

**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]**

**CONSULENZA  
TECNICA  
D'UFFICIO**

Note:

Prossima Udienza:

Palermo, 5 dicembre 2022

## INDICE

1. PREMESSA
  2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI
  3. PRECISAZIONI
  4. REGOLARITÀ
  5. RISPOSTA AI QUESITI
  6. VALUTAZIONE
  7. CONCLUSIONI
- APPENDICI
    - Planimetria
    - Fotografie
  - ALLEGATI
    1. Verbale di sopralluogo
    2. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Montelepre fg. 3, part.IIa 1534)
    3. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Montelepre fg. 3, part.IIa 1535)
    4. Visura catastale attuale (N.C.E.U. di Montelepre fg. 3, part.IIa 1536)
    5. Foglio di mappa catastale
    6. Immagine satellitare
    7. Contratto di comodato d'uso
    8. Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare
    9. Schede per la comparazione con altri immobili

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Palermo al n° 2894, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con decreto emesso il 8 gennaio 2022, notificato il 20 giugno 2022.

La presente relazione riguarda 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

Tale bene è stato analizzato nei suoi titoli e descritto nelle sue caratteristiche e peculiarità nella Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, nel novembre 2015, dall'arch. Vincenzo Lomeo. In essa è stato anche attribuito un valore di mercato, attraverso indagini, calcoli e valutazioni proprie di quel periodo.

**La relazione odierna risponde ai quesiti posti**, ovvero quanto è riportato nel provvedimento del 17/10/2019 (rif. 33547501s) *"ritenuto, inoltre, opportuno richiamare l'esperto stimatore al fine di meglio chiarire se il valore del terreno, indicato in euro 7.000,00, tenga già conto delle sue caratteristiche concrete, inclusa la presenza di così ingenti serre che non sono autonomamente vendibili, ma certamente accrescono il valore del terreno stesso;"* e, di seguito, nella nomina del successivo C.T.U. Ing. S. Vizzini, poi rinunciatario, del 17/02/2021 (rif. 4708604s) *"... aggiornare la stima del valore del terreno alla luce della presenza delle serre ... al fine di poter stabilire quale sia il valore del terreno, che tenga conto delle sue caratteristiche, inclusa la presenza delle citate serre;"*.

Effettuato il *Sopralluogo* in data 14 ottobre 2022 alla presenza di ~~XXXXXXXXXX~~, come riporta il Verbale (*Allegato n. 1*), si è successivamente proceduto nell'attività di ricerca, di analisi, verifica e studio di tutti i dati raccolti e di valutazione del bene indicato al fine di rispondere ai quesiti posti.

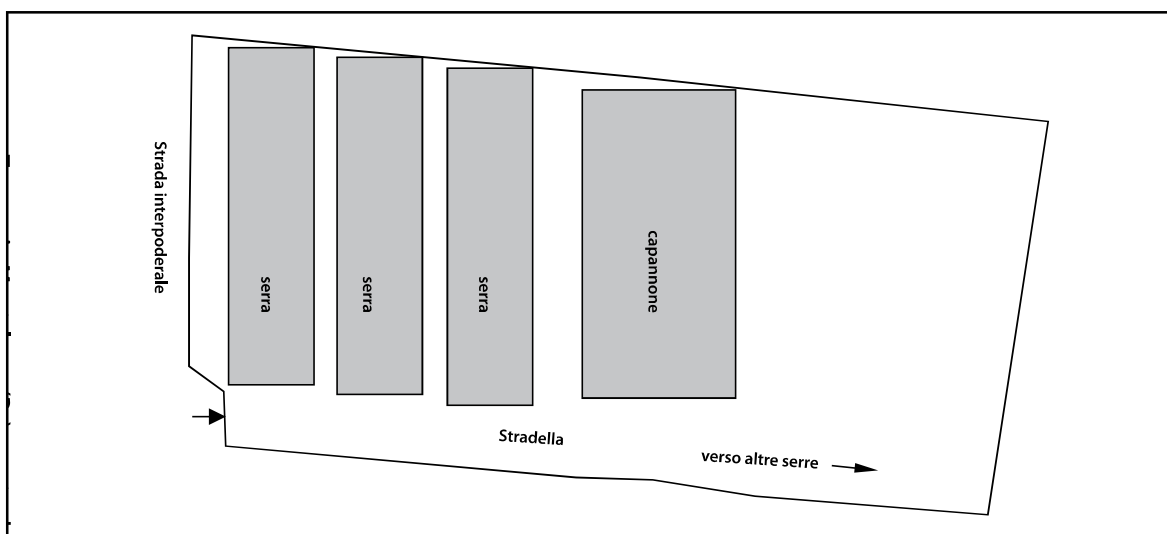
## 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Si fa presente che, dalla visione diretta effettuata con il sopralluogo del 14 ottobre, si è constatato che i luoghi corrispondono esattamente a quanto descritto sulla C.T.U. del novembre 2015. Nulla sembra essere cambiato e, come mostrano le fotografie, il bene appare nella medesima configurazione di allora.

