

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**  
**PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da



contro

**OMISSIS**

**R.G.E. N. 485/1990**

**(riunita alla 590/1990 e 171/1991)**

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AI TERRENI LOTTO 2 - SITI IN CAMPOFELICE DI FITALIA (PA), LOCALITÀ VOLPARELLO, CENSITI AL N.C.T. AL FOGLIO 13 PARTICELLE 247 (OGGI 404, 405, 406, 407, 742 CAT. C/2 E 743, ENTRAMBE DERIVANTI DALLA 403), 217 (OGGI 408, 410, 411, 412, 413, 745 E 744 CAT. C/2, ENTRAMBE DERIVANTI DALLA 409), 213 (OGGI 414, 415 E 416).**

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 3
Elenco allegati	pag. 28

**PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA**

Con provvedimento del 19/09/2019 il Giudice dell'esecuzione, dott. Fabrizio

Minutoli, nominava il sottoscritto, arch. Davide Gentile, Esperto nell'espropriazione immobiliare promossa da ██████████ contro OMISSIS, conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e relativo alle unità negoziali n. 2 (immobili nn. 9 e 10), n. 3 e n. 4 (ad esclusione dell'immobile n. 5) del pignoramento, trascritto il 13/08/1990 ai nn 32461/24597 e successiva rinnovazione trascritta il 03/08/2010 ai nn. 44794/29997 a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro OMISSIS.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il 24/09/2019 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 06/01/2021 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale relativa agli immobili lotto 2 (Allegati da 1 a 3c). In data 17/02/2021 il Custode giudiziario depositava i moduli di controllo della documentazione (in atti).

Il 21/01/2021 richiedevo al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) di prendere visione ed estrarre copia dei documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa (Allegato 4).

In pari data richiedevo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 5).

Il 09/09/2020, il 18/02/2021, il 24/06/2021, il 06/07/2021, il 02/12/2021 e il 22/11/2022 si eseguivano i sopralluoghi negli immobili oggetto di causa.

In data 08/07/2021 il Settore Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) rilasciava il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 6), Certificazione relativa alla regolarità Urbanistica

degli immobili oggetto di causa (Allegato 7) e in data 14/09/2022, integrazione alla Certificazione relativa alla regolarità Urbanistica degli immobili oggetto di causa (Allegato 8).

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

- A. 1/6 della proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 247 (oggi 404, 405, 406, 407 - 743 e magazzino 742, entrambe derivanti dalla 403), 217 (oggi 408, 410, 411, 412, 413 - 745 e magazzino 744, entrambe derivanti dalla 409), 213 (oggi 414, 415 e 416 (Allegati da 1 a 3c).

I terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 247 (oggi 404, 405, 406, 407 - 743 e magazzino 742, entrambe derivanti dalla 403), 217 (oggi 408, 410, 411, 412, 413, 745 e magazzino 744, entrambe derivanti dalla 409), 213 (oggi 414, 415 e 416 (Allegati da 1 a 3c), indicati nella Nota di trascrizione 44794/29997 del 03/08/2010 (Allegato 9) in rinnovazione del pignoramento come unità negoziale n. 3, immobili n. 1, 2, 3, nascono dal frazionamento n. 2498.2 del 02/01/1990. Detti immobili sono pervenuti al signor OMISSIS, come segue:

- 1) le particelle 247, 217 e 213 sono pervenute al Sig. OMISSIS per la quota 1/6 – e ai condividenti non eseguiti (OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS), ciascuno per 1/6 con i seguenti titoli:
  - a) 2/18 indivisi al Sig. OMISSIS per successione paterna di OMISSIS e deceduto il OMISSIS, Den. 115 Vol. 208, trascritta il giorno 08.09.1987 ai nn.ri 25184/33085 e accettazione tacita di eredità del 30.08.2007, in Notar Anna Ruffino Rep. 40850/10131, trascritta il 29.09.2007 ai nn. 41636/65535, contro OMISSIS);

- b) 1/18 indiviso per successione materna di OMISSIS nata a OMISSIS e deceduta il OMISSIS, Den. 124 Vol. 210, trascritta il 04.05.1988 ai nn.ri 14756/19202 e accettazione tacita di eredità del 30.08.2007, in Notar Anna Ruffino Rep. 40850/10131, trascritta il 29.09.2007 ai nn. 41637/65536, contro OMISSIS;
- c) 15/18 per atto di divisione del 23.12.1990 in Notar Tommaso Falletta Rep. 16560, trascritto il 15.01.1991nn.ri3747/4169, a favore di OMISSIS con i condividenti: OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS.

