

Alessia Falzone

SerialNumber =
IT:FLZLSS67L51G2730
C = IT
Data e ora della firma:
18/01/2022 12:27:02

li Monreale e Comune di Partinico (PA)	Terreni
DICEMBRE 2021	R.G.E. 817/2017

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA



AGGIORNAMENTO DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GENERALE:

LOTTO 1 e 2

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

PROMOSSA DA:



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

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

Piazza San Marino, n. 2 Palermo (Pa) C.F. FLZLSS67L51G273O – P.I. 05064730822

Tel. 091 6881358 cell. 338.3717196

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

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUPO ALESSIA

Oggetto: Proc. Es. n. 817/2017 R. ES.

PROMOSSA DA: LIGOTINO CIRO E SAVARINO MARIANNA CONTRO GALATI VITA

PREMESSE E INCARICO

Nell'udienza del **17/04/2019** la Dott.ssa Lupo Alessia, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, nominava quale esperto estimatore, la sottoscritta arch. Alessia Falzone con studio in Palermo piazza San Marino n.2, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo al n. 3009 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo.

In data **26/04/2019** la sottoscritta prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione (ALL. 1 del decreto di nomina C.T.U.) che contestualmente depositava nel fascicolo telematico.

In data **14/05/2019** la scrivente riceveva l'acconto come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

In data **17/06/2019** la scrivente con l'ausilio del nominato custode giudiziario Notaio Pierina Saguto depositava l'"allegato 2" del decreto di nomina dell'esperto che riguarda il controllo della documentazione la quale risultava incompleta e si rinviava all'esame del Giudice per il proseguo delle operazioni.

In data **22/01/2020** il Giudice dell'esecuzione disponeva la sospensione della stima del compendio immobiliare rinviando all'udienza del 06/02/2020.

All'udienza del **06/02/2020** il Giudice dell'esecuzione rimetteva gli atti al custode giudiziario e all'esperto per la stima da calcolarsi tenendo conto dei pesi gravanti sulla proprietà, assegnando ulteriori 60 giorni al creditore per verificare i costi e l'interesse per eseguire l'affrancazione dell'immobile n. 3, ove il predetto immobile non risultava ancora affrancato.

In data **10/02/2020** l'Avv. Rao Massimo, in nome e per conto dei creditori procedenti coniugi [REDACTED] presentava richiesta all'Agenzia del Demanio di Palermo sull'eventuale esistenza di canone enfiteutico e/o di affrancazione del terreno oggetto di pignoramento immobiliare da parte dell'attuale dell'esecutata.

In data **05/03/2020** l'Agenzia del Demanio confermava la non esistenza di alcuna affrancazione del livello esistente su terreno in questione, definendo la procedura per la relativa istruttoria.

In pari data venivano sospese tutte le operazioni per l'emergenza sanitaria.

In data **04/08/2020** si dava avvio alle operazioni di immissione in possesso, dopo un rinvio richiesto dell'esecutata. In pari data, contestualmente all'immissione in possesso, si dava inizio alle operazioni peritali come da verbale redatto dalla scrivente e controfirmato dai presenti (**ALLEGATO I**).

In data **19/08/2020** viene richiesta la proroga dalla scrivente CTU che viene concessa in data **08/09/2020** con scadenza per il deposito della CTU al **06/03/2021**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Il giorno 02/03/2020, acquisizione presso l'U.T.E. di Palermo della documentazione catastale (visure attuali e storiche);
- Il giorno 02/03/2020, acquisizione presso l'U.T.E. di Palermo dello stralcio dell'estratto di mappa;
- Il 30/07/2020 rinvio dell'inizio delle operazioni peritali su richiesta dell'esecutata;
- Il giorno 03/08/2020 richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Partinico del certificato di destinazione urbanistica del terreno;
- Il giorno 04/08/2020 richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Monreale del certificato di destinazione urbanistica del terreno;
- Il giorno 04/08/2020 alle ore 10,30, sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie, acquisizioni informazioni, documentazione e verifica dello stato di conservazione dei beni) presso gli immobili oggetto di pignoramento (Comune di Partinico e Comune di Monreale) alla presenza del delegato del custode giudiziario, dell'esecutata, previa comunicazione;

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

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

I beni immobili risultano di proprietà dell'esecutata signora [REDACTED]

e precisamente seguendo la **numerazione dell'atto di pignoramento**, riguardano:

- 1) **Piena proprietà di fondo rustico sito in territorio di Monreale censito in catasto nel foglio n. 69, particella n. 525.**
- 2) **Piena proprietà di fondo rustico sito in territorio di Monreale censito in catasto nel foglio n. 69, particella n. 1.**
- 3) **½ indiviso della piena proprietà del fondo rustico sito nel territorio di Partinico censito in catasto nel foglio 57, particella 342, stante la restante metà indivisa di proprietà della sorella Galati Ignazia nata a Partinico il 21/12/1967.**

Gli immobili oggetto di pignoramento saranno distinti in due lotti 1 e 2, gli allegati di ciascun lotto riporteranno inizialmente il numero del lotto e a seguire il numero in romano dell'allegato.

Il **LOTTO 1**, per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato e facilitarne la vendita, seguendo la numerazione dell'atto di pignoramento, è costituito da:

- **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.

Il **LOTTO 2** è costituito dall'immobile definito al punto 3 del pignoramento:

- **immobile n. 3** - ½ indiviso della piena proprietà del fondo rustico sito nel territorio di Partinico censito in catasto nel foglio 57, particella 342, stante la restante metà indivisa di proprietà della sorella Galati Ignazia nata a Partinico il 21/12/1967.
-

LOTTO 1

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 [REDACTED] il "Diritto del concedente".

Si precisa però che l'usufruttuaria [REDACTED] è deceduta in data 19/08/1998, 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] il "Diritto del concedente".**

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, è stato eseguito il confronto della foto satellitare (ALLEGATO 1.I) con l'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 1.II) al fine di individuare esattamente gli immobili con il lotto. **Vi è coincidenza.**



ALLEGATO 1.I – FOTO SATELLITARE DEL LOTTO



ALLEGATO 1.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.

LOTTO 2

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.

Immagine 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 Galati Vincenza 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.

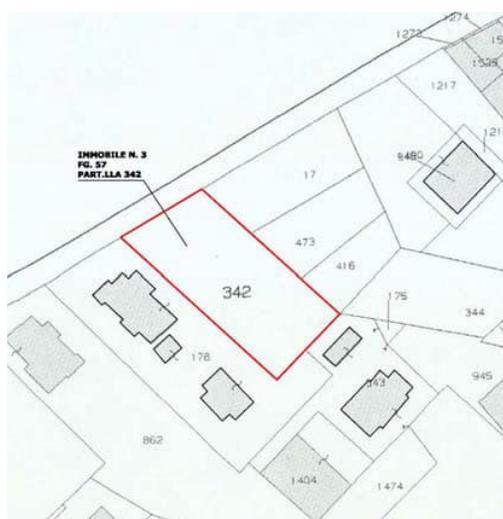
Anche i dati indicati nell'atto di pignoramento **non corrispondono** a quelli agli atti del Catasto poiché dall'estratto catastale storico rilasciato il 24/08/2020 contenente la situazione degli intestati dal 12/11/1960 al 24/08/2020 risulta che l'esecutata [REDACTED] è titolare di un mezzo in nuda 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] è deceduta in data 19/08/1998, come si evince dal certificato di morte allegato agli atti e pertanto l'esecutata [REDACTED] e la sorella [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 2.I) con l'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 2.II) al fine di individuare esattamente gli immobili con il lotto. **Vi è coincidenza.**



ALLEGATO 2.I – FOTO SATELLITARE



ALLEGATO 2.II – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Confini LOTTO 2

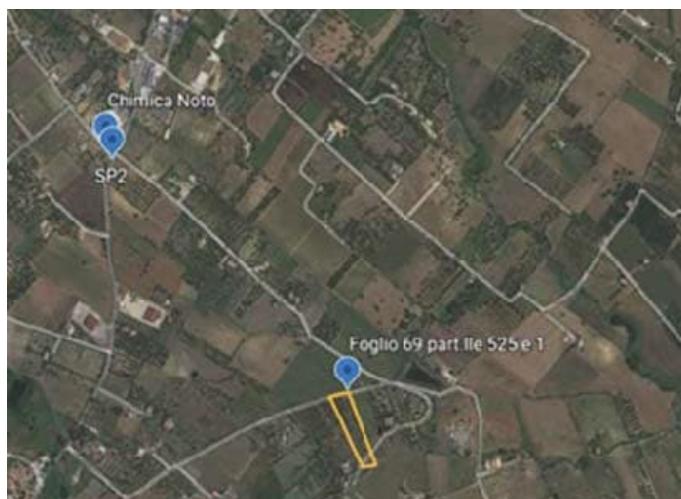
Il fondo indentificato con la particella 342 del foglio di mappa 57 confina a Nord (lato mare) con trazzera denominata “Valguarnera” (oggi via Sciopero alla Rovescia), ad Est con particelle 17, 473 e 416, a Sud con particella 343 e a Ovest con particella 176.