A partire dal cancello, posto sulla strada interpodereale, una stradella attraversa marginalmente il terreno, salendo verso la zona più alta e consentendo l'accesso ad altre serre.

Si conferma che sul terreno in oggetto, individuato alle particelle 1534, 1535 e 1536, insistono tre serre di mt. 9,00x35,00 e un capannone di mt. 16,00x32,00 così come allora descritto.

Esse, considerato il tempo trascorso, si trovano in buono stato d'uso.



Vista dalla stradella interpodereale.



Vista dalla strada interpodereale (accesso alle serre).



Vista dalla parte alta del terreno.



La prima serra.



La seconda serra.



La terza serra.



Il capannone.

Dalle visure catastali (*Allegati nn. 2 - 3 - 4*) risulta:

- 1. particella 1534 - qualità seminativo arborato, classe 3 - superficie mq. 1.753,00
- 2. particella 1535 - qualità seminativo arborato, classe 3 - superficie mq. 152,00
- 3. particella 1536 - qualità vigneto, classe 2 - superficie mq. 1.601,00

Il terreno, pertanto, è esteso in totale mq. 3.506,00 .

### 3. PRECISAZIONI

I suddetti terreni fanno parte di un più esteso fondo agricolo, le cui altre particelle, ad essi circostanti, sono di proprietà di ██████████, nato a Montelepre (Pa) il ██████████, e ██████████, nata a Montelepre (Pa) il ██████████, genitori dell'esecutato ██████████.

Su buona parte di queste particelle, tra cui quelle oggetto della nostra attenzione, nell'anno 2006, sono state realizzate delle serre, attraverso il finanziamento di cui al *P.O.R. 2000/2006*

*Misura 4.06 "Investimenti aziendali per l'irrobustimento delle filere agricole e zootecniche".*

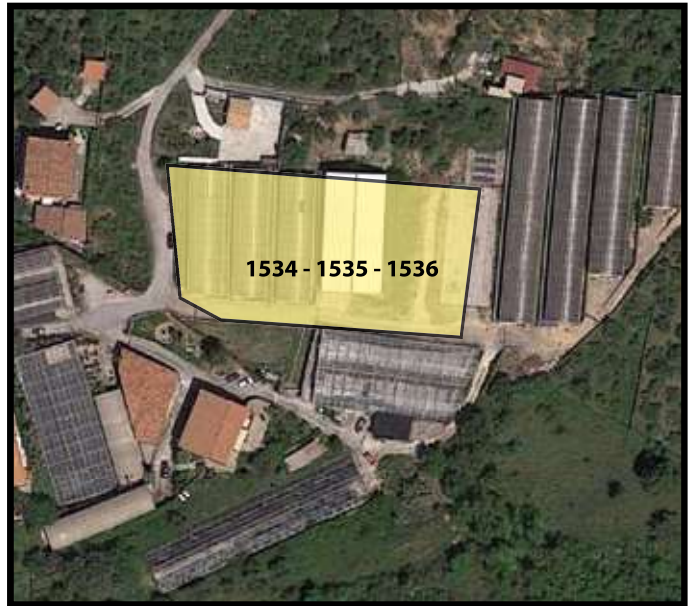
Osservando l'immagine satellitare (Allegato n.6), è evidente che tutte le serre realizzate, per prossimità e loro posizionamento rispetto al territorio e alla sua morfologia, rappresentano un unicum, in cui le singole parti risultano difficilmente scindibili e scorporabili dall'intera configurazione.