Ed invero, l'atto di divisione di cui al suddetto punto c) è stato trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13.08.1990 sicché correttamente la Cassa centrale di Risparmio V.E. con l'atto del 04.08.1990 ha pignorato la minor quota di 1/6.

### **Ubicazione**



*Foto 1 (Allegato 10) Foto satellitare del Comune di Campofelice di Fitalia (PA). NB, in basso è evidenziato il terreno oggetto di causa (fonte Google Earth Pro – Google ©)*



*Foto 2 (Allegato 10) Foto satellitare degli immobili lotto 5 (fonte Google Earth Pro – Google ©)*



*Allegato 11 – Estratto di mappa del foglio 13 con evidenziate le particelle del lotto 5 (in rosso le particelle derivate dalla 247, in celeste quelle derivate dalla 217 e in verde quelle derivate dalla 213)*

I terreni e i fabbricati lotto 5, sono ubicati in Contrada Volparello a circa 4,3 km a Sud Est dal centro urbano di Campofelice Di Fitalia alle seguenti coordinate GPS: Nord 37.79132°; Est 13.498793° (coordinate del magazzino p.lla 742).



*Foto 3 (Allegato 10) Sovrapposizione foto satellitare con particelle catastali (fonte Stimatrixcity.it)*

### **Confini**

Dal confronto tra la sovrapposizione della foto satellitare con le particelle catastali (foto 3 in Allegato 10) e l'estratto di mappa (Allegato 11), si rileva che i terreni oggetto di pignoramento confinano a Nord con la particelle 258 e 246, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle del foglio di mappa n. 10, e a Est con particelle 227 e 225.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

### **LOTTO 5**

**1/6 della proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 247 (oggi 404, 405, 406, 407 - 743 e magazzino 742, entrambe derivanti dalla 403), 217 (oggi 408, 410, 411, 412, 413 - 745 e magazzino 744, entrambe derivanti dalla 409), 213 (oggi 414, 415 e 416 (Allegati da 1 a 3c).**

### **Descrizione della zona**

Gli immobili si trovano nel Comune di Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, con appezzamenti di terreno destinati prevalentemente a seminativo.



*Foto 4 (Allegato 10) Terreni C.da Volparello*



*Foto 5 (Allegato 10) Terreni C.da Volparello*



*Foto 6 (Allegato 10)  
Terreni C.da  
Volparello*



*Foto 7 (Allegato 10) p.lla 408 e altri terreni C.da Volparello*



*Foto 8 (Allegato 10) p.lla 408 e altri Terreni C.da Volparello*



*Foto 9 (Allegato 10) p.lle 745, 405, 410, 411  
C.da Volparello*



*Foto 10 (Allegato 10) p.lla 408 e magazzino p.lla  
744 C.da Volparello*



*Foto 11 (Allegato 10) Magazzino non catastato che  
insiste sulla p.lla 408 del Fg. 13 (in fondo p.lla 744)*



*Foto 12 (Allegato 10) Magazzino non catastato  
p.lla 408 – foglio 13*



*Foto 13 (Allegato 10) Magazzino non catastato che  
insiste sulla p.lla 408 del Fg. 13*



*Foto 14 (Allegato 10) Magazzino non catastato che  
insiste sulla p.lla 408 del Fg. 13*



*Foto 15 (Allegato 10) Magazzino non catastato che  
insiste sulla p.lla 408 del Fg. 13*



*Foto 16 (Allegato 10) Magazzino non catastato che  
insiste sulla p.lla 408 del Fg. 13*



Foto 17 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 18 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 19 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 20 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 21 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 22 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 23 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13



