

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 M. C. La Barbera

Esecuzione Immobiliare

N° 230/2013

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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

Note: Secondo quanto disposto dal G.E. con il provvedimento del 28/12/2023.

Prossima Udienza:

Palermo, 24 gennaio 2024



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 e delle successive Integrazioni depositate il 14 aprile e il 1 agosto 2023, aventi 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

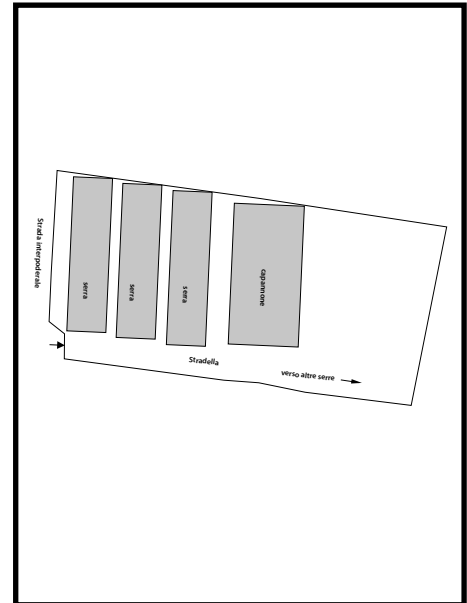
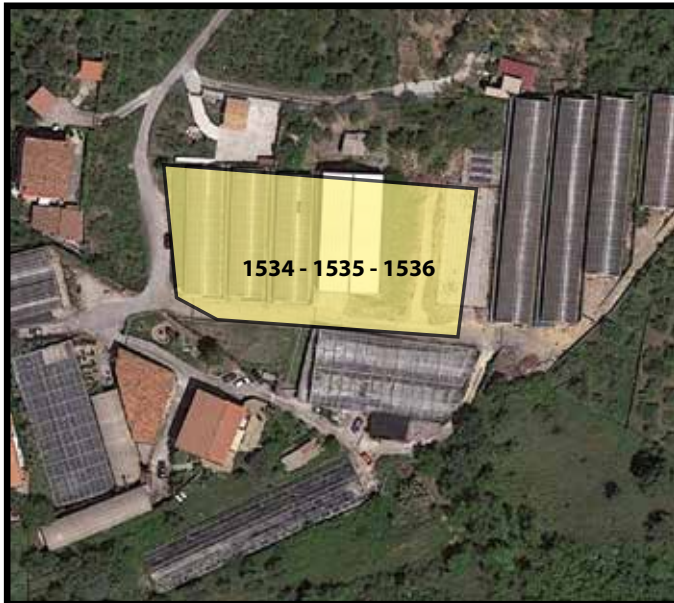
risponde alla richiesta del G. E. secondo quanto disposto nel provvedimento del 28 dicembre 2023 e precisamente:

"... letta l'istanza depositata dal Custode giudiziario in data 27/12/2023 con la quale si chiede il richiamo dell'esperto stimatore per il deposito di una relazione integrativa che attribuisca alle tre particelle costituenti il lotto unico (1534, 1535 e 1536) un valore commerciale distinto, laddove, invece, nella perizia la valutazione è stata fatta in complessivi € 22.000,00; ...".

2. ANALISI E DEDUZIONI

Nel ribadire l'esistenza delle serre e del capannone sulle tre particelle, si riporta quanto descritto al paragrafo 3 della Relazione depositata il 6 dicembre 2022: *"Osservando l'immagine satellitare (Allegato n.6), è evidente che **tutte le serre realizzate**, per prossimità e loro posizionamento rispetto al territorio e alla sua morfologia, **rappresentano un unicum, in cui le singole parti risultano difficilmente scindibili e scorporabili dall'intera configurazione.**"*