In data 31/12/2015 la "ditta individuale [REDACTED]" chiude la propria attività con relativa cessazione della partita Iva, comunicata agli uffici preposti il 12/05/2016 prot. RI/PRA/2016/22808/100.

In data 10/01/2016 i sopra citati [REDACTED] e [REDACTED] concedono le particelle di loro proprietà, nello stato di fatto in cui si trovano, in comodato d'uso gratuito (Allegato n. 7) alla Società Cooperativa "[REDACTED]", e in

particolare le particelle 1537, 205, 203, 427, 426, 543, 911, 1414, 1415, qui su evidenziate (Allegato n.8).

Anche le serre che insistono sulle particelle 1534, 1535 e 1536 di proprietà di Morano Sergio, sono utilizzate dalla stessa Società comodataria, nonostante la loro assegnazione non



risultati formalizzata attraverso un ulteriore contratto.

Ciò rafforza, però, la considerazione, precedentemente esposta, che tutte le serre, di fatto, per la loro disposizione e per la morfologia del territorio sul quale sono ubicate, costituiscono un sistema organico.

#### **4. REGOLARITÀ**

Come già detto, le serre sono state realizzate attraverso strumenti di programmazione regionale che utilizzano fondi comunitari, pertanto, ab origine, gli impianti godono certamente dei necessari requisiti di regolarità rispetto alle normative vigenti.

Ad ogni modo, qui si può affermare che esse in quanto opere mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, rientrano nella casistica dell' "*attività edilizia libera*", pertanto, sono considerate "opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione".

**Le serre sono, quindi, regolari.**

#### **5. RISPOSTA AI QUESITI**

Alla luce di quanto detto, la valutazione del terreno deve tener conto, inevitabilmente, delle sue caratteristiche concrete, compreso la presenza delle serre e del capannone.

Le serre hanno una decisiva incidenza sul valore complessivo attribuibile al terreno e, se è vero che si tratta di strutture removibili, è altrettanto vero che la loro rimozione ne renderebbe assai improbabile una loro successiva riutilizzazione in altri siti.

Il terreno in oggetto è integrato, come già descritto, in un sistema più esteso che comprende altre particelle e l'esistenza delle serre, impiantate anche su queste ultime, conferma che, nel considerare ed individuare le caratteristiche delle tre nostre particelle non si può prescindere dalla presenza delle serre stesse.

In più, queste tre particelle, sul loro margine, sono attraversate da una stradella,

delimitata da un cancello, che rappresenta l'unico accesso per le serre più lontane dalla strada interpoderale, ubicate sulle particelle alle spalle delle nostre, nella zona più alta del terreno.

In riferimento all'aggiornamento della stima, per le argomentazioni fin qui esposte, si ritiene doveroso considerare ex novo la determinazione del valore del terreno in oggetto, viste le nuove informazioni acquisite, le peculiarità che lo caratterizzano e le attuali condizioni del mercato locale.

## **6. VALUTAZIONE**

Per riuscire a determinare il valore di stima del terreno si applicherà, per quanto possibile, il metodo *"sintetico - comparativo"*.

Il mercato immobiliare in generale è attualmente assai contratto, in particolar modo quello che riguarda i terreni.

In ambito locale e precisamente nella zona di Montelepre e comuni vicini le transazioni immobiliari riferite a terreni, sono pressoché pari a zero. Quelle poche compravendite di cui si trova traccia, rappresentano ovviamente dati utili, ma non costituiscono indicazioni tali da stabilire linee di mercato veritiere e/o attendibili.