Foto 24 (Allegato 10) Magazzino P.lla 744 del Fg. 13





Foto 25 (Allegato 10) Terreno P.lla 743 del Fig. 13



Foto 26 (Allegato 10) Terreni p.lla 743, 405 e 411 del Fig. 13



Foto 27 (Allegato 10) Terreno p.lla 743 e Magazzino P.lla 742 del Fig. 13



Foto 28 (Allegato 10) Magazzino P.lla 742 del Fig. 13



Foto 29 (Allegato 10) Magazzino P.lla 742 del Fig. 13



Foto 30 (Allegato 10) Magazzino P.lla 742 del Fig. 13



Foto 31 (Allegato 10) Magazzino P.lla 742 del Fig. 13



Foto 32 (Allegato 10) Magazzino P.lla 742 del Fig. 13

### Dati metrici

La superficie totale dei terreni è così distinta ha 10,7415 seminativo; 0,5787 uliveto; 0,246 pascolo (cfr. Tabella delle superfici dei terreni in Allegato 12):

La superficie commerciale dei magazzini è pari a:

Particella 742: Superficie Lorda= Superficie commerciale = 22,00 m<sup>2</sup> (Allegato 13);

Particella 744: Superficie Lorda= Superficie commerciale = 82,00 m<sup>2</sup> (Allegato 13);

Particella 408: Superficie comm.le = m<sup>2</sup> 98,50+(5,50x25%)=100,00 m<sup>2</sup> (Allegato 13).

Tabella di calcolo del valore dei terreni lotto 2 siti in C.da Volparo a Campofelice di Fitalia Iscritti al NCT Fg. 13 p.lle 404, 405, 406, 407, 743 (ex 247), 408, 410, 411, 412, 413, 745 (ex 217), 414, 415, 416 (ex 213)							
Foglio	P.lla	Seminativo Superficie [ha]	Uliveto Superficie [ha]	Pascolo Superficie [ha]	Valore per ha della coltura [€/ha]	Valore Totale della coltura [€]	Valore Totale dei terreni [€]
13	404 (ex 247)	1,0120			€ 9.000,00		
13	405 (ex 247)	1,0201			€ 9.000,00		
13	406 (ex 247)	0,9939			€ 9.000,00		
13	407 (ex 247)	0,2000			€ 9.000,00		
13	743 (ex 403,ex 247)	0,4309			€ 9.000,00		
13	743 (ex 403,ex 247)		0,5787		€ 8.000,00		
13	408 (ex 217)	1,9585			€ 9.000,00		
13	410 (ex 217)	0,8291			€ 9.000,00		
13	411 (ex 217)	0,8277			€ 9.000,00		
13	412 (ex 217)	0,6466			€ 9.000,00		
13	413 (ex 217)	0,0800			€ 9.000,00		
13	745 (ex 409, ex ex 217)	0,8757			€ 9.000,00		
13	414 (ex 213)	1,5999			€ 9.000,00		
13	414 (ex 213)			0,2460	€ 1.600,00		
13	415 (ex 213)	0,2100			€ 9.000,00		
13	416 (ex 213)	0,0571			€ 9.000,00		
	tot Seminativo [ha]	<b>10,7415</b>				€ 96.673,50	
	tot Uliveto [ha]		<b>0,5787</b>			€ 5.208,30	
	tot Pascolo [ha]			<b>0,246</b>		€ 2.214,00	
	<b>Valore Totale dei terreni [€]</b>						<b>€ 104.095,80</b>

Allegato 12 – Tabella di calcolo delle superfici e dei valori dei terreni lotto 2 siti in C.da Volparo a Campofelice di F.- NCT Fg. 13 p.lle 404, 405, 406, 407, 743 (ex 247), 408, 410, 411, 412, 413, 745 (ex 217), 414, 415, 416 (ex 213)

### **Stato di manutenzione**

I terreni si presentavano parzialmente liberi da sterpaglie. Il magazzino p.lla 742 e p.lla 744 erano era in cattivo stato di conservazione. Il magazzino non catastato, che insiste sulla particella 408, era di fatto un rudere.

### **Attestato di prestazione energetica**

Non presente.

### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

#### **Identificazione catastale dell'immobile lotto 2**

Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 247 (oggi 404, 405, 406, 407 - 743 e magazzino 742, entrambe derivanti dalla 403), 217 (oggi 408, 410, 411, 412, 413 - 745 e magazzino 744, entrambe derivanti dalla 409), 213 (oggi 414, 415 e 416 (Allegati da 1 a 3c).

- Visure catastali storiche (Allegati da 1 a 3c);
- Planimetria catastale Fg. 13, p.lla 742 (Allegato 14);
- Planimetria catastale Fg. 13, p.lla 744 (Allegato 15);
- Estratto di mappa (Allegato 11).

