

Alessia Falzone

SerialNumber =
IT:FLZLSS67L51G2730
C = IT
Data e ora della firma:
18/01/2022 12:34:27

Comune di Partinico (PA)	Terreno sito in c.da Turrisi Sottano o Credenziere (via Vecchia di Valguarnera)
DICEMBRE 2021	R.G.E. 817/2017

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA



ALLEGATO 2

RELAZIONE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA

DI CONSULENZA TECNICA

“LOTTO 2”

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

INDICE:

RELAZIONE TECNICA

QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE REALE E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 3
QUESITO N. 2 – ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE E DESCRIZIONE	pag. 4
QUESITO N. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO	pag. 7
QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	pag. 9
QUESITO N. 5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO	pag. 10
QUESITO N. 6 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	pag. 11
QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE	pag. 15
QUESITO N. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 15
QUESITO N. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE	pag. 16
QUESITO N. 10 – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 16
QUESITO N. 11 – INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 18
QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO	pag. 18
ELENCO ALLEGATI LOTTO 2	pag. 25

RELAZIONE TECNICA “LOTTO 2”

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il **LOTTO 2** è costituito da un terreno di proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] stante la restante metà indivisa di proprietà della sorella [REDACTED] [REDACTED]. L'immobile definito al punto 3 del pignoramento è così identificato:

- **immobile n. 3** - ½ indiviso della piena proprietà del fondo rustico sito nel territorio di Partinico censito in catasto nel foglio 57, particella 342.

Immobile 3

Per l'immobile distinto al punto 3 del 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] e alla sorella [REDACTED] viene donato dalla zia [REDACTED] e con il consenso del loro padre [REDACTED] (fratello della donante), la nuda proprietà per ½ ciascuno, riservandosi la donante l'usufrutto per tutto il tempo della sua vita, del fondo rustico. Inoltre l'atto riporta *“come risulta dal relativo certificato catastale, soggetto a canoni dovuti uno a [REDACTED] e [REDACTED] ed altro al Demanio dello Stato ed all'ILOR terreni”*.

Il pignoramento invece riporta ½ indiviso della piena proprietà del fondo rustico.

Anche i dati indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli agli atti del Catasto poiché dall'estratto catastale storico rilasciato il 24/08/2020 contenente la situazione degli intestati dal 12/11/1960 al 24/08/2020 risulta che l'esecutata [REDACTED] è titolare di un mezzo in nuda proprietà in qualità di livellaria. Il restante mezzo in nuda proprietà (livellario) è intestato a [REDACTED] [REDACTED]. L'intero usufrutto (livellario) è intestato a [REDACTED] [REDACTED]. Dallo stesso estratto risulta che il terreno è intestato anche al Demanio dello Stato, a [REDACTED] e a [REDACTED] (tutti per il diritto oneri concedente).

Si precisa però che l'usufruttuaria signora [REDACTED] come si evince dal certificato di morte allegato agli atti e pertanto l'esecutata [REDACTED] e la sorella [REDACTED] [REDACTED] risultano proprietarie ciascuno per ½, fermo restando i pesi gravanti sulla proprietà di cui si dovrà tenere conto nella stima.

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



ALLEGATO II – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

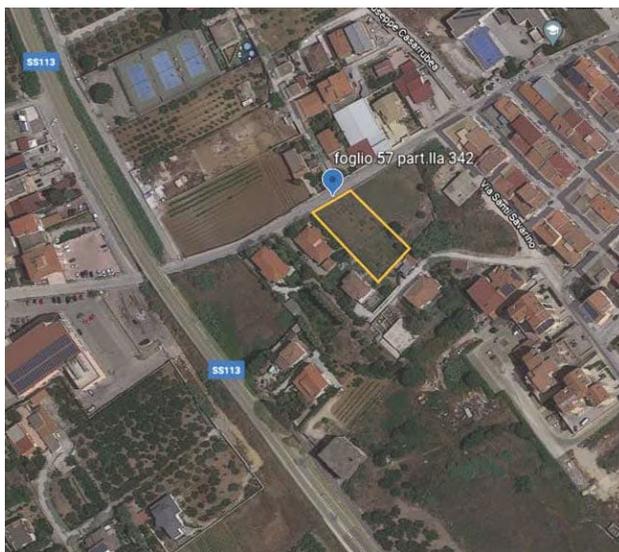
Confini LOTTO 2

Il fondo indenticato con la particella 342 del foglio di mappa 57 confina a Nord (lato mare) con trazzera denominata “Valguarnera” (oggi via Sciopero alla Rovescia), ad Est con particelle 17, 473 e 416, a Sud con particella 343 e a Ovest con particella 176.

QUESITO N. 2:

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 2 E DESCRIZIONE

LOTTO 2: ½ di fondo rustico sito nella contrada Turrisi Sottano o Credenziere (via vecchia di Valguarnera) del territorio di Partinico con accesso o dal centro abitato di Partinico, via Sciopero alla Rovescia (ex trazzera Valguarnera) o dalla Strada Statale 113 (SS113) dall’uscita in corrispondenza del supermercato ARD, attraverso il sottopassaggio alla SS113 e accesso dalla stessa via Sciopero alla Rovescia (**ALLEGATO III**).



ALLEGATO III – FOTO SATELLITARE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona:

Il lotto di terreno ricade nel territorio del comune di Partinico in zona di espansione del centro abitato, zona provvista di opere di urbanizzazione primaria e in parte edificata.

Servizi della zona ampliata: ufficio postale, banca, farmacia, ospedale, scuola primaria e secondaria, istituto comprensivo si trovano in prossimità del lotto.