QUESITO N. 2:

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI 1 E 2 E LORO DESCRIZIONE

LOTTO 1

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) (ALLEGATO 1.III).



ALLEGATO 1.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 1.IV).





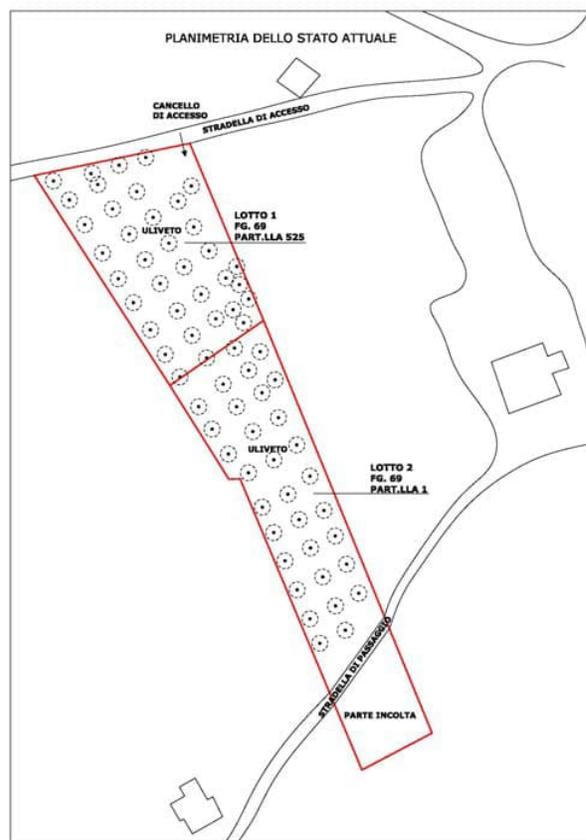
DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

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 1.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.

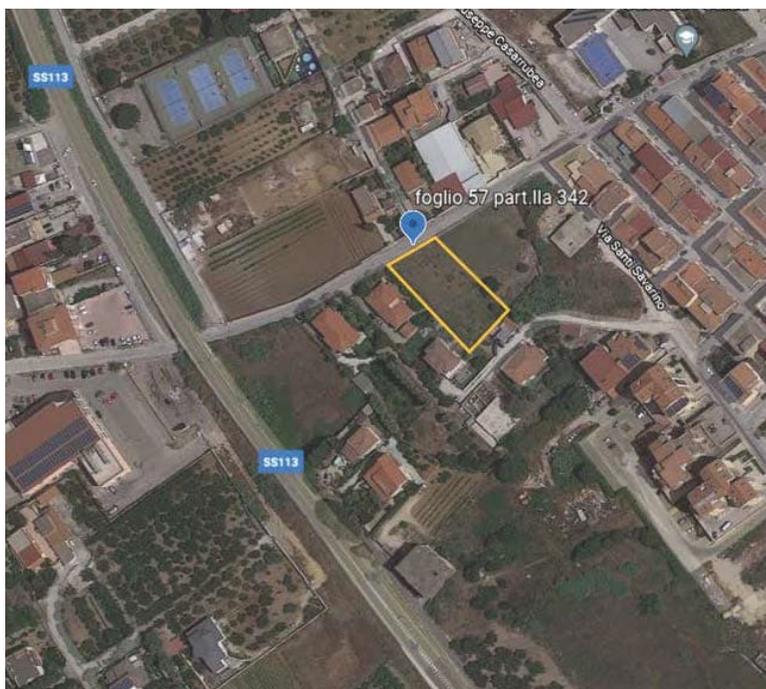
Le particelle 525 e 1 del foglio di mappa 69 hanno le seguenti destinazioni catastali e superfici:

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.

LOTTO 2

LOTTO 2: ½ di fondo rustico sito nella contrada Turrisi Sottano o Credenziere (via vecchia di Valgarnera) del territorio di Partinico con accesso o dal centro abitato di Partinico, via Sciopero alla Rovescia (ex trazzera Valgarnera) 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 2.III**).



