

Alessia Falzone

SerialNumber =
IT:FLZLSS67L51G2730
C = IT
Data e ora della firma:
18/01/2022 12:44:19

Comune di Monreale (PA)	Terreni siti in c.da Billiemi (S.P.2)
MARZO 2021	R.G.E. 817/2017

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA



ALLEGATO 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

“LOTTO 1”

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 817/2017 R. ES.

PROMOSSA DA:

██████████ e ██████████

contro

██████████

Il C.T.U.: Arch. Alessia Falzone

Piazza San Marino, n. 2 Palermo (Pa) C.F. FLZLSS67L51G2730 – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

e.mail: arch_a_falzone@yahoo.it - pec: alessia.falzone@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICA “LOTTO 1”

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il **LOTTO 1** è costituito da due terreni contigui di proprietà dell'esecutata signora [REDACTED] [REDACTED] al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato e facilitarne la vendita, seguendo la numerazione dell'atto di pignoramento il lotto è così identificato:

- **Immobile n. 1** - Piena proprietà di fondo rustico sito in territorio di Monreale censito in catasto nel foglio n. 69, particella n. 525.
- **Immobile n. 2** - Piena proprietà di fondo rustico sito in territorio di Monreale censito in catasto nel foglio n. 69, particella n. 1.

Immobili n. 1 e n. 2

Per gli immobili distinti al punto 1 e 2 dell'atto di pignoramento, il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata** in quanto in forza dell'atto di donazione trascritto a suo favore, a [REDACTED] viene donato da Signora [REDACTED] la nuda proprietà riservando per sé stessa l'usufrutto per tutto il tempo di vita naturale.

Anche i dati indicati nell'atto di pignoramento **non corrispondono** a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso per le stesse motivazioni.

Inoltre per l'immobile n. 2 anche i dati indicati nell'atto di pignoramento **non corrispondono** a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento poiché a [REDACTED] risulta la nuda proprietà per 1000/1000 e a Rivarola Umberto il "Diritto del concedente".

Si precisa però che l'usufruttuaria [REDACTED] come si evince dal certificato di morte allegato agli atti e pertanto **per l'immobile n. 1 [REDACTED] risulta possedere la piena proprietà, per l'immobile n. 2 [REDACTED] risulta permanere la nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] il "Diritto del concedente"**.

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, è stato eseguito il confronto della foto satellitare (**ALLEGATO I**) con l'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO II**) al fine di individuare esattamente gli immobili con il lotto. **Vi è coincidenza.**



ALLEGATO I – FOTO SATELLITARE DEL LOTTO



ALLEGATO II – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

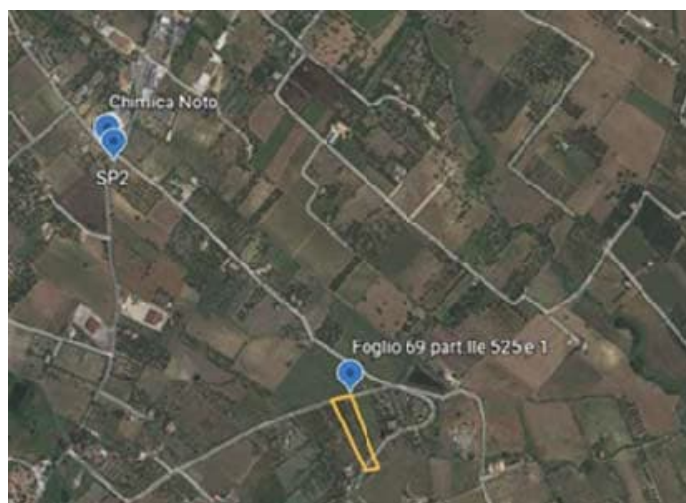
Confini LOTTO 1

Il fondo indentificato con la particella 525 del foglio di mappa 69 confina a Nord (lato mare) con stradella di accesso, ad Est con particella 4, a Sud con particella 1 anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte di questo stesso lotto in esame (LOTTO 1) e a Ovest con particella 17.

