, Sezione Civile I-bis, n. 3833 del 29/9/2014 e Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche di Napoli, n. 4271 del 27/10/2014);
- 2) rilevazioni delle offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (immobiliare.it per Tecnorete) (all. 14),
il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 1 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in ettaro di superficie commerciale.

Tab. 1

<i>APPARTAMENTO</i>		
<i>FONTI DEL DATO</i>	<i>PREZZO UNITARIO MIN/MAX</i>	<i>RICHIESTA DI MERCATO</i>
OVA	euro/ha 40.000,00/100.000,00	-
Comparabile n. 1	-	euro /ha 82.000,00
Comparabile n. 2	-	euro /ha 150.000,00
Comparabile n. 3	-	euro /ha 120.000,00

Tenuto pertanto conto:

- di quanto rilevato sulla scorta delle quotazioni immobiliari dell’OVA relativamente alla zona territoriale omogenea di interesse – ove ricadono i beni oggetto della presente stima – per unità di superficie in euro per ettaro di superficie commerciale;
- di quanto rilevato in ordine alle offerte di vendita di beni immobili aventi pari

caratteristiche qualitative (intrinseche) ed ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) ai beni oggetto di interesse;

- il lotto, seppur catastalmente censito come mandarineto, allo stato attuale risulta incolto, il valore di mercato del lotto sarà pari al prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario allo stesso riferibile:

$$\text{Valore di mercato} = 0,1315 \text{ ha} \times 70.000,00 \text{ euro/ha} = 9.200,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

Prezzo a base d'asta = € 7.800,00

* * * * *

QUESITO n. 13

Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

* * * * *

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 31/12/2020

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) Verbale di primo accesso del custode giudiziario;
- 2) Atto di “VENDITA” del 20/02/2002 notaio Tommaso Falletta
- 3) Atto di “DIVISIONE” del 17/07/2002 notaio Tommaso Falletta
- 4) Visura attuale per immobile p.lla 1924
- 5) Visura attuale per immobile p.lla 1925
- 6) Foto satellitare
- 7) Estratto foglio di mappa catastale
- 8) Repertorio fotografico
- 9) Visura storica per immobile p.lla 1924
- 10) Visura storica per immobile p.lla 1925
- 11) Visura storica per immobile p.lla 1885
- 12) “CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA”
- 13) Valori OVA “EXEO”
- 14) Comparabili
- 15) Nota PEC del custode giudiziario del 22/01/2021