#### **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 742 del foglio 13:**

Foglio 13 - Particella 742 (Allegato 1e bis).

#### **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 744 del foglio 13:**

Foglio 13 - Particella 744 (Allegato 2f bis).

#### **1. Foglio 13, particella 247 (Allegato 1).**

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 403 (a sua volta soppressa generando le p.lle

742 e 743), P.lla 404, p.lla 405, p.lla 406, p.lla 407 (Allegati da *Ia* a *Ie-ter*).

Storia catastale:

Frazionamento del 02/01/1990 in atti dal 07/04/1998 (n. 2498.1/1990);

Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

07/12/1984: (denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Misilmeri (PA) Registrazione Volume 208 n. 115 registrato in data 06/05/1985 - Voltura n. 2386 in atti dal 15/03/1991):

OMISSIS Proprietà 3/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990.

Situazione degli intestati attuale:

Immobile soppresso.

**2. Foglio 13, particella 217 (Allegato 2).**

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 408, 409 (a sua volta soppressa generando le p.lle 744 e 745), P.lla 410, p.lla 411, p.lla 412, p.lla 413 (Allegati da *2a* a *2f-ter*).

Storia catastale:

Frazionamento del 02/01/1990 in atti dall'08/04/1998 ISTZ.7113/98 (n. 2498.2/1990);

Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

07/12/1984: (denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Misilmeri (PA) Registrazione Volume 208 n. 115 registrato in data 06/05/1985 - Voltura n. 2386 in atti dal 15/03/1991):

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 3/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990.

Situazione degli intestati attuale:

Immobile soppresso.

**3. Foglio 13, particella 213 (Allegato 3).**

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 414, p.lla 415, p.lla 416 (Allegati da 3a a 3c).

Storia catastale:

Frazionamento del 02/01/1990 in atti dall'08/04/1998 ISTZ.7113/98 (n. 2498.3/1990);

Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

07/12/1984: (denuncia (nei passaggi per causa di morte) - UR Sede Misilmeri (PA) Registrazione Volume 208 n. 115 registrato in data 06/05/1985 - Voltura n. 2386 in atti dal 15/03/1991):

OMISSIS Proprietà 3/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990;

OMISSIS Proprietà 1/9 fino al 02/01/1990.

Situazione degli intestati attuale:

Immobile soppresso.

**Rispondenza formale dei dati.**

Relativamente alla procedura RGE 590/1990 c'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento del 04/08/1990, con la nota di trascrizione del pignoramento 13.08.1990 ai nn. 24597 R.P. e 32461 R.G., e successiva rinnovazione del 03.08.2010 trascritta ai nn.ri 29997 di R.P. e 44794 di R.G. (in atti).

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO 5**

1/6 della proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 404, 405, 406, 407, 743, 408, 410, 411, 412, 413, 743, 745, 414, 415 e 416 (Allegati da 1 a 3c), con qualità seminativo per ha 10,7415 (m<sup>2</sup> 107.415), qualità uliveto per ha 0,5787 (m<sup>2</sup> 5.787) e qualità pascolo per ha 0,246 (m<sup>2</sup> 246); del magazzino non inserito in mappa che insiste sulla particella 408 del NCT (con una superficie commerciale pari a 100,00 m<sup>2</sup>); del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 742 (con una superficie commerciale pari a 22,00 m<sup>2</sup>) e del magazzino iscritto al

N.C.E.U. al Foglio 13 particella 744 (con una superficie commerciale pari a 82,00 m<sup>2</sup>). Gli immobili confinano a Nord con la particelle 258 e 246, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle del foglio di mappa n. 10, e a Est con particelle 227 e 225.