Il fondo indentificato con la particella 1 del foglio di mappa 69 confina a Nord con particella 525 anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte di questo stesso lotto in esame (LOTTO 1), ad Est con particella 4, a Sud con particella 33, e a Ovest con particella 17.

<p>QUESITO N. 2: ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1 E DESCRIZIONE</p>
--

LOTTO 1: piena proprietà di fondo rustico sito nella contrada Billiemi del territorio di Monreale, coltivato ad uliveto con andamento pianeggiante con lieve pendenza verso nord; ben servito da strada di accesso di tipo interpodereale che inizia dalla Strada Provinciale 2 (SP2) (ALLEGATO III).



ALLEGATO III – FOTO SATELLITARE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

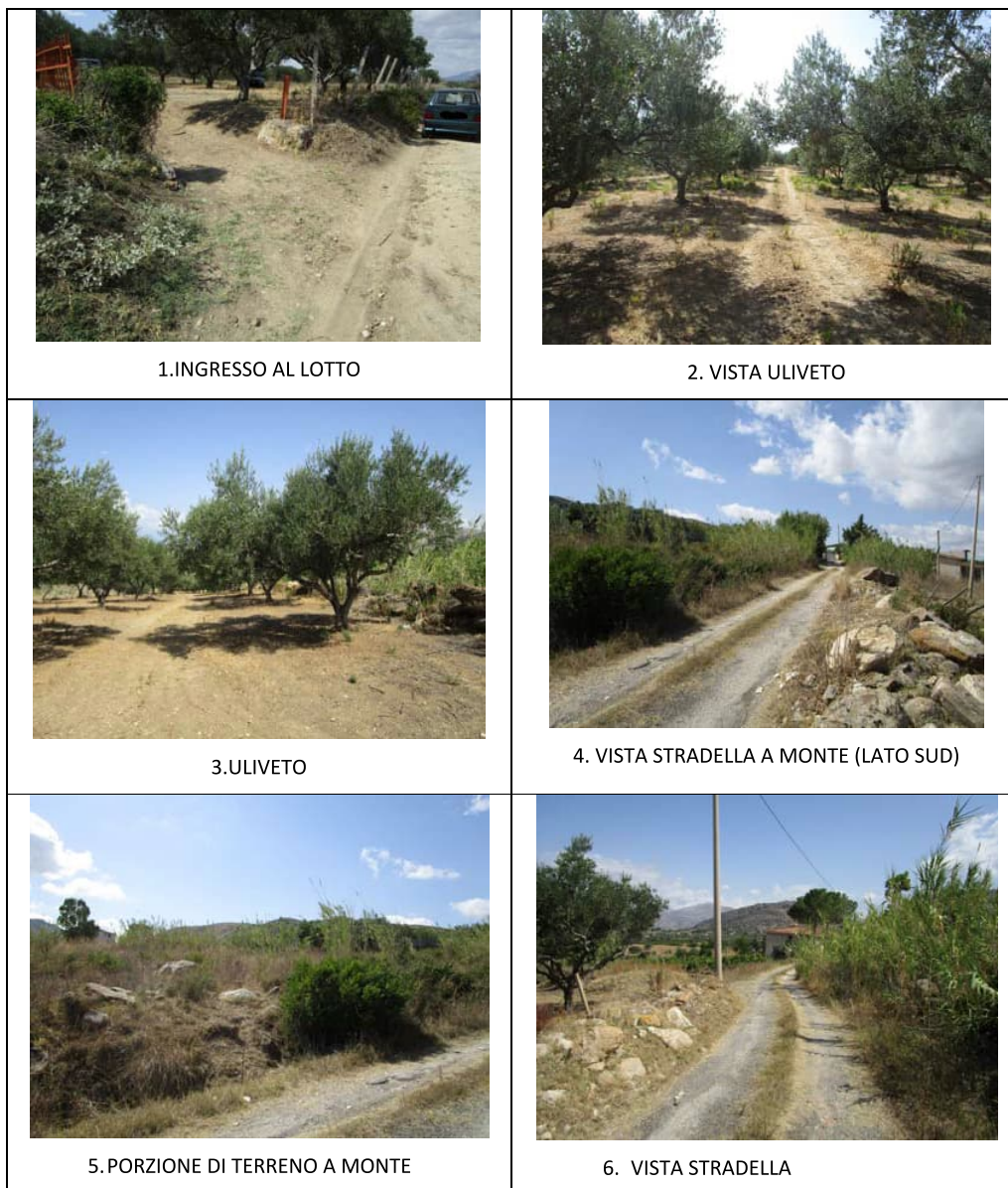
Caratteristiche della zona:

Il lotto di terreno ricade nel territorio del comune di Monreale anche se fisicamente sembra appartenere al territorio del comune di Partinico. La zona è caratterizzata in prevalenza da uliveti, vigneti e aree a pascolo.

Servizi della zona ampliata: ospedale civico di Partinico (3,2 km), ufficio postale, banca, farmacia, ospedale, scuola primaria e secondaria, istituto comprensivo più vicini sono tutti appartenenti al territorio di Partinico, distanti circa 3 km.

Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica in scala ridotta (ALLEGATO IV).





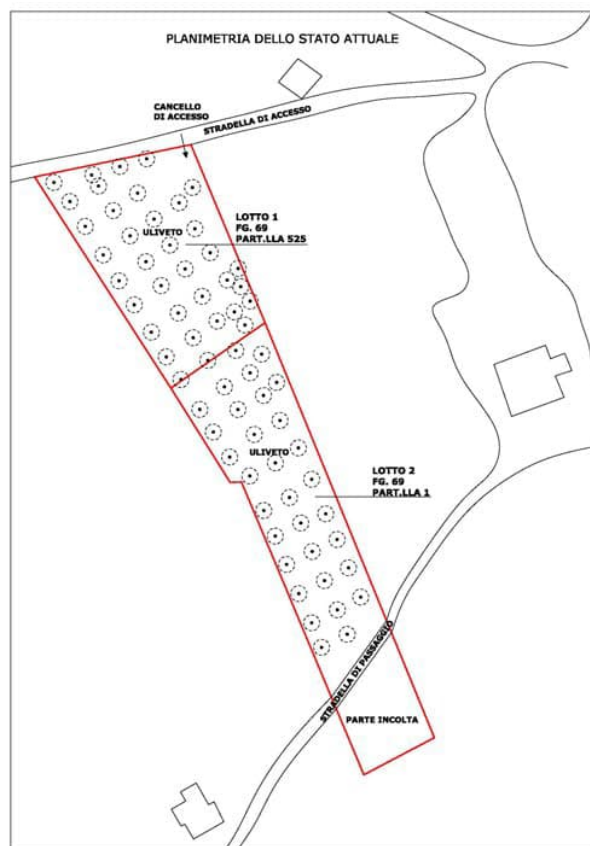
DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Il **lotto 1** è costituito da due particelle catastali così distinte:

- la **particella n. 525 del foglio di mappa 69** di forma trapezoidale, cui si accede da una strada interpodereale situata a nord attraverso un cancello e a sud confina con la particella 1, ad est con particella n. 4 e a ovest con particella n. 17.
- la **particella n. 1 sempre del foglio di mappa 69** di forma allungata, confina a nord con la particella 525, a sud confina con la particella 1, ad est con particella n. 4 e a ovest con particella n. 17 e si accede a valle dal cancello della particella 525 e a monte attraverso un'altra strada interpodereale di passaggio per l'accesso ad altre proprietà che divide in due parti questo lotto di terreno.

Le due particelle sono fisicamente in continuità, senza alcun elemento di separazione, il fondo si estende in direzione nord-sud e si trova in lieve pendenza verso nord. È recintato su tre lati con paletti prefabbricati e filo metallico, solo il lato a sud risulta in parte privo di recinzione.