ALLEGATO 2.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 2.IV).



1.INGRESSO AL LOTTO



2. VISTA LOTTO



3.CANCELLO D'INGRESSO



4. VISTA LATO TRAZZERA



5. VISTA LOTTO



6.VISTA DALLA TRAZZERA



7.VISTA DALLA TRAZZERA

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**LOTTO 1****DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1**

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.Illa	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 1.VII**)
- 2) per la **particella 1** - [redacted] nuda 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 1.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 1.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 1.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] è

deceduta in data 19/08/1998 (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.I) e la situazione riportata nello stralcio dell'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 1.II), non si rilevano difformità ad eccezione della strada interpoderale presente nella particella 1 che non risulta inserita in mappa. L'inserimento in mappa di questa strada interpoderale 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. 1.I - PLANIMETRIA STATO ATTUALE



ALL. 1.II – STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

LOTTO 2

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2

Da un'ispezione effettuata in via telematica e ricerche presso l'U.T.E. di Palermo (**ALLEGATO 2.V**) si attesta che il lotto di terreno è censito nel:

Catasto TERRENI – Foglio 57 – Comune di Partinico						
Part.Illa	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 2.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 2.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.

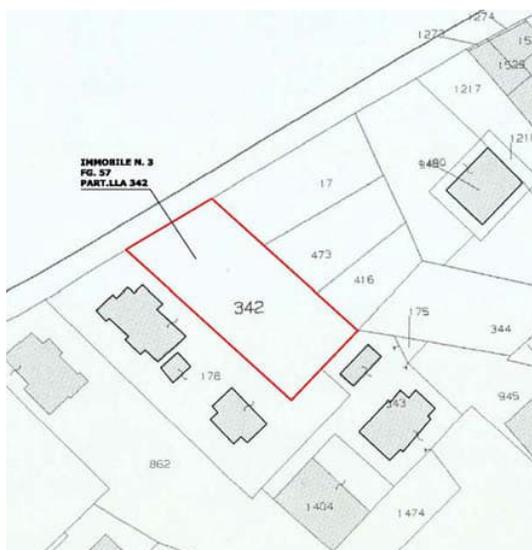
Non risultano richieste di variazioni da parte dell'esecutata, o di terzi o disposte d'ufficio che siano intervenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi (ALLEGATO 2.I) e la situazione riportata nello stralcio dell'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 2.II), **non si rilevano difformità.**

RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA STATO REALE E PLANIMETRIA CATASTALE



ALLEGATO 2.I – FOTO SATELLITARE



ALLEGATO 2.II – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1

Il **lotto 1** è costituito dalla 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). È costituito da due particelle catastali e precisamente seguendo la numerazione dell'atto di pignoramento sono così denominate:

- **Immobile 1** - Piena proprietà di fondo rustico sito nella contrada Billiemi del territorio di Monreale, censito in catasto nel foglio n. 69, **particella n. 525**, coltivato ad uliveto, 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.

- **Immobile 2** - Piena proprietà di fondo rustico sito in territorio di Monreale censito in catasto nel foglio n. 69, **particella n. 1**, coltivato in parte a uliveto 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. 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. Su questa particella insite il diritto del concedente che, in sede di vendita potrà cancellare.

L'appezzamento di terreno complessivamente ha una superficie di mq 5.059 (2.249+2.810), si configura in un'area di campagna con alcuni fabbricati isolati intorno. Le due particelle sono fisicamente in continuità, senza alcuna separazione. Tutto il lotto di terreno è recintato su tre lati con paletti prefabbricati e filo metallico, solo il lato a sud risulta in parte privo di recinzione. L'intero lotto presenta n. 68 ulivi di buona qualità che ogni anno producono l'olio.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il lotto 1 ricade secondo il P.R.G. del comune di Monreale in **zona "E – Rurale con destinazione agli usi agricoli"**.

PREZZO BASE LOTTO 1 euro 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00).

LOTTO 2

Il **lotto 2** è costituito da 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.

Secondo l'atto di pignoramento corrisponde all'immobile n. 3 ed è costituito da un fondo indentificato 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 1 euro 64.350,00 (diconsi euro sessantaquattromilatrecentocinquanta/00)

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

LOTTO 1

ATTO DI DONAZIONE DEL 20/01/1994

I due lotti di terreno (immobile n. 1 particella 525 e immobile n. 2 particella 1 del foglio di mappa 69) sono pervenuti alla signora [REDACTED] in virtù dell'Atto di donazione del 20/01/1994 n. 83 di Repertorio e n. 54 di Raccolta del Notaio Salvatore Catania di Partinico (**ALLEGATO 1.XI**) trascritto al n. 33 il 25/01/1994 ai nn. 2998/2229 da potere di [REDACTED] [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 Galati Vita ne possiede la proprietà per intero.



