

**ANTONINO DI MARIA**



**Architetto**

via L. Orlandino, 39 • 90146 PALERMO

Tel. Mob. 339.3858368

adimaria@libero.it

antonino.dimaria@archiworldpec.it

C.F. DMRNNN65L20G273V

P.I. 05384110820

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutivo

**Dott.ssa A. Lupo**

Esecuzione Immobiliare

**N° 230/2013**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA  
CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO  
DEL 05/12/2022**

Note: Secondo quanto disposto dal G.E. con il provvedimento del 20/02/2023.

Prossima Udienza: 11 maggio 2023

Palermo, 14 aprile 2023



## INDICE

1. PREMESSA
2. ANALISI E DEDUZIONI
3. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n° 2894, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a seguito della Relazione depositata il 6 dicembre 2022 avente in oggetto il seguente immobile:

**piena proprietà di terreno sito in Montelepre (Pa)**

**contrada Mandra di Mezzo**

censito al N.C.T. al foglio 3, particelle 1534, 1535 e 1536

risponde alle richieste del G. E. secondo quanto disposto nel provvedimento del 20 febbraio 2023 e precisamente:

*" ... rilevato che ..., occorre, quindi, procedere alla determinazione della indennità di occupazione della quota parte delle serre coincidente con i terreni pignorati ... dispone il richiamo dell'esperto stimatore già nominato ... **affinchè**, sotto il vincolo del giuramento già prestato, **quantifichi l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.); "***

## 2. ANALISI E DEDUZIONI

Nel cercare di rispondere in modo esaustivo al quesito posto, si evidenzia la grande difficoltà di reperire dati utili alla determinazione dell'ammontare di una verosimile indennità di occupazione.

Come già indicato nella Relazione del dicembre 2022, attraverso la descrizione delle peculiarità del terreno in oggetto e delle caratteristiche del mercato immobiliare locale, soprattutto dei terreni agricoli, si è constatato ancora oggi, nella zona di Montelepre e comuni

vicini, che non vi sono casi recenti di transazioni immobiliari riguardanti i terreni, né trattative in essere.

La situazione resta invariata anche estendendo l'ambito territoriale di riferimento.

L'indagine di mercato rivela pure la contemporanea assenza di proposte e/o richieste di locazioni.

Le locazioni di terreni, generalmente, riguardano ambiti che afferiscono a grandi centri urbani, dove la domanda e l'offerta possono essere legate a precise esigenze e finalità commerciali.

Queste considerazioni scaturiscono dall'aver effettuato un'accurata ricerca nel tentativo di acquisire, comunque, dati e informazioni che, in qualche modo, potessero essere utili.

Sono state interpellate alcune agenzie immobiliari di Montelepre e dei comuni circostanti, ma il risultato è stato inequivocabilmente chiaro, ovvero che non vi sono oggi presupposti affinché si possa manifestare una trattativa riguardante un terreno, per contesto e caratteristiche specifiche, simile a quello in oggetto.

Infine si ribadisce l'assenza di valori di riferimento ufficiali stabiliti dalle Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le cui ultime quotazioni risalgono al lontano 2013.

Per ciò detto, appare evidente che, per giungere alla quantificazione dell'indennità di occupazione, occorre eseguire una serie di analisi, considerazioni e valutazioni assolutamente soggettive, dettate dal buon senso e che si riferiscono strettamente ed esclusivamente al caso in oggetto.

Il valore che, a suo tempo, è stato attribuito al terreno (Relazione del dicembre 2022) deriva per lo più dall'esistenza, sulla sua superficie, delle serre e del capannone, pertanto si ritiene che l'indicazione più utile possa provenire dalla valutazione della redditività che il terreno, con le sue "attrezzature", può rappresentare per l'Azienda che lo utilizza.

Come già descritto, la Società **[REDACTED]** utilizza, in comodato d'uso gratuito, le particelle di terreno adiacenti al nostro, anch'esse dotate di analoghe

serre e, da quanto è emerso durante il sopralluogo del 14 ottobre 2022, non si può affermare che il terreno oggetto della nostra trattazione ne costituisca parte fondamentale e imprescindibile, se non per il fatto che da esso avviene il passaggio carrabile in direzione dei terreni ubicati più in alto.

Il canone/indennità che, in periodi di mercato più floridi, sarebbe potuto apparire congruo, considerando le più significative riduzioni rispetto ad un normale canone di locazione, oggi non riesce ad assumere degno valore.

A ciò contribuisce anche il fatto che l'occupazione del terreno ha una durata ridotta, con l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; ma soprattutto l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, la manutenzione, la funzionalità e la sicurezza. Questi ultimi fattori, infatti, nella casualità di eventi possibili, possono addirittura diventare onerosi per la stessa Azienda occupante.

Per le considerazioni sopra esposte, pertanto, si ritiene che l'indennità di occupazione che si sarebbe potuta determinare corrisponda ad un valore prossimo allo zero.

### **3. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto detto, in riferimento al terreno pignorato, **l'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante è pari a zero.**

Ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione di Codesto Tribunale per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 14 aprile 2023.

**IL C.T.U.**

**Arch. Antonino Di Maria**