**PREZZO BASE: €12.500,00 (dodicimilacinquecento/00).**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

2) Dalle relazioni notarili in atti si rileva che le particelle 247, 217 e 213 sono pervenute al Sig. OMISSIS per la quota di 1/6 – e ai condividenti non eseguiti (OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS), ciascuno per 1/6 con i seguenti titoli:

- a) 2/18 indivisi al Sig. OMISSIS per successione paterna di OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto il OMISSIS, Den. 115 Vol. 208, trascritta il giorno 08.09.1987 ai nn.ri 25184/33085 e accettazione tacita di eredità del 30.08.2007, in Notar Anna Ruffino Rep. 40850/10131, trascritta il 29.09.2007 ai nn. 41636/65535, contro OMISSIS);
- b) 1/18 indiviso per successione materna di OMISSIS nata a OMISSIS e deceduta il OMISSIS, Den. 124 Vol. 210, trascritta il 04.05.1988 ai nn.ri 14756/19202 e accettazione tacita di eredità del 30.08.2007, in Notar Anna Ruffino Rep. 40850/10131, trascritta il 29.09.2007 ai nn. 41637/65536, contro OMISSIS.

A OMISSIS gli immobili pervennero per atto del 18.12.1963 in Notar Vittorio Torina da Caccamo, Rep. 21623, Racc. 11275, registrato a Termini Imerese il 02.01.1964 al n. 1830 e trascritto il 31.12.1963 ai nn. 42729/36935 da potere di OMISSIS e OMISSIS, esteso ha 11.57.02, riportato al NCT al foglio 13,

Particelle 208/c - 217/a - 213/a.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 6) si rileva che le particelle site in Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, censite al N.C.T. al Foglio 13 particelle 404, 405, 406, 407, 743, 742, 408, 410, 411, 412, 413, 745, 744, 414, 415 e 416, ricadono in zona territoriale omogenea "E" Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431.

Per i magazzini foglio 13, particelle 742, 744 e 408, il Comune di Campofelice di Fitalia certifica che non risultano autorizzazioni, concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, o dichiarazioni di abitabilità/agibilità o SCA (Allegati 7 e 8).

**Particella 408 e Particella 744.**

L'immobile che insiste sulla particella 408 del foglio di mappa n. 13 non è stato inserito in mappa (cfr. foto 33 in Allegato 10 ed estratto di mappa in Allegato 11). Analizzando le aerofotogrammetrie fornite dal SITR della Regione Siciliana, si rileva che il magazzino di cui alla particella 744 del NCEU (Allegato 18 in alto nella foto) e il magazzino che ricade all'interno della particella 408 del NCT (Allegato 18 in basso nella foto), sono visibili solo a partire dal volo del 13/09/1992, fotogramma: 157, strisciata: Lotto\_V\_5° (Allegato 18).

Ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma, della Legge 47/1985 che dà la possibilità, all'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, di presentare la domanda di condono L. 724/1994.



- **Quantificazione dei costi per regolarizzare gli abusi:**

#### **Particella 408**

Opere preliminari: bonifica del sito a causa della presenza di residui di copertura in cemento amianto da rimuovere. I lavori da eseguire consistono nel carico del materiale di risulta sul mezzo diretto all'impianto di smaltimento, nonché nel trasporto e nello smaltimento dei manufatti in cemento-amianto. La ditta incaricata dovrà seguire le pratiche amministrative presso gli uffici ASP competenti e provvederà a redigere il Piano di Lavoro, oltre a fornire al committente gli attestati di formazione degli operai bonificatori, che saranno dotati di adeguati Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) conformi alle normative vigenti.

L'importo per eseguire lo smaltimento viene stimato in €2.000,00.

Stima dei costi per ottenere il condono:

- Data l'epoca di realizzazione dell'abuso si stima la complessiva somma di euro 8.500 per Oblazione, Oneri di Urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione, diritti di segreteria e di istruttoria.
- Per Onorari e altri oneri stimati per i tecnici che dovranno definire la pratica di condono con perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/2016, comprensivo di relazione geologico-geotecnica, sismica oltre tipo mappale e aggiornamento catastale DOCFA, per un importo stimato pari a: €7.000,00

**Totale** opere preliminari più Oneri, Diritti fissi di istruttoria e Onorari Tecnici = €(2.000,00+8.500,00+7.000,00) = **€17.500,00**.

#### **Particella 744**

Opere preliminari: bonifica del sito a causa della presenza della copertura in cemento amianto, in parte rotta (come sopra).

L'importo per eseguire lo smaltimento viene stimato in €2.500,00.