Il lotto di terreno agricolo è coltivato a ulivi (si contano circa 68 piante) attualmente in produzione **(ALLEGATO V)**.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le due particelle catastali risultavano fino al 03.10.2006 destinate a vigneto, come descritto nell'atto di donazione del 20/01/1994 e nella visura catastale storica; successivamente dal 2006 si è proceduto ad una variazione colturale da vigneto ad uliveto/vigneto, come risultano attualmente.

Le particelle 525 e 1 del foglio di mappa 69 hanno le seguenti destinazioni catastali e superfici:

Lotto	Dati identificativi catastali	Destinazione catastale		Superficie parziale(mq)	Superficie totale (mq)
1	Foglio 69, particella 525	uliveto		2.249	2.810
	Foglio 69, particella 1	porz. AA	uliveto	1.683	
		Porz. AB	vigneto	1.127	
Superficie complessiva delle due particelle mq					5.059

In realtà la particella 525, come detto, presenta diverse piante di ulivo, mentre la particella 1 presenta piante di ulivo e una parte, oltre la strada interpodereale, incolta e priva di vigneto.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da un'ispezione effettuata in via telematica e ricerche presso l'U.T.E. di Palermo (**ALLEGATO VI**) si attesta che i lotti di terreno sono censiti nel:

Catasto TERRENI – Foglio 69 – Comune di Monreale						
Part.lla	Qualità	Classe	Superficie mq		Reddito	
			Ha	are ca	Dominicale €	Agrario €
525	Uliveto	2	22	49	11,62	9,29
1	AA Uliveto	2	16	83	8,69	6,95
	AB Vigneto	1	11	27	15,13	3,49

intestati a:

- 1) per la **particella 525** - [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà. Dati derivanti da atto pubblico del 20/01/1994 – Voltura in atti dal 23/02/1995 – Repertorio n. 83 – Rogante Catania Salvatore di Partinico (n. 8052.1/1994). (**ALLEGATO VII**)
- 2) per la **particella 1** - [REDACTED] proprietà e [REDACTED] [REDACTED] diritto del concedente. Dati derivanti da atto pubblico del 20/01/1994 – Voltura in atti dal 26/08/1997 Repertorio n. 83 – Rogante Catania Salvatore di Partinico (n. 8052.2/1994) (**ALLEGATO VIII**)

VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA 525 AL N.C.T.

Situazione dell'Unità immobiliare:

- dal 13/11/1993 risulta foglio n. 69, particella n. 525, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 2.249, reddito dominicale £ 58.474, reddito agrario £ 13.494, dati derivanti da variazione d'ufficio in atti dal 13/11/1993 ISTZ.514161/93 (n. 103.1/1993).
- dal 13/12/2007 risulta foglio n. 69, particella n. 525, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 2.249, reddito dominicale € 11,62, reddito agrario € 9,29, dati derivanti da tabella di variazione prot. n. PA0701970 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati AFEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n.150264.1/2007). Tra le annotazioni si riporta: variazione colturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Situazione degli intestati:

- dal 13/11/1993 risulta intestata a [REDACTED] proprietà fino al 20/01/1994 per atto del 13/11/1993 Registrazione: ISTZ.514161/93 (n. 103.1/1993);
- dal 20/01/1994 gli intestatari risultano: [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] nuda proprietà. Dati derivanti da atto pubblico del 20/01/1994 – Voltura in atti dal 23/02/1995 – Repertorio n. 83 – Rogante Catania Salvatore di Partinico (n. 8052.1/1994). **(ALLEGATO IX)**.

VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA 1 AL N.C.T.