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



1.INGRESSO AL LOTTO



2. VISTA LOTTO



DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Il **lotto 2** è costituito da un appezzamento di terreno posto in zona di espansione del centro abitato del Comune di Partinico di forma pressoché rettangolare, cui si accede dalla ex trazzera Valguarnera, oggi via Sciopero alla Rovescia, con la quale confina sul lato nord. Il terreno ha una giacitura pianeggiante, è recintato nei quattro lati, si accede attraverso un cancello posto su detta via e si presenta incolto ad eccezione di un nespolo, un albero di agrumi e un fico d'India.

Eventuale situazione di lotto intercluso

Nel caso in esame, a parere della scrivente, vi è la condizione a cura dell'eventuale acquirente di documentare e richiedere al Comune, in relazione alla dimensione dell'intervento progettuale, la

possibilità di definire il lotto “intecluso”, per consentire una deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico che limita la possibilità edificatoria (vedasi quesito n. 6).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE LOTTO 2

Dalla visura catastale il lotto di terreno risulta esteso mq 1.710,00.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2

Da un’ispezione effettuata in via telematica e ricerche presso l’U.T.E. di Palermo (**ALLEGATO V**) si attesta che il lotto di terreno è censito nel:

Catasto TERRENI – Foglio 57 – Comune di Partinico						
Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie mq		Reddito	
			Ha	are ca	Dominicale €	Agrario €
342	Agrumeto	2	17	10	69,33	26,94

intestata a:

- Demanio dello Stato con sede in Partinico oneri concedente;
- [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
- [REDACTED] usufrutto per 1/1 livellaria;
- [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
- [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente;
- [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente.

Dati derivanti da variazione d’ufficio del 04/05/2006 prot. n. PA0326267 in atti dal 07/10/2014 (**ALLEGATO VI**).

VARIAZIONI STORICHE DELLA PARTICELLA 342 AL N.C.T.

Situazione dell’immobili dall’impianto meccanografico:

- risulta foglio n. 57, particella n. 342, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 1.710, deduzione H, reddito dominicale € 68,44 (£ 132.525), reddito agrario € 26,94 (£ 52.155), dati derivanti da impianto meccanografico del 08/03/1988.

Area di enti urbani e promiscui:

- dal 04/05/2006 risulta foglio n. 57, particella n. 342, ente urbano, superficie mq 1.710, variazione identificativi per allineamento mappe del 04/05/2006 prot. n. PA130747 in atti dal 04/05/2006 (n. 10876.1/2006).

Situazione dell’Unità immobiliare:

- dal 07/10/2014 risulta foglio n. 57, particella n. 342, qualità agrumeto, classe 2, superficie mq 1.710, reddito dominicale € 69,33, reddito agrario € 26,94, dati derivanti da variazione d'ufficio del 04/05/2006 prot. n. PA0326267 in atti dal 07/10/2014 (n. 322179.1/2014);

Situazione degli intestati:

- dal 12/11/1960 risulta intestata a:
 - Demanio dello Stato con sede in Partinico oneri concedente fino al 08/04/1993;
 - [REDACTED] proprietà per 1/3 livellaria fino al 08/04/1993;
 - [REDACTED] proprietà per 1/3 livellaria fino al 08/04/1993;
 - [REDACTED] proprietà per 1/3 livellaria fino al 08/04/1993;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente fino al 08/04/1993;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente fino al 08/04/1993.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/11/1960 protocollo n. 491510 in atti dal 27/11/2002 registrazione sede R.U. in morte di [REDACTED] (n.2851.1/1993).

- Dal 08/04/1993 risulta intestata a:
 - Demanio dello Stato con sede in Partinico oneri concedente;
 - [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
 - [REDACTED] usufrutto per 1/1 livellaria;
 - [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente.

Dati derivanti da atto pubblico del 08/04/1993 prot. n. 25218 voltura in atti dal 21/01/2003 Repertorio n. 12688 Rogante Enrica Lupo di Monreale registrazione UR sede Palermo n. 4095 del 23/04/1993 Donazione con acquiescenza (n.6884.1/1993)

- Dal 04/05/2006 risulta intestata a:
 - Demanio dello Stato con sede in Partinico oneri concedente;
 - [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
 - [REDACTED] usufrutto per 1/1 livellaria;
 - [REDACTED] nuda proprietà per ½ livellaria;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente;
 - [REDACTED] con sede in Partinico oneri concedente.

Dati derivanti da variazione d'ufficio del 04/05/2006 prot. n. PA0326267 in atti dal 07/10/2014 (n. 322179.1/2014) (ALLEGATO VII).

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 e particella, ma **si rilevano alcune difformità** in riferimento ai "diritti e oneri reali" meglio descritte in risposta al quesito n. 8 e n. 10.

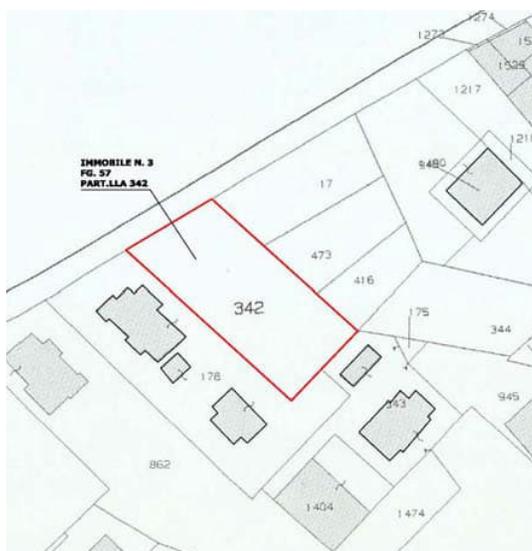
Non risultano richieste di variazioni da parte dell'esecutata, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (ALLEGATO I) e la situazione riportata nello stralcio dell'estratto di mappa catastale (ALLEGATO II), **non si rilevano difformità.**

RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE E PLANIMETRIA CATASTALE



ALLEGATO I – FOTO SATELLITARE



ALLEGATO II – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Il **lotto 2** è costituito da $\frac{1}{2}$ di fondo rustico sito nella contrada Turrisi Sottano o Credenziere (via Vecchia di Valguarnera) del territorio di Partinico con accesso o dal centro abitato di Partinico, via Sciopero alla Rovescia (ex trazzera Valguarnera) o dalla Strada Statale 113 (SS113) dall'uscita in corrispondenza del supermercato ARD, attraverso il sottopassaggio alla SS113 e accesso dalla stessa via Sciopero alla Rovescia.

Secondo l'atto di pignoramento corrisponde all'immobile n. 3 ed è costituito da un fondo indetificato con la particella 342 del foglio di mappa 57 confina a Nord (lato mare) con trazzera (via Vecchia di Valguarnera), ad Est con particelle 17, 473 e 416, a Sud con particella 343 e a Ovest con particella 176.

Ha forma pressoché rettangolare con accesso dalla trazzera attraverso un cancello posto sul lato nord. Il terreno ha una giacitura pianeggiante, è recintato nei quattro lati e si presenta incolto ad eccezione di un nespolo, un albero di agrumi e un fico d'India.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il lotto 2 ricade secondo il P.R.G. del comune di Partinico, approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 414/DRU del 16/11/2000 con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio:

- **in parte in zona territoriale omogenee "C2"** – *Nuova espansione urbana a carattere essenzialmente residenziale, nel rispetto dell'art. 16 punto 3.2 delle norme tecniche del P.R.G.;*
- **in parte in area destinata a parcheggio** *indicata con la lettera "P" nella tav. 5.5 del P.R.G.;*
- **in parte sede viaria di previsione del P.R.G.**

PREZZO BASE LOTTO 2 euro 64.350,00 (diconsi euro sessantaquattromilatrecentocinquanta/00)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

ATTO DI DONAZIONE CON ACQUIESCENZA DEL 08/04/1993

Il lotto di terreno (immobile n. 3 del pignoramento) è pervenuto alla signora [REDACTED] e alla sorella [REDACTED] ½ per ciascuno in virtù dell'Atto di donazione con acquiescenza del 08/04/1993 n. 12688 di Repertorio e n. 5025 di Raccolta del Notaio Lupo Enrica di Palermo (**ALLEGATO VIII**) trascritto al n. 174 il 08/05/1993 ai nn. 18196/13716 da potere di [REDACTED] la quale ha donato la nuda proprietà alle nipoti [REDACTED] e [REDACTED] e riservandosi l'usufrutto. Si precisa che la quota di ½ della signora [REDACTED] non è oggetto di pignoramento.

Alla donante [REDACTED] il fondo è pervenuto dalla successione testamentaria della propria madre [REDACTED] giusto testamento olografo del 30/12/1959, depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Giovanni Giacalone di Partinico l'11/04/1959 al n. 1793 e giusta denuncia di successione registrata in Partinico il 09/07/1960 n. 12 del volume 346.

Il bene identificato con la particella 342 del foglio di mappa 57 del Comune di Partinico, denominato immobile 3 del pignoramento corrisponde al bene 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 ½ e la restante parte è di proprietà della sorella [REDACTED] e non è oggetto di pignoramento.

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

In data 03/08/2020 la scrivente CTU ha inoltrato richiesta al Comune di Partinico assunta con protocollo n. 17838 al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica. In data 10/08/2020 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO IX**) secondo il quale il fondo censito nel foglio di mappa n. 57 del Catasto Terreni di Partinico alla particella n. 342 è disciplinato dal "P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 414/DRU del 16/11/2000 con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio e ricade come riporta il certificato:

- **in parte in zona territoriale omogenee "C2"** – Nuova espansione urbana a carattere essenzialmente residenziale, nel rispetto dell'art. 16 punto 3.2 delle norme tecniche del P.R.G. vigente:

Zone territoriali omogenee "C2".

La zona destinata con il simbolo grafico C2 rappresenta la nuova espansione urbana a carattere essenzialmente residenziale, con una edilizia semirada.

Destinazione d'uso: residenza fissa e stagionale, spazi attrezzati e servizi, sia pubblici che privati, insediamenti commerciali compatibili con la residenza.

Indice di densità edilizia fondiaria (Df): 0,70 mc/mq

Indice di densità edilizia territoriale (It): 0,60 mc/mq

da applicare all'ambito di intervento interessato dai piani attuativi pubblici o privati. Per la definizione di "ambito di intervento" si rimanda all'art. 1, punto 1 del testo presente;

Altezza massima: ml 8 per numero due piani fuori terra

Distanze: Minima fra fabbricati - ml 10

Minima dal confine - ml 5

Minima dal ciglio stradale. In conformità all'art. 9 del D.M. 2.4.68.

L'attività edilizia si attua attraverso i piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate, su

Una superficie minima di mq 5.000 di terreno.

Lotto minimo: 1000 mq.

Prescrizioni particolari.

La determinazione della tipologia edilizia e del rapporto di copertura (Re) in base alle destinazioni d'uso scelte degli insediamenti da realizzare, vengono rimandati ai piani attuativi estesi all'intero ambito d'intervento. Il rapporto di copertura non può comunque superare il 30% dell'area oggetto di pianificazione.