Stima dei costi per ottenere il condono:

- Data l'epoca di realizzazione dell'abuso si stima la complessiva somma di euro 7.200 per Oblazione, Oneri di Urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione, diritti di segreteria e di istruttoria.
- Per Onorari e altri oneri stimati per i tecnici che dovranno definire la pratica di condono con perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/2016, comprensivo di relazione geologico-geotecnica, sismica oltre tipo mappale e aggiornamento catastale DOCFA, per un importo stimato pari a: €7.000,00

**Totale** opere preliminari più Oneri, Diritti fissi di istruttoria e Onorari Tecnici  
= €2.500,00 + €7.200,00 + €7.000,00 = **€16.700,00**.

### **Particella 742**

La particella 742, diversamente dalle suddette 408 e 744, si rileva nelle riprese aerofotogrammetriche solo a partire dal volo del 02/06/2003, strisciata: Lotto\_C\_56, fotogramma: 1232 (Allegato 19). Considerato che la destinazione d'uso dell'immobile è di tipo magazzino e che l'art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269/2003 convertito in legge n. 326/2003, limita le disposizioni sulla sanatoria alle sole nuove costruzioni residenziali, quindi l'immobile non potrà essere condonato ai sensi del citato art. 40 della L. 47/1985.

Al fine di poter regolarizzare urbanisticamente l'immobile, potrà essere sanato ai sensi dell'art. 36 della DPR 380/2001, che prevede, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

### Verifiche preliminari:

Nel caso di specie ricorrono le condizioni per l'ottenimento della sanatoria ordinaria, previa verifica da parte di un Tecnico strutturista della doppia conformità sismica dell'immobile, indispensabile ai fini dell'accertamento di conformità urbanistica, che a sua volta è condizione essenziale per l'ottenimento della sanatoria ordinaria.

### Stima dei costi per ottenere il condono:

Considerando che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

- Data l'epoca di realizzazione dell'abuso si stima la complessiva somma di euro 9.500 per Oneri comunali comprensivi di diritti di segreteria e di istruttoria.
- Per Onorari e altri oneri stimati per i tecnici che dovranno definire la pratica del PDC in sanatoria, comprensivi di relazione geologico-geotecnica, sismica per un importo stimato pari a: €7.000,00.

**Totale** opere preliminari più Oneri, Diritti fissi di istruttoria e Onorari Tecnici  
= €9.500,00 + €7.000,00 = **€16.500,00**.

### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

I terreni e i magazzini di cui alle particelle 408 e 744 al momento dei sopralluoghi erano liberi. Le particelle 411 e 743 e il magazzino di cui alla particella 742, erano nella disponibilità del sig. OMISSIS.

### **Determinazione del canone di locazione di mercato e determinazione dell'indennità di occupazione**

Non ricorrono le condizioni per determinare il canone di locazione e l'indennità di occupazione.

### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Pignoramento R.G.Es. 485/1990 e successivo R.G.Es. 179/1991 ad istanza della Sezione del Credito Fondiario della BNL – riuniti con provvedimento del 03.03.1995 (le relative trascrizioni NON sono state rinnovate).

Provvedimento improseguibilità parziale del 16.12.2014 con liberazione degli altri beni.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Costi stimati relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 408 del Foglio 13 pari a:

$m^2 1.978,81 \times \text{€}/m^2 0,83 = \text{€}1.642,41$ ;

$\text{€}1.642,41 / 20 \times 5 = \text{€}410,60$  a titolo di risarcimento danni;

€ 1.100,00 (imposta di registro).

Per un totale pari a:  $\text{€}1.642,41 + \text{€}410,60 + \text{€}1.100,00 = \text{€}3.153,01$  oltre imposte ipocatastali.

Presentazione di istanza di condono entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

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

- Iscrizione dell'08/04/2010 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 21738, Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO, Repertorio 39004 del 09/04/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in riferimento all'iscrizione n. 2209/1990;
- ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 6301 Registro Generale 25840. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 2685/1990 del 02/05/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2685 del 1990;
- TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 29997 Registro Generale 44794. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 24597

del 04/08/1990 atto esecutivo o cautelare - rinnovo di pignoramento.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24597 del 1990.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

La particella 408 del Foglio 13 (derivata dalla soppressione della p.lla 217 – Allegato 2a), ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia (Regia Trazzera dell'Amendola n. 539 - Allegati 16 e 17).

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalla documentazione acquisita non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sugli immobili del lotto 2.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non si rilevano informazioni in merito.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Stima del valore dei terreni:

Nel caso in esame lo scrivente ha utilizzato le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli edito da EXEO edizioni (Allegato 20).