Situazione dell'Unità immobiliare:

- dal 08/03/1988 data dell'impianto meccanografico risulta foglio n. 69, particella n. 1, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 2.810, reddito dominicale £ 73.060, reddito agrario £ 16.860.
- dal 13/12/2007 risulta foglio n. 69, particella n. 1, porzione AA, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 1.683, reddito dominicale € 8,69, reddito agrario € 6,95 e porzione AB, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 1.127, reddito dominicale € 15,13, reddito agrario € 3,49, dati derivanti da tabella di variazione prot. n. PA0701970 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati AFEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n.150264.1/2007). Tra le annotazioni si riporta: variazione colturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Situazione degli intestati:

- dal 09/07/1973 data antecedente all'impianto meccanografico gli intestatari risultano: [REDACTED] [REDACTED] diritto del concedente e [REDACTED] proprietario e livellario fino al 20/01/1994 in virtù di atto pubblico del 09/07/1973, voltura in atti dal 19/03/1991, repertorio n. 38040 - Rogante Catania Francesco di Monreale, registrato a Palermo n. 16567 del 27/07/1973 n. 504673.
- dal 20/01/1994 gli intestatari risulta: [REDACTED] nuda proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da atto pubblico del 20/01/1994 – Voltura in atti dal 26/08/1997 – Repertorio n. 83 – Rogante Catania Salvatore di Partinico (n. 8052.2/1994). **(ALLEGATO X)**

Dal raffronto tra i dati catastali in essere, quanto indicato nell'atto di pignoramento e negli atti di acquisto si attesta la coincidenza del foglio di mappa e delle particelle, ma si rilevano **le seguenti difformità in relazione ai "diritti e oneri reali" e precisamente:**

- **per l'immobile n. 1 distinto con la particella 525:** dai dati catastali e dall'atto di acquisto, [REDACTED] risulta nuda proprietaria e [REDACTED] usufruttuaria, mentre nell'atto l'immobile è pignorato per intero. È stato però accertato che la signora [REDACTED] [REDACTED] (come da certificato di morte allegato agli atti) pertanto si è

estinto l'usufrutto e la signora [REDACTED] risulta proprietaria per intero, come descritto nell'atto di pignoramento. Pertanto per la particella 525 si procederà alla stima del valore per intero.

- per l'immobile n. 2 distinto con la particella 1 risulta:

- dai dati catastali [REDACTED] risulta nuda proprietaria e [REDACTED] diritto del concedente;
- dall'atto di acquisto [REDACTED] risulta nuda proprietaria e [REDACTED] usufruttuaria e non si fa nessuna menzione circa l'esistenza del diritto del concedente;
- nell'atto l'immobile è pignorato per intero.

Per questa particella vale quanto già detto per la precedente, poichè [REDACTED] è deceduta pertanto si è estinto l'usufrutto, ma in questo caso si deve accertare l'esistenza del diritto del concedente signor [REDACTED]

Non risultano richieste di variazioni da parte dell'esecutata, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (ALLEGATO 1.II) e la situazione riportata nello stralcio dell'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 1.III), non si rilevano difformità ad eccezione della strada interpodereale presente nella particella 1 che non risulta inserita in mappa. L'inserimento in mappa di questa strada interpodereale non è obbligatorio, ma resta una servitù di passaggio e una riduzione della superficie del lotto di cui ovviamente si dovrà tenere conto in sede di stima.

RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE E PLANIMETRIA CATASTALE



ALL. I - PLANIMETRIA STATO ATTUALE



ALL. II - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

del 20/01/1994 n. 83 di Repertorio e n. 54 di Raccolta del Notaio Salvatore Catania di Partinico (ALLEGATO XI) trascritto al n. 33 il 25/01/1994 ai nn. 2998/2229 da potere di [REDACTED] la quale ha donato riservandosi l'usufrutto.

Alla donante [REDACTED] il fondo è pervenuto:

- in parte (part. 525 di are 22,49) da potere di [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 01/06/1963 del Notaio Giovanni Giacalone di Partinico ivi registrato al n. 1881;
- in parte (part. 1 di are 28,10) da poteri di [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 09/07/1973 del Notaio Francesco Catania di Palermo ivi registrato il 27/07/1973 al n. 16567, trascritto in Palermo ai nn. 31074/25694 in data 30/07/1973.

