

◆◆◆◆◆  
**Architetto Filippo ZERILLI**

Via Trento n° 14 - 90018 Termini Imerese (PA) Tel. 091/6376560 – Cell. 347/7112253  
E mail: filippo.zerilli61@gmail.com – PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it

◆◆◆◆◆  
**- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**Oggetto:** *Consulenza Tecnica d'Ufficio per la determinazione dei canoni da versare per affrancare i terreni in Castronovo di Sicilia soggetti ad usi civici.*

**Ruolo N.:** 176/2014.

**G.E.:** Dott.sa Giovanna Debernardi

**E' accluso l'Allegato N. 1.**



## ❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.sa Giovanna Debernardi

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 176/2014



◆◆◆

#### Custode e delegato alla vendita:

Avv. Salvatore Scannella

◆◆◆

#### Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli

◆◆◆◆◆

### - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI AFFRANCAZIONE DAGLI USI CIVICI -

#### Premessa:

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.sa Giovanna Debernardi, con ordinanza del 22.03.2024, ha disposto il richiamo del perito estimatore, Arch. Filippo Zerilli, perché predisponesse una relazione integrativa volta a chiarire la possibilità di trasferire i pignorati terreni gravati da uso civico, nonché, in ipotesi di risposta positiva, indicare i relativi costi da detrarre dal prezzo di vendita, quale onere di affrancazione.

#### Risposta al quesito

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il custode e delegato alla vendita, Avv. Salvatore Scannella, gli ha fornito il certificato di destinazione

urbanistica aggiornato dal quale si evince, a differenza di quanto non era stato evidenziato nel precedente C.D.U. richiesto dallo scrivente, che le particelle formanti i lotti funzionali 1, 2, 3, 5, 7, 8 e 9 sono gravate da usi civici ai sensi della legge 16.06.1927 n. 1766 e s.m.i., giusta la nota n. 615 dell'11.03.2008, trasmessa dall'Assessorato Agricoltura e Foreste, Dipartimento Interventi Infrastrutturali – Servizio Usi Civici.

L'esperto, allora, in data 3 aprile 2024, si è recato presso gli Uffici dell'Assessorato Regionale – Servizio 5 – Demanio Trazzerale ed Usi Civici, Viale Regione Siciliana n. 4600 Palermo, onde prendere contatti con il funzionario addetto. Questi chiariva che l'affrancazione è possibile, ma ogni richiesta di informazioni doveva essere trasmessa via PEC. Con nota del medesimo giorno, copia acclusa in allegato n. 1, chiedeva ragguagli circa la procedura da seguire per l'affrancazione dei fondi agricoli ed i costi.

Con missiva PEC del successivo giorno 4 aprile 2024, prot. 32016, anch'essa unita all'allegato n. 1, il dirigente del servizio, spiegava che i costi, per l'anno in corso, sono: di € 0,135/mq per i terreni; di € 0,428/mq per i fabbricati.

L'aggiudicatario, dunque, dovrà presentare istanza di legittimazione dei suoli soggetti ad usi civici secondo il modello unito in allegato n. 1, disponibile nel sito istituzionale dell'Assessorato Agricoltura della Regione Sicilia, con tutti i documenti ivi richiesti.

L'ufficio del Commissario per la liquidazione, ricevuta l'istanza, esaminerà la documentazione e procederà ad effettuare i calcoli ed a determinare gli importi che saranno comunicati all'interessato ed al Comune di Castronovo di Sicilia, in favore del quale sarà eseguito il versamento.

Il Comune, ottenuta la quietanza, la comunicherà all'Assessorato che provvederà alla compilazione ed emissione del decreto di legittimazione. Non è dato sapere quali possono essere i tempi per l'iter fin qui narrato.

Consegue che vi è un costo anche di natura amministrativa che, il tecnico del Comune di Castronovo di Sicilia, deputato alla materia, contattato

dallo scrivente, ha determinato, forfettariamente, in € 500,00 per ogni affrancazione di lotto funzionale.

Il C.T.U. ha, comunque, eseguito i conti per ogni appezzamento ed in allegato n. 1, il lettore, potrà analizzare le apposite tabelle. Va evidenziato che la cifra finale per ognuno di essi è conseguenza della somma dei valori inseriti nella colonna "Prezzo di affrancazione L.R. n. 20/2000, art. 5 e 5 bis" nel quale si inquadra il Comune di Castronovo di Sicilia.

Di seguito, attraverso un appropriato quadro sinottico, riassume: il numero di lotto funzionale o di stima; la somma che occorrerà versare al Comune di Castronovo di Sicilia (evidenza che essa è meramente indicativa perché quella effettiva ed esecutiva sarà computata, unicamente, dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale ed Usi Civici dell'Assessorato regionale dell'Agricoltura dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea); le spese amministrative; il valore di ogni lotto aggiudicato e quello dei lotti da mettere in vendita; il prezzo al netto dei costi di affrancazione ed amministrativi, ovvero quello, per i lotti 5-7-8-9, che costituirà la nuova base d'asta.

| Lotto di stima N. | Versamento da effettuare per l'affrancazione | Spese amministrative | Lotto già aggiudicato | Lotto da vendere | Prezzo finale al netto |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
|                   |                                              |                      |                       |                  |                        |
|                   |                                              |                      |                       |                  |                        |
|                   |                                              |                      |                       |                  |                        |
| 5                 | € 1.040,10                                   | € 500,00             |                       | € 17.335,00      | € 15.794,90            |
| 7                 | € 6.465,32                                   | € 500,00             |                       | € 80.880,12      | € 73.914,80            |
| 8                 | € 24,70                                      | € 500,00             |                       | € 14.439,71      | € 13.915,01            |
|                   |                                              |                      |                       |                  |                        |
|                   |                                              |                      |                       |                  |                        |

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli, ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha voluto rinnovare.



Termini Imerese, lì 22.04.2024



Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(Iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)



**Alla presente sono acclusi:** La copia del Certificato di destinazione urbanistica; La nota inviata al Servizio Usi Civici; La lettera di risposta; Il modello di istanza da presentare al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici; Le tabelle dei conteggi per ciascun lotto funzionale.

