

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

Note: Secondo quanto disposto dal G.E. con il provvedimento del 31/05/2023.

Prossima Udienza:

19 settembre 2023

Palermo, 31 luglio 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 e della Integrazione alla stessa depositata il 14 aprile 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 alle richieste del G. E. secondo quanto disposto nel provvedimento del 31 maggio 2023 e precisamente:

" ... ritenuto che la quantificazione del canone di occupazione da porre a carico del comodatario deva avere riguardo alla redditività del terreno in questione in considerazione, oltretutto, della destinazione dello stesso ad attività commerciale;

ritenuto, pertanto, necessario che il CTU risponda al quesito posto ... " .

2. ANALISI E DEDUZIONI

Si fa presente che, essendo trascorso un tempo significativo dalle ricerche compiute per reperire informazioni e dati che consentissero un'analisi reale e realistica del mercato, sia in riferimento alla Relazione del dicembre 2022 che alla Integrazione dell'aprile 2023, si è effettuata un'ulteriore ricerca al fine di avere una visione del mercato immobiliare estesa al periodo attuale.

Si è constatato che, in riferimento ai terreni, il mercato continua ad essere totalmente inesistente; le pochissime trattative in essere riguardano terreni aventi caratteristiche ben precise, fortemente legati alla presenza, attuale o futura, di fabbricati di tipo residenziale.

Pertanto, nel rispondere al quesito posto, pur confermando quanto esposto nelle precedenti relazioni, si è cercato oggi di quantificare il canone di occupazione ponendo

l'attenzione sulla *redditività del terreno in funzione delle serre che su di esso insistono*.

La presenza delle serre descritte, infatti, caratterizza così tanto il terreno in oggetto da diventare determinante per la suddetta quantificazione.

Si precisa che le serre sono tre, ciascuna estesa 315 mq., oltre ad un capannone, di 512,00 mq., utile per il ricovero di mezzi, attrezzature e quant'altro occorrente all'attività vivaistica.

Dovendo valutare la redditività di ciascuna serra per attività vivaistica, compresa la quota parte del suddetto capannone, si ritiene congruo quantificarne il canone di occupazione pari a 100,00 € (cento) mensili.

Alla luce di ciò, il canone di occupazione dell'intero terreno in oggetto sul quale insistono n. 3 serre ed un capannone, è fissato in 300,00 € (trecento) per mese ovvero per la somma di 3.600,00 € per anno.

3. CONCLUSIONI

Per quanto detto, in riferimento al terreno pignorato, **l'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante è pari a 300,00 € per mese.**

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

Palermo, 31 luglio 2023.

IL C.T.U.

Arch. Antonino Di Maria