I beni identificati con le particelle 525 e 1 del foglio di mappa 69 del Comune di Monreale, denominati rispettivamente come immobile 1 e immobile 2 del pignoramento corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà, ad eccezione dell'esistenza negli atti dell'usufrutto della donante, la quale in data 19/08/1998 è deceduta, pertanto la signora [REDACTED] ne possiede la proprietà per intero.



ALL. II – ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA 69 PARTICELLE 525 E 1

QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In data 04/08/2020 la scrivente CTU ha inoltrato richiesta al Comune di Monreale al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica. In data 31/08/2020 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO XII**) secondo il quale il fondo censito nel foglio di mappa n. 69 del Catasto Terreni di Monreale alle particelle nn. 525 e 1 è disciplinato dal "P.R.G. adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n. 189 e del 18/05/1978 n. 149 con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessore Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n. 213" e ricade in **zona "E – Rurale con destinazione agli usi agricoli"**, regolamentata come segue:

Zona E - Rurale con destinazione agli usi agricoli

Le zone segnate con il simbolo E sono destinate agli usi agricoli.

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

- a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;
- b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

- a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;
- b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;
- c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00.

In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78.

Le particelle suddette sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il lotto di terreno risponde alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e risulta libero da fabbricati per i quali si sarebbe dovuto richiedere un titolo edilizio.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE

Dai sopralluoghi effettuati, trattandosi dei terreni, non si è riscontrata un'occupazione anomala dei beni che sono coltivati e curati dalla debitrice esecutata.

QUESTITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|----|
| • Domande giudiziali | No |
| • Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | No |
| • Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge No | No |
| • Altri pesi o limitazioni d'uso | No |

- Provvedimenti di imposizioni vincoli storico-artistici No
- Atti impositivi di servitù No
- Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 3 anni No

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

1. **ISCRIZIONI IPOTECARIE:** non risultano iscrizioni ipotecarie.

2. **PIGNORAMENTI**

Pignoramento immobiliare del 14/11/2017 n. 6133, Tribunale di Palermo, trascritto il giorno 05/12/2017 ai nn. 48139/37408:

- per l'immobile 1 – terreno sito nel Comune di Monreale, censito nel Catasto Terreni nel foglio 69, particella 525;
- per l'immobile 2 - terreno sito nel Comune di Monreale, censito nel Catasto Terreni nel foglio 69, particella 1;

a favore di: [redacted] e [redacted]
[redacted] contro [redacted] proprietaria per gli immobili 1 e 2 per la quota di 1/1.

3. **DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE**

Non sono presenti difformità urbanistico-edilizie

4. **DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE**

Non sono presenti difformità catastali ad eccezione della presenza in visura dell'usufrutto, ormai estinto.

5. **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattandosi di terreno non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N. 9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non ricade in suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Per l'immobile n. 1 del pignoramento – terreno sito nel Comune di Monreale, censito nel Catasto Terreni nel foglio 69, particella 525, non esistono pesi od oneri di altro tipo. L'unico diritto reale era l'esistenza di usufrutto, ormai estinto. **Per l'immobile n. 1 non gravano pesi od oneri di altro tipo.**

Per l'immobile n. 2 del pignoramento - terreno sito nel Comune di Monreale, censito nel Catasto Terreni nel foglio 69, particella 1, dalla visura catastale si evince che **sull'immobile grava il peso di un diritto al sig. Rivarola Umberto (fu Gaspare) quale "diritto del concedente"**.

In merito alla presenza del peso gravante sull'immobile n. 2, la prima problematica affrontata dalla scrivente è stata quella di accertare l'effettiva esistenza del diritto (verifica del diritto di enfiteusi), poiché per potere rivendicare la posizione di concedente di un fondo concesso in enfiteusi occorre ovviamente dimostrare la sussistenza del proprio diritto attraverso la produzione di un atto pubblico del bene e/o di un atto costitutivo del rapporto enfiteutico. Poiché tale diritto risale ad epoca molto remota (in data antecedente l'impianto meccanografico del 09/07/1973, oltre 48 anni), si è cercato di trovare prova del diritto del concedente attraverso indicazioni di elementi di prova alternativi.