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

LOTTO 2

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 2.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 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 Saitta Ignazia deceduta in Partinico l'11/01/1960 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

LOTTO 1

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 1.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.

LOTTO 2

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 2.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 decaturati. 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

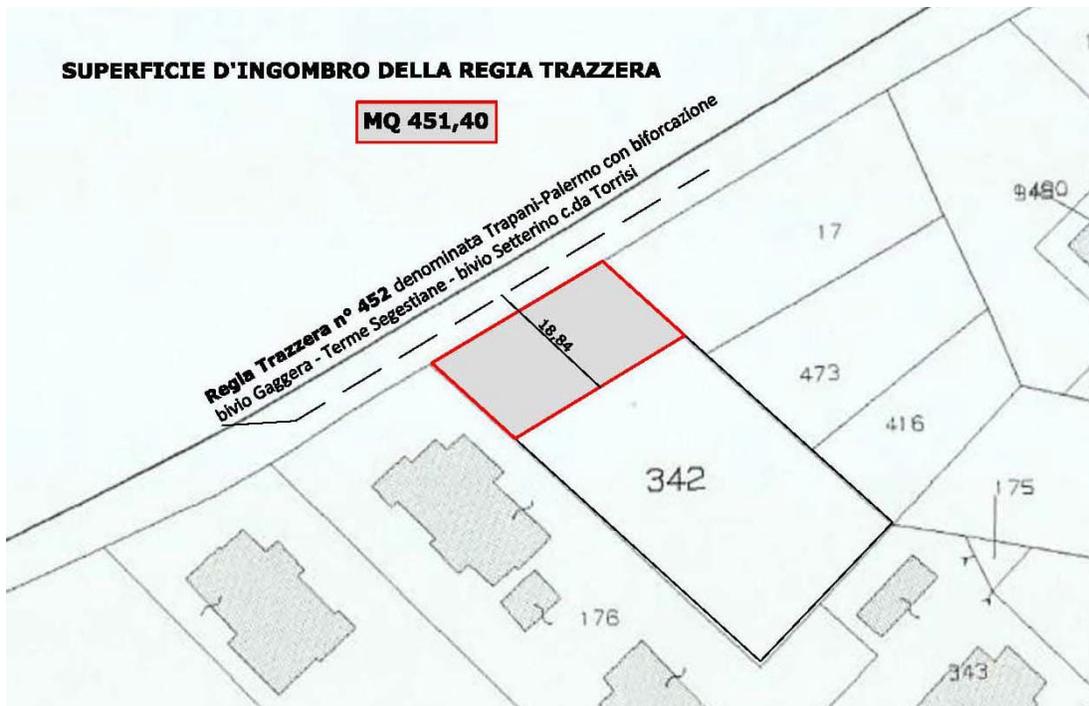
durata quinquennale, sono decaturati. La sopravvenuta inefficacia dei vincoli ha come conseguenza che l'area interessata risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica e, pertanto, va assoggettata alla disciplina di cui all'art. 4, ultimo c., L. 28/01/1977, n. 10, la quale testualmente recita:

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 trazzerale della regia trazzera denominata "Valguarnera"**, e si fa salvo eventuale diritto del Demanio.