- **in parte in area destinata a parcheggio** indicata con la lettera "P" nella tav. 5.5 del P.R.G. Per le aree assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione di opere pubbliche si attesta che, per effetto dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, come recepito in Sicilia, dall'art. 36 della L.R. 7/2002, i vincoli contenuti nel PRG e nelle prescrizioni esecutive, di durata quinquennale, sono decaduti. La sopravvenuta inefficacia dei vincoli ha come conseguenza che l'area interessata risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica e,

pertanto, va assoggettata alla disciplina di cui all'art. 4, ultimo c., L. 28/01/1977, n. 10, la quale testualmente recita:

*a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile.
b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico.*

- **in parte sede viaria di previsione del P.R.G. vigente;**

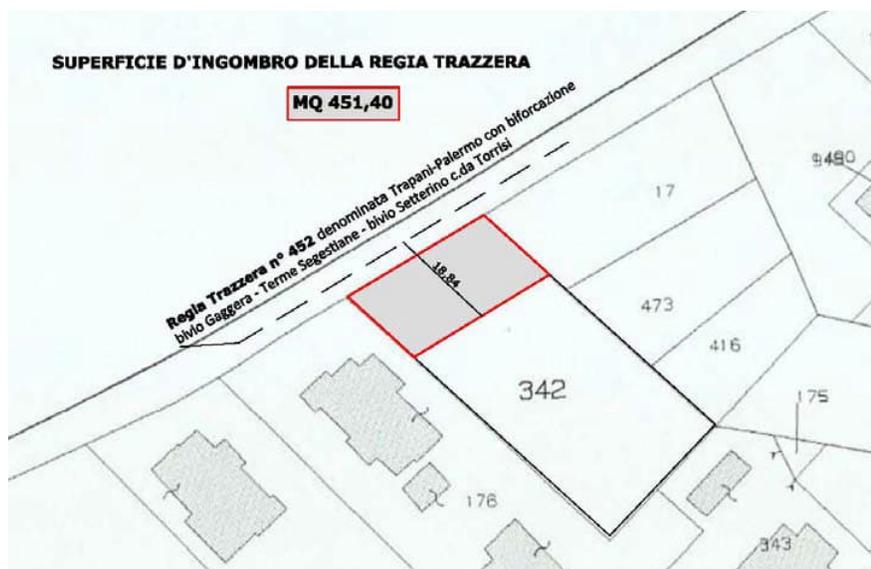
Per le aree assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione di opere pubbliche si attesta che, per effetto dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, come recepito in Sicilia, dall'art. 36 della L.R. 7/2002, i vincoli contenuti nel PRG e nelle prescrizioni esecutive, di durata quinquennale, sono decaduti. La sopravvenuta inefficacia dei vincoli ha come conseguenza che l'area interessata risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica e, pertanto, va assoggettata alla disciplina di cui all'art. 4, ultimo c., L. 28/01/1977, n. 10, la quale testualmente recita:

*a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile.
b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico.*

- Inoltre lo stesso certificato precisa che la suddetta particella **in parte ricade su suolo traizerale della regia trazzera denominata "Valguarnera"**, e si fa salvo eventuale diritto del Demanio.

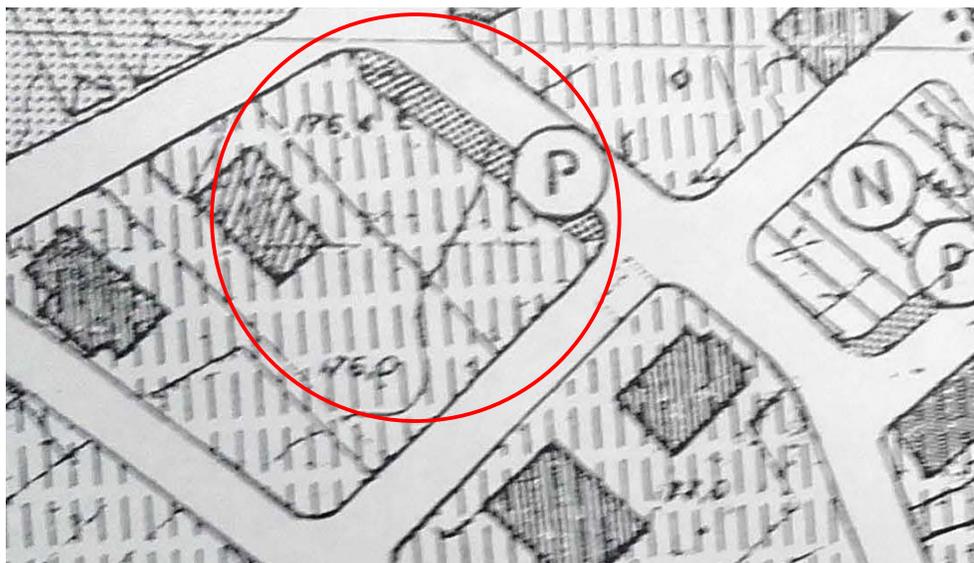
Da accertamenti presso l'Ufficio Regie Trazzerie di Palermo risulta che l'immobile ricade nella trazzera n° 452 denominata Trapani-Palermo con biforcazione bivio Gaggera-Terme Segestane – bivio Setterino c.da Torrisi.

Si procede pertanto al calcolo mediante metodo grafico della superficie d'ingombro della Regia Trazzera nella particella 342 del foglio di mappa 57 del Comune di Partinico (**ALLEGATO X**).



ALL. X – ESTRATTO DI MAPPA CON INGOMBRO REGIA TRAZZERA

Si allega lo stralcio di P.R.G. (**ALLEGATO XI**)



ALL. XI – ESTRATTO DEL P.R.G.