La verifica eseguita presso i registri catastali, anche se non sufficienti a fondare una rivendicazione del diritto, ha dato esito negativo.

Nell'atto di donazione del 20/01/1994 del Notaio Salvatore Catania di Partinico non viene mai fatta menzione dell'enfiteusi.

Nell'atto di acquisto del 01/06/1963 del Notaio Giovanni Giacalone di Partinico viene fatta menzione soltanto in termini generici, come immobile *"soggetto, oltre all'imposta fondiaria e suoi accessori, ai pesi enfiteutici ed altre servitù attive o passive, se legalmente esistenti"*

In nessun atto avente per oggetto l'immobile viene mai fatta menzione specifica dell'esistenza dell'enfiteusi e neanche nella certificazione ipotecaria allegata agli atti. Inoltre nell'atto di donazione del 20/01/1994 del Notaio Salvatore Catania di Partinico la donante [REDACTED] dichiarava la *"sua assoluta e libera proprietà del bene"...* e *"di essere lo stesso libero ed esente da ipoteche e da vincoli pregiudizievoli"* (ALLEGATO XI).

Poiché di norma il diritto del concedente è legittimamente rivendicabile ove di esso sia stata fatta menzione in atti pubblici aventi ad oggetto l'immobile in questo caso del rapporto enfiteutico si è persa traccia nel corso del tempo.

Trattandosi di un diritto eventualmente costituito a favore di un soggetto privato (sig. [REDACTED] [REDACTED]), non risulta che non vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione né dall'originario enfiteuta, né da un suo successore.

In riferimento a tale peso, poiché il livellario sig. [REDACTED] di cui non si evince alcun dato anagrafico che possa consentirne una ricerca più dettagliata, non è stato possibile accertare la corresponsione del canone di livello negli ultimi vent'anni, né risulta che il livellario (enfiteuta) abbia chiesto la ricognizione del suo diritto di proprietà per usucapione, né ancora che abbia intrapreso alcuna procedura di affrancazione con atto notarile al fine di conferire la piena titolarità e disponibilità del fondo, la scrivente CTU, costato quanto premesso, ritiene che, poiché il diritto sul

bene del debitore pignorato è di proprietà e non di natura concessoria, ipotizza **la cancellazione dei rapporti enfiteutici o livellari dall' intestazione catastale in sede di atto di acquisto o altro atto pubblico, senza il necessario assenso o presenza del concedente.**

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Trattandosi di lotti di terreni non sussistono spese condominiali né risultano altri procedimenti in corso che possano comportare spese.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per la scelta del procedimento di stima si rimanda alla “relazione generale” di cui questo allegato ne costituisce parte integrante.

L'unità immobiliare, dal sopralluogo generale, presenta le seguenti caratteristiche:

LOTTO 1: piena proprietà di fondo rustico sito nella contrada Billiemi del territorio di Monreale, coltivato ad uliveto con andamento pianeggiante con lieve pendenza verso nord; ben servito da strada di accesso di tipo interpoderale che inizia dalla Strada Provinciale 2 (SP2). Il lotto è costituito da due particelle catastali così distinte:

- la particella n. 525 del foglio di mappa 69 di forma trapezoidale, cui si accede da una stradella secondaria situata a nord attraverso un cancello e a sud confina con la particella 1, ad est con particella n. 4 e a ovest con particella n. 17.
- la particella n. 1 sempre del foglio di mappa 69 di forma allungata, confina a nord con la particella 525, a sud confina con la particella 1, ad est con particella n. 4 e a ovest con particella n. 17 e si accede a valle dal cancello della particella 525 e a monte attraverso un'altra strada interpoderale di passaggio per l'accesso ad altre proprietà che divide in due parti questo lotto di terreno.