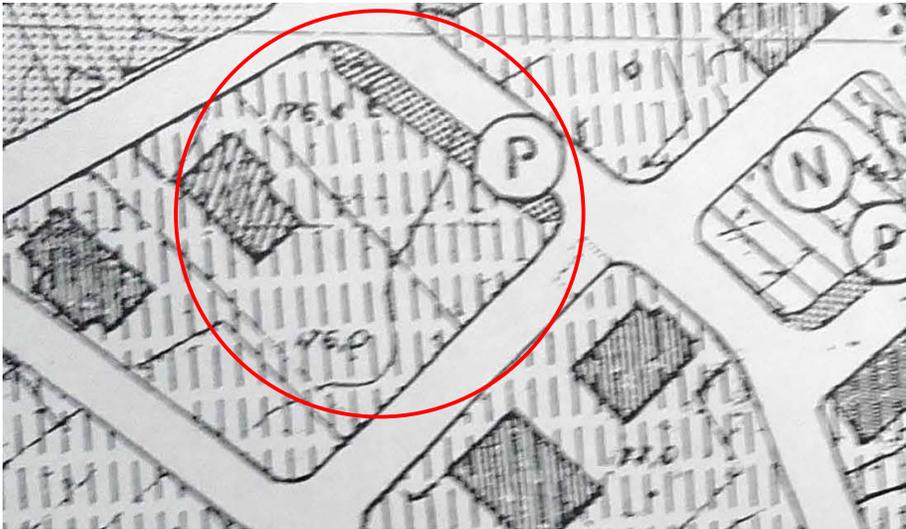
Da accertamenti presso l'Ufficio Regie Trazzere di Palermo risulta che l'immobile ricade nella trazzera n° 452 denominata Trapani-Palermo con biforcazione bivio Gaggera-Terme Segestane – bivio Setterino c.da Torrisi.

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 pertanto lo stralcio di P.R.G. (**ALLEGATO 2.XI**)



ALL. 2.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 2.XII**)



ALL. 2.XII – SOVRAPPOSIZIONE P.R.G. E ESTRATTO DI MAPPA

Dalla sovrapposizione si evince il calcolo delle superfici corrispondenti a ciascuna destinazione e precisamente (**ALLEGATO 2.XIII**):

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

- LOTTO DI TERRENO FG. 57 PART. ILLA 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. 2.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

LOTTO 1

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

LOTTO 2

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

LOTTO 1

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
- 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.

LOTTO 2

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 traizerale 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'immobiliare 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

LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento non ricade in suolo demaniale.

LOTTO 2

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

LOTTO 1

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. [REDACTED] 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 1.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.**

LOTTO 2

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 se 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] e [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, nè risulta che il livellario (enfiteuta) abbia chiesto la ricognizione del suo diritto di

proprietà per usucapione, nè 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

Per entrambi i lotti, 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 tipologia di immobile e per l’esistenza di diverse tipologie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il **metodo di confronto di mercato: il *Market Comparison Approach* (cd MCA)**, quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il *Market Comparison Approach* è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- Analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima;
- Analisi critica dei parametri economici ottenuti e la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero la sua situazione economica all’attualità in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione;
- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d’immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);

- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative, la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (*subject*) e gli immobili simili di prezzo noto (*comparables*), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in $n+1$ incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili *comparables* generici, di indici j e k , la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_{jk} delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$$V_j - V_k = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \cdot p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \cdot p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \cdot p_n$$

in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per $i = 1, \dots, n$).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mj} - CTR_{0j}) \cdot P_j \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j-esima, con $J = 1, 2, \dots, m$ espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRT_{ji} , rappresenta la caratteristica i-esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j- esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i-esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \times P$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;
2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = (DT \times D)^{-1} \times P$;
3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (DT \times D)^{-1} \times DT \times P$.

Le unità immobiliari, dal sopralluogo generale, presentano le seguenti caratteristiche:

LOTTO 1

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 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 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).

LOTTO 2

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://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: 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:

c) 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 progetto e oneri pagati – Zona C2, adiacente ad importanti attività commerciali.	350	55.000	157,00

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 comparabile 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 alla quale. Tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche alla data odierna la scrivente ritiene congruo, come meglio descritto in precedenza, adottare il **valore unitario pari a € 90,00 al 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 174,70). 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 **la scrivente 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 + 174,70) = **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

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

- B. Risarcimento danni o indennità di occupazione pregressa: $1/20 A \times 5$ (anni)

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

- 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						
<i>Foglio</i>	<i>particella</i>	<i>Superficie in MQ in zona C2</i>	<i>canone livellare annuo in ragione della natura edificatoria del suolo</i>	<i>Moltiplicatore</i>	<i>% quota</i>	<i>PREZZO</i>
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'Agazia del Demanio al momento effettivo della presentazione della relativa istruttoria di affrancazione.

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

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

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).

RIEPILOGO

PREZZO D'ASTA LOTTO 1	€ 30.000,00
PREZZO D'ASTA LOTTO 2	€ 64.350,00
SOMMA STIMA INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 94.350,00

Certa di avere adempiuto all'incarico conferitomi, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione composta da n. 47 pagine, da n. 7 allegati alla presente e n. 2 fascicoli 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, 27 dicembre 2021

Firmato

Il CTU

Arch. Alessia Falzone