Data la superfici dei terreni con le seguenti colture: seminativo ha 10,7415, uliveto ha 0,5787 e pascolo ha 0,246 (Allegato 12) e la posizione del terreno difficilmente raggiungibile, lo scrivente utilizzerà i valori minimi tabellati, per cui avremo i seguenti valori (Allegato 14):

Seminativo = €/ha 9.000,00 x ha 10,7415 = €96.673,50;

Uliveto = €/ha 8.000,00 x ha 0,5787 = €5.208,30;

Pascolo = €/ha 1.600,00 x ha 0,246 = €2.214,00.

**Valore totale dei terreni = €104.095,80.**

Stima del valore dei magazzini

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la stima del complesso immobiliare risulta quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Magazzino fg. 13, p.lla 408:

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (Immobiliare.it), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 21), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 22), risulta che i valori minimi per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori al metro quadro:

- borsinoimmobiliare.it = 80,00 €/m<sup>2</sup>;
- valori OMI = 125,0 €/m<sup>2</sup>;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a:  $(80,00 + 125,00)/2 =$   
102,50 €/m<sup>2</sup>.

Data la Superficie commerciale pari a 100,00 m<sup>2</sup> (Allegato 13), il valore dell'immobile, sarà:

$$V_i = V_c \cdot S_c = \text{€}/\text{m}^2 102,50 \times \text{m}^2 100,00 = \underline{\text{€}10.250,00}.$$

Dove:  $V_i$  (valore immobile),  $V_c$  (valore commerciale),  $S_c$  (superficie commerciale totale).

Magazzino fg. 13, p.lla 744:

Date le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, anche in questo caso verranno utilizzati i suddetti valori immobiliari minimi. Data la Superficie commerciale pari a  $82,00 \text{ m}^2$  (Allegato 13), il valore dell'immobile, sarà:  $V_i = V_c \cdot S_c = \text{€}/\text{m}^2 102,50 \times \text{m}^2 82,00 = \underline{\text{€} 8.405,00}$ .

Magazzino fg. 13, p.lla 742:

Date le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, migliori degli altri magazzini, verranno utilizzati i valori immobiliari medi pari a:  $(125,00 + 160,00)/2 = \underline{142,50 \text{ €}/\text{m}^2}$  (Allegati 21 e 22). Data la Superficie commerciale pari a  $22,00 \text{ m}^2$  (Allegato 13), il valore dell'immobile, sarà:  $V_i = V_c \cdot S_c = \text{€}/\text{m}^2 142,50 \times \text{m}^2 22,00 = \text{€} 3.135,00$ .

**Per cui avremo il valore totale dei terreni e dei magazzini pari a:**

$$V = \text{€}104.095,80 + \text{€}10.250,00 + \text{€} 8.405,00 + \text{€} 3.135,00 = \underline{\text{€}128.885,80}.$$

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

$$\text{Pertanto si avrà: } \text{€}128.885,80 - (\text{€}128.885,80 \times 5\%) = \underline{\text{€}122.441,51}.$$

Al suddetto valore, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione dei magazzini e i costi relativi alla cessione di suolo traizerale incorporato nella particella 408 del Foglio 13, quindi il valore dell'intero lotto sarà pari in c.t. a:

€122.441,51 - €17.500,00 - €16.700,00 - €16.500,00 - €3.153,01 = €68.600,00.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento riguarda 1/6 della proprietà, per cui il **valore della quota sarà pari a:** €128.885,80 – €17.500,00 - €16.700,00 - €16.500,00 - €3.153,01= €75.032,79 / 6 = in c.t. **€12.500,00.**

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 = €12.500,00 (dodicimilacinquecento/00).**

Come evidenziato in risposta al quesito n. 1, successivamente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 13/08/1990, le originarie particelle 217, 247 e 213, sono state frazionate e assegnate con atto di divisione del 23.12.1990 in Notar Tommaso Falletta Rep. 16560, trascritto il 15.01.1991 ai nn.ri 3747/4169, a favore di OMISSIS con i condividenti: OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS. Si potrà quindi agevolmente procedere alla separazione in natura di una porzione di valore comparabile alla quota.