Per meglio comprendere quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con lo stralcio del P.R.G. (**ALLEGATO XII**)



ALL. XII – SOVRAPPOSIZIONE P.R.G. E ESTRATTO DI MAPPA

Dalla sovrapposizione si evince il calcolo delle superfici corrispondenti a ciascuna destinazione e precisamente (**ALLEGATO XIII**):

SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA CON IDENTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI COME DA C.D.U.

- LOTTO DI TERRENO FG. 57 PART.LLA 342 mq 1.710**
- "A" - LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE mq 931,65**
- "B1" - AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO mq 330,30**
- "B2" - SEDE VIARIA DI PREVISIONE DI PRG mq 173,78**
- "C" - AREA RESIDUA RICADENTE SU SUOLO DI REGIA TRAZZERA "VALGUARNERA" mq 274,27**



ALL. XIII – INDIVIDUAZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI

	Area identificata da P.R.G.	Mq
"A"	Area edificabile	931,65
"B1"	Area da destinare a parcheggio pubblico	330,30
"B2"	Area destinata a sede viaria di P.R.G.	173,78
"C"	Area ricadente su suolo di regia trazzera "Valguarnera"	274,27
	Totale complessivo del lotto 2	1.710,00

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.

In merito alle prescrizione dello strumento urbanistico secondo le quali: *"l'attività edilizia si attua attraverso i piani di lottizzazione per una superficie minima di 5.000 mq con lotto minimo di 1.000 mq"*, che impedirebbe la possibilità edificatoria del lotto, è necessario fare una precisazione poiché

nel caso in esame, il lotto potrebbe rientrare nella casistica di lotto "intercluso" che quindi rappresenta una deroga eccezionale al principio generale per cui il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che si sia concluso il procedimento per l'adozione dello strumento urbanistico attuativo.

Nel caso specifico l'area si trova in una situazione intermedia, nella quale è stato ritenuto che quando sia ravvisabile una sostanziale, anche se non completa, urbanizzazione dell'intero comprensorio a cui appartiene l'area oggetto dell'eventuale richiesta edilizia, la mancanza dello strumento attuativo, in se e per sé, non può essere invocata ad esclusivo fondamento del diniego di concessione edilizia; l'area infatti si trova per due lati interessata da altre costruzioni, il terzo lato affaccia sulla pubblica via e il quarto e ultimo lato corrisponde all'area che in previsione dello strumento urbanistico sarà destinata a parcheggio e pubblica via.

Poiché in termini urbanistico-edilizi, per poter qualificare l'area in termini di lotto intercluso non è necessaria l'interclusione del terreno da tutti i lati, bensì l'esistenza di un'area "relitto", autonomamente edificabile perché già urbanisticamente definita, ossia compiutamente e definitivamente collegata e integrata con già esistenti opere di urbanizzazione e/o con altri immobili adiacenti. **In presenza del lotto intercluso, lo strumento urbanistico esecutivo si ritiene superfluo.** Ne deriva, in casi del genere, **l'illegittimità della pretesa del Comune di subordinare il rilascio del titolo edilizio alla predisposizione di un piano di lottizzazione**, pur astrattamente previsto dallo strumento generale.

In tal caso, l'Amministrazione dovrà condurre adeguata istruttoria al fine di valutare lo stato di urbanizzazione già presente nella zona ed evidenziare le concrete ed ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione. Infatti solo il Comune, essendo in possesso delle informazioni concernenti l'effettiva consistenza del suo territorio, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei servizi pubblici, e delle edificazioni pubbliche e private già esistenti, è in grado di stabilire se e in quale misura un ulteriore eventuale carico edilizio possa armonicamente inserirsi nell'assetto del territorio già presente.

In conclusione la possibilità edificatoria del lotto è dipendente dalla verifica dell'esistenza del lotto "intercluso" da presentare al Comune in sede di richiesta di titolo edilizio.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE

Dai sopralluoghi effettuati, trattandosi dei terreni, non si è riscontrata un'occupazione anomala del bene che risulta curato 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 cubatura NO
- **Area in previsione dello strumento urbanistico, soggetta a vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità per l'area da destinare a sede stradale e parcheggio pubblico** SI
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge NO
- **Altri pesi o limitazioni d'uso: l'area ricade in suolo trazzerale e in Demanio dello Stato (spese e oneri di legittimazione e di affrancazione)** SI
- 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 3 - terreno sito nel Comune di Partinico, censito nel Catasto Terreni nel foglio 57, particella 342, a favore di: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
proprietaria per l'immobile 3 per la quota di ½ indiviso della piena proprietà;

3. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Non sono presenti difformità urbanistico-edilizie. Si sottolinea però che nella stima finale si dovrà tenere conto delle prescrizioni del P.R.G. che limitano in parte l'uso del lotto.

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 ricade interamente su suolo demaniale (Demanio dello Stato) come si evidenzia dal certificato di destinazione urbanistica e dalla visura storica catastale. Non risultano richieste in corso o provvedimenti di declassamento.

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

Per l'immobile n. 3 del pignoramento - terreno sito nel Comune di Partinico, censito nel Catasto Terreni nel foglio 57, particella 342, dalla visura catastale si evince che **sull'immobile gravano i seguenti pesi e oneri reali:**

1. Usufrutto in favore di [REDACTED]
2. Oneri concedenti in favori di soggetti privati: signore [REDACTED] e [REDACTED]
3. Oneri per legittimazione del possesso del suolo trazzerale;
4. Oneri di affrancazione del livello a favore del **Demanio dello Stato**.