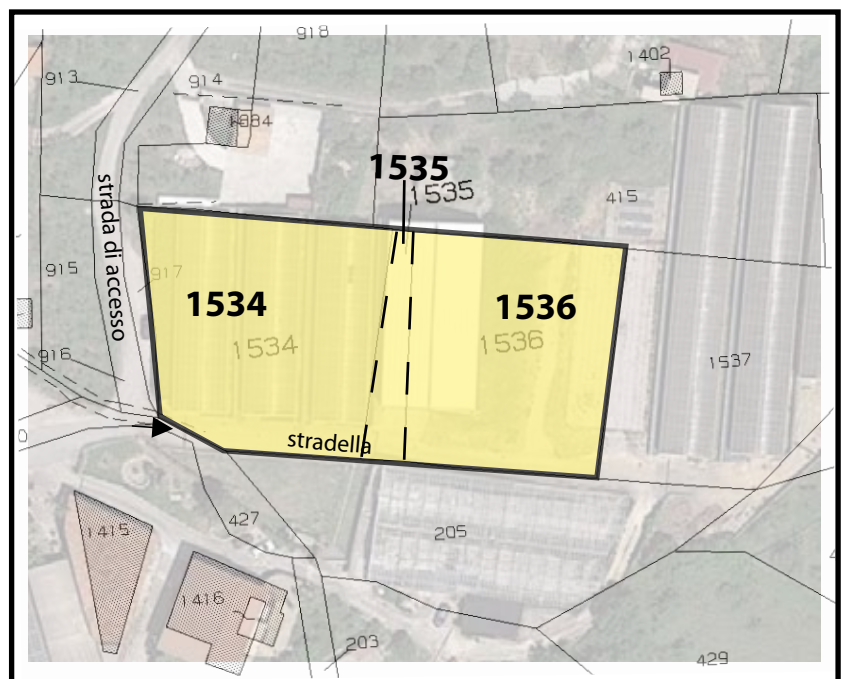
La valutazione secondo cui tali corpi non appaiono scindibili e scorporabili è stata a suo tempo eseguita tenendo conto del loro reciproco rapporto ed in relazione alla morfologia del territorio. Questo, infatti, caratterizzato da una decisa pendenza, è suddiviso in terrazzamenti appositamente strutturati e dimensionati per ospitare queste serre.



In più, le tre particelle in oggetto, disposte una a monte dell'altra, parallelamente alla strada di accesso, sono tra loro connesse da una stradella, facente parte delle medesime particelle, che dal cancello di ingresso, posto sulla strada, sale lungo il pendio e che, tra l'altro, consente a sua volta anche l'accesso ad altre particelle situate ancora più a monte.

La necessità di porre oggi maggiore attenzione alla precisa identificazione sul territorio delle tre particelle indicate in Catasto, al fine di determinare come richiesto una valutazione commerciale distinta per ciascuna particella, rende ancora più evidente l'impossibilità di scindere e scorporare in varie parti l'intero compendio pignorato.

La superficie del capannone (struttura ragionevolmente creata



in appoggio alle serre, per il ricovero di attrezzi, mezzi e approvvigionamenti), infatti, ricade su tutte e tre le particelle catastali. Pertanto, è certamente inverosimile attribuire una valutazione commerciale a ciascuna particella laddove si è precedentemente affermato che il valore totale determinato, pari ad € 22.000,00, tiene inevitabilmente conto dell'esistenza delle serre e del capannone.

Alla luce di quanto detto, non è possibile determinare un valore commerciale distinto per ciascuna delle particelle in oggetto.

Tuttavia, dovendo in ogni caso fornire delle valide indicazioni in risposta al quesito posto, cercando di attribuire un valore ad ogni particella che tenga conto delle rispettive caratteristiche, si ritiene utile determinare un **valore di riferimento**.

L'unico parametro che renda attendibile tale determinazione è la superficie di ciascuna particella.

Come descritto nella Relazione del 6 dicembre 2022

- la particella 1534 è estesa mq. 1.753,00
 - la particella 1535 è estesa mq. 152,00
 - la particella 1536 è estesa mq. 1.601,00
- per un totale di mq. 3.506,00.

Volendo trasformare in percentuale il rapporto dimensionale tra le 3 particelle, la particella 1534 costituisce il 50% del totale, la particella 1535 costituisce il 4,35%, la particella 1536 costituisce il 45,65%.

Per quanto detto, il valore di ciascuna particella, a partire dalla valutazione dell'intero compendio determinato in € 22.000,00, è fissato con la seguente ripartizione:

- particella 1534 -> € 22.000,00 x 0,50 = € 11.000,00
- particella 1535 -> € 22.000,00 x 0,0435 = € 957,00
- particella 1536 -> € 22.000,00 x 0,4565 = € 10.043,00

3. CONCLUSIONI

Per quanto detto, in riferimento al terreno pignorato, il valore di ciascuna delle tre particelle, così come sopra descritto, è determinato con i seguenti importi:

- **particella 1534 pari a € 11.000,00**
- **particella 1535 pari a € 957,00**
- **particella 1536 pari a € 10.043,00**

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

Palermo, 24 gennaio 2024.

IL C.T.U.

Arch. Antonino Di Maria