Ancora di più oggi si può affermare che, nella zona alla quale ci si riferisce, il mercato dei terreni è fortemente, e forse esclusivamente, dipendente oltre che dalla disponibilità di capitali, soprattutto dalla necessità di vendere o di disfarsi di proprietà un tempo maggiormente accattivanti e appetibili.

Le valutazioni sono oltremodo più complesse anche per l'assenza di valori ufficiali di riferimento, provenienti da studi approfonditi e analisi effettuati su ampia scala. Gli ultimi dati noti delle Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare risalgono infatti all'anno 2013.

Il metodo *"sintetico-comparativo"* si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell'immobile da stimare con altri aventi caratteristiche simili, dei quali sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Si è fatto, quindi, ricorso a diverse fonti di informazioni (operatori del settore



immobiliare, agenti, mediatori, riviste specializzate, ecc.), operando alcuni raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

I casi che maggiormente hanno rappresentato riferimento per la determinazione del valore finale sono stati i seguenti (*Allegato n. 9*):

1. Privato - Terreno non edificabile in Montelepre, strada intercomunale 7  
- mq. 3.500 - € 13.000,00
2. Privato - Terreno non edificabile in Montelepre, contrada Grotta Bianca  
- mq. 2.500 - € 12.000,00
3. Gruppo Edicom - Terreno all'asta in Montelepre, contrada Acqua Alvani  
- mq. 600 - € 2.025,00

Insieme alle indicazioni provenienti dai suddetti dati, si sono altresì tenute in conto le caratteristiche morfologiche, la natura del terreno, il pendio, la presenza di terrazzamenti, nonché le servitù di passaggio per garantire l'accesso ai lotti alle loro spalle.

Pertanto, si ritiene congruo attribuire a questo **terreno**

*il valore al metro quadrato di € 1,50*

da cui  $1,50 \text{ €/mq.} \times 3.506 \text{ mq.} = 5.259,00 \text{ €}$  -> in cifra tonda **5.000,00 €**

A ciò si deve aggiungere il valore determinato dalla presenza delle serre e del capannone.

A tal proposito, non si sono trovati riferimenti analoghi per effettuare gli opportuni raffronti. Si è quindi proceduto alla ricerca di dati e informazioni, ponendo l'attenzione al settore delle serre e attrezzature a servizio dell'agricoltura, contattando produttori e rivenditori, senza perdere di vista l'esiguo mercato dell'usato.

Queste serre sono state realizzate nel periodo 2006 - 2007, e sebbene il loro stato d'uso possa essere considerato buono, si tratta pur sempre di attrezzature aventi circa 15 anni di età con il conseguente, prevedibile deperimento dei materiali e meccanismi utilizzati.

Alla data odierna, stimate *a nuovo* per un valore complessivo di circa 170.000,00 € (30.000,00 € ciascuna le tre serre e 80.000,00 € il capannone) si ritiene congruo attribuire ad esse un valore pari al 10% del nuovo .

Pertanto il valore attuale delle **serre e del capannone** è di

$$170.000,00 \text{ €} \times 0,10 = 17.000,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra detto *il valore di stima del terreno* qui descritto *comprensivo delle tre serre e del capannone è pari a* 5.000,00 € + 17.000,00 € = **€ 22.000,00 €** .

## 7. CONCLUSIONI

Il valore del **terreno sito nel Comune di Montelepre (Pa), contrada Mandra di Mezzo**, individuato in Catasto Terreni al **foglio 3 particelle 1534, 1535, 1536, esteso complessivamente mq. 3.506,00**, caratterizzato dalla presenza di **n.3 serre, ciascuna di mq. 315,00, e un capannone, di mq.512,00**, è determinato in **22.000,00 €** (ventiduemila).

Per ciò detto, ritenendo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, si rimane a disposizione di Codesto Tribunale per eventuali chiarimenti.

Palermo, 5 dicembre 2022.

**IL C.T.U.**

**Arch. Antonino Di Maria**