Per il punto 1, in merito al diritto di usufrutto si è accertato che [REDACTED] è deceduta in data 19/08/1998 (come da certificato di morte allegato agli atti) pertanto si è estinto il diritto di usufrutto. In questo caso in sede di atto di acquisto del bene si dovrà procedere alla cancellazione dell'usufrutto e della relativa voltura catastale.

Per il punto 2, in riferimento all'esistenza del diritto del concedente alle signore [REDACTED] e [REDACTED] si è accertata 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. Tale diritto risale ad epoca molto remota (in data antecedente l'impianto meccanografico del 09/07/1960, oltre 61 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 sé non sufficienti a fondare una rivendicazione del diritto, ha dato esito negativo.

Nell'atto di donazione del 08/04/1993 del Notaio Lupo Enrica di Palermo non viene mai fatta menzione dell'enfiteusi.

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.

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 (signore [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, 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, che dovrà essere fatta in sede di atto d'acquisto o altro atto pubblico, senza il necessario assenso o presenza del concedente.**

Per il punto 3, è stato accertato che il bene ricade in parte in regia trazzera, si è proceduto pertanto al calcolo dei costi per la legittimazione del possesso del suolo trazzerale ai sensi dalla L.R. n. 4 del 16 aprile 2003, art. 13 – Alienazione degli antichi suoli armeniti e delle sedi viarie disponibili, secondo lo schema descritto al successivo punto.

Per il punto 4, nel caso di un diritto a favore di un soggetto pubblico quale il Demanio dello Stato, la scrivente CTU, in fase di esame preliminare della documentazione, con l'ausilio del custode giudiziario Notaio Pierina Saguto, aveva già informato il Giudice dell'esecuzione in data 17/06/2020 dell'esistenza sul bene immobile di oneri concedenti in favore del Demanio dello Stato. Per tale caso già il creditore procedente si era attivato, su richiesta del Giudice con istanza presentata in data 10/02/2020 (agli atti) presso l'Agenzia del Demanio di Palermo con la quale chiedeva:

- se esiste un canone enfiteutico a favore del Demanio dello Stato gravante sul fondo in oggetto e nel caso affermativo, se risultava essere stato affrancato dalle odierne proprietarie;
- nell'eventualità non fosse ancora stato affrancato, di conoscere i relativi costi;
- se i creditori espropriandi hanno autonomo diritto di affrancazione de canone in mancanza dei proprietari.

A tale richiesta l'Agenzia del Demanio ha risposto in data 05/03/2020 che *“non risulta stipulato alcun rogito notarile per l'affrancazione del livello esistente sul terreno di cui trattasi”*; inoltre *“tale affrancazione del livello potrà essere operata, presentando apposita istanza presso lo scrivente ufficio, e versando, a valle della relativa istruttoria, una somma (prezzo di affrancazione) pari a 15*

volte il canone (cfr. art. 9 della L. 1138/70); tale canone, nel caso di terreno agricoli nei quali non sia intervenuta alcuna edificazione, è pari al reddito dominicale aggiornato con il coefficiente previsto per le imposte dirette (1,80). Ovviamente qualora, come nel caso in esame, non sia astato richiesto alcun canone pregresso, il canone da richiedere al livellario non potrà eccedere il limite della prescrizione quinquennale". Infine "i creditori espropriandi **non hanno autonomo diritto di affrancazione**", poiché con "il rogito notarile di affrancazione, il livellario non acquista ex novo un diritto di proprietà sul terreno, bensì espande il diritto di cui è già titolare...".

Successivamente a correzione di quanto comunicato dall’Agenzia del Demanio, si è resa necessaria da parte della scrivente la presentazione di una nuova istanza presso l’Agenzia del Demanio di Palermo a mezzo pec in data 09/12/2021 prot. n. 19527 con la quale si chiede il ricalcolo dei costi di affrancazione del livello a favore del Demanio dello Stato tenendo conto che la particella 342 del foglio di mappa 57 del Comune di Partinico ricade in parte in area edificabile, zona territoriale omogenea "C2" con indice di edificabilità 0,70 mc/mq (e non terreno agricolo come erroneamente considerato in precedenza).

A tale richiesta l’Agenzia del Demanio ha risposto a mezzo pec in data 17/12/2021: "con un prospetto riepilogativo riguardante la determinazione del relativo prezzo di affrancazione, nonché dei canoni livellari pregressi da corrispondere nei limiti della prescrizione quinquennale" (ALLEGATO XIV)

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

Trattandosi di lotto 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 2: ½ di fondo rustico sito nella contrada Turrisi Sottano o Credenziere (via Vecchia di Valgarnera) del territorio di Partinico con accesso dalla Strada Statale 113 (SS113), costituito dalla particella n. 342 del foglio di mappa 57 di forma rettangolare, confina a Nord (lato mare) con trazzera (via Sciopero alla Rovescia o via Vecchia di Valgarnera), ad Est con particelle 17, 473 e 416, a Sud con particella 343 e a Ovest con particella 176.

Il fondo è pianeggiante e si estende in direzione nord-sud. È recintato su tutti i lati.

Lotto	Dati identificativi catastali	Destinazione catastale	Superficie totale (mq)
2	Foglio 57, particella 342	agrumeto	1.710

Si è scelto di selezionare immobili simili che ricadessero nella stessa zona.