Il progetto di divisione è stato elaborato cercando di mantenere, ove possibile, l'assegnazione degli immobili indicata nel suddetto atto di divisione, assegnando le quote sulla base degli attuali intestatari catastali (Visure in Allegato da 1a a 3c e Tabella di divisione in Allegato 23).

Quota 1) – Allo stato nella disponibilità dell'esecutato sig. OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreni iscritti al Foglio 13, particelle 406, 411, 743, 415 e magazzino all'interno della p.lla 743, identificato al CF con la particella 742.

Valore totale delle particelle al netto delle spese di regolarizzazione: €13.270,35;

Conguaglio a dare €764,88.

Quota 2) – Catastalmente in testa a: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreni iscritti al Foglio 13, particelle 404, 745 e



magazzino posto all'interno della p.lla 745, identificato al CF con la particella 744.

Valore totale delle particelle al netto delle spese di regolarizzazione: €8.274,05;

Conguaglio a ricevere €4.231,42.

Quota 3) – Catastalmente in testa a: OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreno iscritto al Foglio 13, particella 405.

Valore totale della particella (non ci sono spese di regolarizzazione): €9.180,90;

Conguaglio a ricevere €3.324,57.

Quota 4) – Catastalmente in testa a: OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreno iscritto al Foglio 13, particella 414.

Valore totale della particella (non ci sono spese di regolarizzazione): €14.792,70;

Conguaglio a dare: €2.287,23.

Quota 5) – Catastalmente in testa a: OMISSIS e OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreni iscritti al Foglio 13, particella 407 e 410.

Valore totale delle particelle (non ci sono spese di regolarizzazione): €9.261,90;

Conguaglio a ricevere: €3.243,57.

Quota 6) – Catastalmente in testa a: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Attribuzione beni: Terreno iscritto al Foglio 13, particelle 408 e magazzino posto all'interno della stessa p.lla 408, ma non ancora catastato.

Valore totale della particella al netto delle spese di regolarizzazione: €6.710,99

Conguaglio a ricevere €5.794,48.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale.

Con osservanza.

Palermo, 03/06/2023

L'Esperto

arch. Davide Gentile

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Visura catastale Fg. 13, p.lla 247;
  - 1a. visura catastale Fg. 13, p.lla 404; 1b. visura catastale Fg. 13, p.lla 405;
  - 1c. visura catastale Fg. 13, p.lla 406; 1d. visura catastale Fg. 13, p.lla 407;
  - 1e. visura catastale Fg. 13, p.lla 403; 1ebis. visura catastale Fg. 13, p.lla 742;
  - 1eter. visura catastale Fg. 13, p.lla 743;
2. visura catastale Fg. 13, p.lla 217;
  - 2a. visura catastale Fg. 13, p.lla 408; 2b. visura catastale Fg. 13, p.lla 410;
  - 2c. visura catastale Fg. 13, p.lla 411; 2d. visura catastale Fg. 13, p.lla 412;
  - 2e. visura catastale Fg. 13, p.lla 413; 2f. visura catastale Fg. 13, p.lla 409;
  - 2fbis. visura catastale Fg. 13, p.lla 744; 2fter. visura catastale Fg. 13, p.lla 745;
3. visura catastale Fg. 13, p.lla 217;
  - 3a. visura catastale Fg. 13, p.lla 414; 3b. visura catastale Fg. 13, p.lla 415;
  - 3c. visura catastale Fg. 13, p.lla 416;
4. pec richiesta documenti SUE; 5. pec richiesta CDU; 6. certificato di destinazione urbanistica; 7. certificazione Comune; 8. II certificazione Comune; 9. NT RP 44794 del 2010; 10. documentazione fotografica; 11. estratto di mappa Fg. 13; 12. tabella di calcolo superfici terreni; 13. planimetria di rilievo Fg. 13, p.lla 742, 744 e 408; 14. planimetria catastale Fg. 13, p.lla 742; 15. planimetria catastale Fg. 13, p. 744; 16. estratto di cartografia delle Regie trazzere; 17. fascia di rispetto

della Regia trazzera 539; 18. aerofotogrammetria del 13/09/1992;  
19. aerofotogrammetria del 02/06/2003; 20. quotazioni dei valori dei  
terreni agricoli EXEO; 21. valori immobiliari borsino  
immobiliare; 22. valori immobiliari OMI; 23. tabella di divisione.