Il fondo è recintato su tre lati con paletti prefabbricati e filo metallico, solo il lato a sud risulta in parte privo di recinzione. Il lotto di terreno agricolo è coltivato a ulivi (si contano circa 68 piante) attualmente in produzione.

Lotto	Dati identificativi catastali	Destinazione catastale		Superficie parziale(mq)	Superficie totale (mq)
1	Foglio 69, particella 525	uliveto		2.249	2.249
	Foglio 69, particella 1	porz. AA	uliveto	1.683	2.810
		Porz. AB	vigneto	1.127	
Superficie complessiva delle due particelle				mq	5.059

Per l'immobile, pur appartenendo al Comune di Monreale, per la vicinanza al territorio di Partinico e per le caratteristiche simili ai terreni limitrofi, che ricadono nel territorio di Partinico, si è scelto di selezionare immobili simili che ricadessero in detto territorio.

In particolare la scrivente ha consultato:

- la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/), si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta appartenere alla fascia/zona: codice di zona: R2 del Comune di Monreale, riferiti al 1° semestre del 2020;
- i borsini delle agenzie immobiliari.

Il metodo utilizzato, come è ovvio, tiene conto delle caratteristiche intrinseche del cespite, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd *comparables*), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (*subject*), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (*comparables*) sono:

a) Offerte di Agenzie immobiliari:

- Immobiliare Curcurù Balestrate – Rif. T/72 (186895130) tel. 0912402813- cell. 3312533457 - **comparable - C1**;
- Immobiliare REMAX – via Ludovico Arosto, 16c Palermo - Rif. 22841059-49 tel. 0917774741- **comparable - C2**;

b) Aste Giudiziarie – Tribunale di Palermo:

- Es. immobiliare post legge 80 Ruolo 16/2007 - Delegato vendita Siracusa Marzia tel. 0916256095 - cod. scheda 256851, pubblicato il 25/02/2021- **comparable - C3**.

Comparable	Dati immobile	Superficie	€/mq
C1	Terreno agricolo C.da Piano Rocca (Partinico) coltivato ad uliveto con circa 60 alberi	3.100	6,00
C2	Terreno agricolo C.da Margi Sottana Passarello (Partinico) coltivato ad uliveto	24.179	6,00
C3	Terreno agricolo C.da Cicale del Comune di Partinico (PA) coltivato ad uliveto.	1.685	10,00

Risulta, quindi, che dei tre *comparables*, con cui si è costituito il campione estimativo, per le loro caratteristiche possono ritenersi ammissibili. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (*comparables*). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che il valore di mercato **Vm**, oscilla tra **€ 6,00** e **€ 10,00 x mq**.

Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, alla data odierna la scrivente ritiene congruo adottare un **valore unitario pari a € 7,00 al mq**.

Nota, pertanto, l'incognita $V1 = € 7,00/mq$, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: **€ 7,00/mq x 5.059 mq = € 35.413,00; in C.T. € 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento/00)**.

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Al prezzo a base d'asta di € 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento/00) è stato applicato una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione

forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto: $35.400,00 - 15\% = 35.400,00 - 5.310,00 = € 30.090,00$ in c.t. 30.000,00 (Euro trentamila/00).

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione composta da n. 21 pagine e da n. 12 allegati che ne costituiscono parte integrante, ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 02 marzo 2021

Firmato

Il CTU

Arch. Alessia Falzone

Elenco allegati lotto 1:

- I. foto satellitare
- II. estratto di mappa catastale
- III. stralcio Google Earth
- IV. planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica
- V. planimetria dello stato attuale
- VI. stralcio estratto di mappa catastale
- VII. visura catastale attuale part.IIa 525
- VIII. visura catastale attuale part.IIa 1
- IX. visura catastale storica part.IIa 525
- X. visura catastale storica part.IIa 1
- XI. atto di donazione del 20/01/1994 Notaio Catania Salvatore di Partinico
- XII. certificato di destinazione urbanistica