In particolare la scrivente ha consultato:

- la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell’Agenzia delle Entrate (http://wwwt.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: D1/Periferica/zona sviluppo centro urbano del Comune di Partinico, riferiti al I° 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.it - codice annuncio: EK-84451530 - cell. 3791541156 - **comparable - C1**;
 - Immobiliare Trova Casa Partinico – Rif. 57 - tel. 091/2401796 - **comparable - C2**;
 - Il Semaforo Immobiliare via Principessa Elena, 88 Partinico ID: 374083242tel. 091/8906353, cell. 3687811578 - **comparable - C3**.

Comparable	Dati immobile	Superficie	Prezzo di vendita €	€/mq
C1	Terreno edificabile C.da Turrisi (Partinico) in zona C2, posto sulla SS113 adiacente ad importanti attività commerciali (Lidl, Ard, Conad ecc..)	6.500	750.000	115,00
C2	Terreno edificabile Costiera Occidentale Partenicense (SS113) (Pa) con piccolo edificio commerciale di 20 mq Accesso da strada principale e a 2 km dal nucleo abitato.	2.000	140.000	70,00
C3	Terreno edificabile c.da Bisaccia di Partinico, con	350	55.000	157,00

	progetto e oneri pagati – Zona C2, adiacente ad importanti attività commerciali.			
--	--	--	--	--

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 per l'area edificabile il valore di mercato **Vm**, oscilla tra **€ 70,00** e **€ 157,00 x mq**.

Tutto ciò premesso nella stima del lotto in oggetto è necessario distinguere le diverse aree definite dal sopra citato strumento urbanistico e precisamente:

	Area identificata da P.R.G.	Mq
"A"	Area edificabile	931,65
"B1"	Area da destinare a parcheggio pubblico	330,30

"B2"	Area destinata a sede viaria di P.R.G.	173,78
"C"	Area ricadente su suolo di regia trazzera "Valguarnera"	274,27
	Totale complessivo del lotto 2	1.710,00

STIMA DELL'AREA "A" - AREA EDIFICABILE

L'area contrassegnata con la lettera "A" (area edificabile), secondo lo strumento urbanistico ricade in Zona Territoriale omogenea "C2", nuova espansione urbana a carattere essenzialmente residenziale, con indice di densità edilizia fondiaria pari a 0,70 mc/mq. Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche la scrivente ritiene congruo adottare il **valore unitario pari a € 90,00 per mq.**

Pertanto:

Superficie mq		Valore unitario €/mq		Valore area "A"
931,65	x	90,00	=	83.848,50

STIMA DELL'AREA "B" - AREA DESTINATA A PARCHEGGIO E SEDE VIARIA DI PREVISIONE DEL P.R.G.

L'area contrassegnata con la lettera "B", secondo lo strumento urbanistico ricade in parte in area destinata a parcheggio ("B1" = mq 330,30) e in parte in sede viaria di previsione del P.R.G. ("B2" = mq 173,78). Sono quindi aree destinate al vincolo preordinato all'esproprio parziale per pubblica utilità per le quali si è proceduto al calcolo indicativo dell'indennità di esproprio. In merito a questo punto è opportuno però evidenziare, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica, che anche se le prescrizioni esecutive di durata quinquennale sono decadute e, per la sopravvenuta inefficacia dei vincoli, l'area risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica, per tale aree vale la disciplina di cui all'art. 4, ultimo c. Legge 28/01/1977, n. 10.

E' importante sottolineare come siano le caratteristiche intrinseche del bene che determinano, al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio il valore venale del bene e sono solo questi due momenti che individuano con precisione non derogabile qual è il momento in cui deve essere valutato il bene. Quindi **si ipotizza in via indicativa il valore dell'indennità alla data odierna**, fermo restando quando appena affermato.

IPOTESI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

Per la determinazione dell'indennità di esproprio, di queste aree, si è proceduto applicando quanto previsto dal D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari

in materia di espropriazione per pubblica utilità”, con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 27 Dicembre 2002, n. 302 e con le rettifiche di cui all’avviso pubblicato in G.U. n. 173 del 28 Luglio 2003.

Per quanto concerne le aree edificabili, il criterio generale dell’indennizzo è quello del valore venale dell’area (art. 37 del T.U.), nell’ipotesi che non ricorrano casi tassativi per i quali la legge impone delle maggiorazioni.

Nel caso poi dell’espropriazione parziale, l’indennità sarà pari alla diminuzione di valore subita dal titolare del fondo considerando tutte le casistiche che possono essere delle più disparate e quindi è necessario valutare vantaggi e svantaggi.

Pertanto secondo i seguenti dati:

- area edificabile di superficie **mq 1.710,00**
- porzione di area da espropriare di superficie mq (330,30 + 173,78) = **mq 504,08**

Si procede al calcolo dell’indennità:

DATI CATASTALI						INDENNITA' DI ESPROPRIO EX ART. 37 T.U.				
Fg.	Part.	Superficie mq	Coltura catastale	Reddito dom. €	Reddito agrario €	Superficie da espropriare mq	valore di mercato unitario €	indennità di espropriazione €	Maggiorazione del 10% per cessione volontaria €	Indennità di espropriazione in caso di cessione volontaria €
						a	b	c=axb	d=0,1xc	e=c+d
57	342	1.710	Agrumeto	69,33	26,94	504,08	90	45.367	4.537	49.903,92

Indennità di espropriazione ex art. 37 T.U.	€	49.903,92
Spese per decreto di esproprio, registrazione, trascrizione e voltura	€	1.100,00
Oneri per pubblicazione in Gazzetta estratto	€	400,00
TOTALE PER ESPROPRIAZIONE	€	51.403,92

CALCOLO DEI COSTI PER LEGITTIMAZIONE SUOLO TRAZZERALE

Calcolo dei costi per la legittimazione del possesso del suolo trazzerale secondo il seguente schema, redatto ai sensi della L.R. n. 4 del 16 aprile 2003, art. 13 – Alienazione degli antichi suoli armeniti e delle sedi viarie disponibili:

A. A.1 – Secondo il Certificato di destinazione urbanistica la particella “ricade in parte in zona territoriale omogenea C2”, con indice di edificabilità pari a 0,70 mc/mq. Per il calcolo dei costi per la legittimazione si considera la coltura più redditizia del Comune di Partinico: orto irriguo € 5,165 x mq da incrementare di ¼ (€ 1,29) quindi: € 5,165 x 25% = € 6,456

A.2 – Calcolo della superficie d’ingombro sulla particella catastale (allegato 2): mq 451,40

$$A = A.1 \times A.2 = € 6,456 \times \text{mq } 451,40 = \mathbf{€ 2.914,24}$$

B. Risarcimento danni o indennità di occupazione pregressa: 1/20 A x 5 (anni)

$$B = 2.914,24 / 20 \times 5 = \mathbf{€ 728,56}$$

C. Costo complessivo **A + B = 2.914,24 + 728,56 =**

€ 3.642,80

Al costo complessivo si devono aggiungere le seguenti spese:

• Spese istruttoria pratica	€ 130,00
• Spese registro e trascrizione verbale di liquidazione conciliativa per la legittimazione del possesso del suolo trazzerale	€ 1.000,00
• Imposta catastale	€ 50,00
• Imposta ipotecaria	€ 50,00
Totale delle spese	€ 1.230,00

Pertanto il costo complessivo per la legittimazione del possesso del suolo trazzerale della particella 342 del foglio di mappa n. 57 del Comune di Partinico da detrarre dai costi di affrancazione è pari a € 3.642,80, al netto delle spese di € 1.230,00.

CALCOLO DEI COSTI DI AFFRANCAZIONE E DEGLI INDENNIZZI SECONDO LA COMUNICAZIONE

DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

Stralcio della comunicazione dell'Agazia del Demanio (**ALLEGATO XIV**)

PREZZO DI AFFRANCAZIONE						
Foglio	particella	Superficie in MQ in zona C2	canone livellare annuo in ragione della natura edificatoria del suolo	Moltiplicatore	% quota	PREZZO
57	342	1710	€ 629,00	15	100%	€ 9.435,00

Tabella relativa alla determinazione dei canoni livellari pregressi nei limiti della prescrizione quinquennale						
Anno	2016	2017	2018	2019	2020	TOTALE
importo	€ 629,00	€ 629,00	€ 629,00	€ 629,00	€ 629,00	€ 3.145,00

Pertanto, il costo complessivo per l'affrancazione del livello del Demanio dello Stato gravante sul cespite in parola ammonta a complessivi € **12.580,00**.

Al costo complessivo bisogna aggiungere le spese per la procedura di affrancazione che sono così descritte:

Cod. tributo 847t – Mod. F24 capitolo 2613	Canone di affrancazione	179,70 €
Cod. tributo 853t - Mod. F24 - capitolo 4004	Affrancazione ed alienazione di prestazioni attive perpetue	3.594,07 €
	Atto di affrancazione	2.000,00 €
	Oneri per voltura catastale	150,00 €
	Certificato di destinazione urbanistica aggiornato	80,00 €
	SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	6.003,77 €

Si precisa che il calcolo degli oneri di affrancazione è indicativo ai fini della vendita del compendio immobiliare, i reali costi potranno essere quantificati solo dall'Agenzia del Demanio al momento effettivo della presentazione della relativa istruttoria di affrancazione.

Valutazione dell'Area "A" edificabile	€	83.848,50
Indennità di esproprio per l'Area "B" destinata a parcheggio e sede viaria compresa di oneri	€	51.403,92
Oneri e spese per affrancazione ed indennizzi	€	12.580,00
Spese per affrancazione	€	6.003,77
A detrarre i costi per legittimazione suolo traizerale	€	- 3.642,80
Spese per legittimazione suolo traizerale	€	1.230,00
Totale complessivo di stima del lotto comprensivo degli oneri e delle relative spese	€	151.423,39
Quota di proprietà e oggetto di pignoramento pari al 50%	€	75.711,70

Si procede pertanto alla stima finale e alle detrazioni e/o incrementi:

Tutto quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato della quota di ½ del lotto di terreno oggetto di pignoramento e identificato come immobile n. 3 è pari a € 75.711,70 in **C.T. € 75.710,00**.

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Al prezzo a base d'asta di € 75.710,00 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: $75.710,00 - 15\% = 75.710,00 - 11.356,50 = € 64.353,50$ in c.t. 64.350,00 (Euro sessantaquattromilatrecentocinquanta/00).

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione integrativa composta da n. 25 pagine e da n. 14 allegati che ne costituiscono parte integrante, e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 27 dicembre 2021

Firmato

Il CTU

Arch. Alessia Falzone

Elenco allegati lotto 2:

- I. foto satellitare
- II. stralcio estratto di mappa catastale
- III. stralcio Google Earth
- IV. planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici e documentazione fotografica
- V. stralcio estratto di mappa catastale
- VI. visura catastale attuale
- VII. visura catastale storica
- VIII. atto di donazione del 08/04/1993 Notaio Enrica Lupo di Palermo
- IX. certificato di destinazione urbanistica
- X. Estratto di mappa e superficie traizerale
- XI. stralcio di P.R.G.
- XII. sovrapposizione P.R.G ed estratto di mappa catastale
- XIII. sovrapposizione P.R.G ed estratto di mappa catastale con calcolo delle superfici
- XIV. Calcolo dei costi di affrancazione secondo il Demanio