

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Pratica n.230/2013 - Esecuzione [REDACTED] c/ "A"**

PREMESSA

Con provvedimento del 09 luglio 2015 il G.Es. Immobiliari dott. Vincenzo LIOTTA ha nominato il sottoscritto arch. Vincenzo LOMEIO con studio in Palermo nella via Tripoli n°15 e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°1593, a consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla "[REDACTED]" rappresentata dall'avv. [REDACTED] con studio in Palermo nella Via Velasquez n°38 presso lo studio dell'avv. [REDACTED].

Contro

"A"

Accettato l'incarico, prestai il giuramento in data 21 agosto 2015 e ricevetti il mandato come da allegato al provvedimento di nomina sopra citato.

Per comodità e immediato riscontro ho organizzato la presente Perizia nei seguenti Capitoli:

- 1) *Disamina documentazione presentata dai creditori;*
- 2) *Inizio Operazioni peritali;*
- 3) *Individuazione e descrizione del Bene;*
- 4) *Aspetti urbanistici, metrici e catastali;*
- 5) *Valutazione bene per l'incanto.*
- 6) *Conclusioni.*

DISAMINA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI



Dopo un'attenta analisi della documentazione rilevata dal fascicolo visionato si evince l'avviso ex art. 498 c.p.c. formalizzato dal creditore precedente:

-alla DON RIZZO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO nella persona del direttore pro-tempore, con sede in Alcamo (TP) in Via Vittorio Emanuele II, n°16 in data 15/10/2013;

-a [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Bolzano (BZ) in Via Merano n.18, in data 18/10/2013.

Si rileva che la notifica non è avvenuta entro i cinque giorni dal pignoramento datato 03/04/2013, così come prescrive l'art.498 del c.p.c., ma dopo circa sei mesi.

Si riscontra nel fascicolo un ricorso per intervento di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato da parte del creditore [REDACTED], con atto d'intervento per la somma di €20.147,34 depositato in cancelleria in data 08/07/2013 e una più recente istanza d'intervento del rag. [REDACTED] liquidatore giudiziale della [REDACTED] in liquidazione per la somma di €4.121,81, istanza depositata e notificata al creditore precedente in data 02/07/2015.

Si è anche appurato che in atti non è stato prodotto l'avviso ex art. 599 del c.p.c. stante che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Si riscontra in atti la relazione del notaio dott.a Maria DI MATTEO, notaio in Vittoria con studio in Via R.Cancellieri,32, del 02/10/2013 depositata il 11/10/2013 circa l'avvenuta visura storica catastale e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data del pignoramento datato 13 febbraio 2013.



Dal detto documento non si evince che le ricerche ipotecarie abbracciano un arco temporale pari almeno al ventennio antecedente la data del pignoramento del 13/02/2013, come previsto dal codice, in quanto si evince solo che il primo atto ufficiale è del 17 marzo 2004 senza specificare e dichiarare che le ricerche hanno abbracciato l'arco temporale del ventennio previsto dal codice.

Dalla lettura della relazione *de quo* non sono emerse altre mancanze, inidoneità, omissioni o discrasia dei dati rilevati ed esaminati a meno di quanto sopra precisato in relazione alle visure ipotecarie effettuate dal notaio.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata n.14979611342-5 del 03 ottobre 2015 inviata all'esecutato "A" e con PEC (identif. Mess. opec275.20151002161148.07101.02.1.15@pec.aruba.it) inviata in data 02 ottobre 2015 all'Avv. Maria Concetta CITTARA, legale rappresentante del creditore procedente "██████████" disposi l'inizio delle operazioni per il giorno 16/10/2015 alle ore 15,00.

In quella data e all'ora stabilita mi recai sui luoghi ove trovai l'esecutato "A". Indi procedetti al rilievo grafico e fotografico dei luoghi ubicati in c/da Mandra di Mezzo nel comune di Montelepre. All'uopo redissi il verbale di sopralluogo controfirmato dall'esecutato "A" presente sui luoghi.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile visionato si trova in c/da Mandra di Mezzo nella periferia sudorientale del comune di Montelepre.

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreno longitudinali attigui e serviti da una stradella interpoderale a sud del terreno stesso con accesso dal lato corto dell'appezzamento stesso.



Il terreno ha una pendenza di circa il 20% che si sviluppa dal lato corto di accesso all'appezzamento di terreno verso la parte opposta.

Al fine di utilizzare al meglio l'intero terreno oggetto del pignoramento, recentemente sono stati eseguiti dei lavori di terrazzamento con muri interamente rivestiti di pietra alti circa ml. 3,00-3,50 dal piano di appoggio così da formare delle piazzuole larghe circa 10,00-11,00 metri.

Tale sistemazione oltre ad avere reso il terreno fruibile in modo più funzionale, nella fattispecie, ha consentito il posizionamento di strutture in profili zincati per la formazione di serre adibite alla coltivazione di piante.

Infatti sull'intero terreno, trasversalmente allo stesso, sono ubicate tre strutture identiche che hanno generato degli spazi interni di ml.9,00 X 35,00 con copertura curva avente altezza all'imposta di ml. 2,50 e altezza al colmo di ml.4,50 e, a seguire, nella parte terminale dei lotti di terreno, lato monte, si trova altra struttura più grande che ha generato uno spazio coperto di ml.16,00 X 32,00 con copertura a due falde avente un'altezza di ml. 4.80 all'imposta e ml.7,70 al colmo.

Le predette serre hanno struttura di ferro zincato (montanti e traverse) e sono schermate con lastre di "ondulix" trasparente. La copertura con struttura a capriata è formata col medesimo materiale, ed è dotata di sistema motorizzato di apertura degli elementi sommitali per l'aerazione dell'ambiente.

ASPETTI URBANISTICI, METRICI E CATASTALI

L'appezzamento di terreno di che trattasi ha una superficie complessiva di mq.3.506 circa, risulta occupato dalle serre, come prima descritto, si trova alla periferia sud-est del comune di Montelepre e dalla visura del PRG Vigente ricade all'interno di zone classate "verde agricolo" ove, notoriamente, non è



possibile nessuna edificazione stabile se non per quel minimo consentito pari a una densità paria a mc.0,03/mq. per edificazioni finalizzate all'utilizzo del terreno agricolo (magazzini, depositi o case rurali).

La costruzione delle Serre, in atto insistenti sul terreno in questione, non richiede alcuna autorizzazione o concessione edilizia, configurandosi le stesse come strutture precarie e quindi non stabili sul territorio e risultano compatibili con la destinazione agricola del terreno.

Dalla visura catastale risulta che il terreno di che trattasi è intestato per intero al sig. "A" ed è pervenuto all'attuale proprietario, quanto alla part.1534 per potere di [REDACTED] con atto di compravendita notaio Francesco ALLOTTA di Partinico del 17/03/2004, rep. 14215, trascritto all'Agenzia del Territorio il 29/03/2004 al. N. 9383.1 e quanto alle part. 1535 e 1536 per potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita notaio Francesco ALLOTTA di Partinico del 28/10/2005, rep. 21595, trascritto all'Agenzia del Territorio il 14/01/2005 al. N. 35391.1.

Le singole particelle di terreno acquistate e in testa all'esecutato "A" risultano così censite al N.C.T.;

-fgl. 3, part.1534, seminativo arboreo in classe 3 per una superficie di are 17 e ca 53, Redd. Dominicale €13,58 e Reddito Agrario di €4,53;

-fgl.3, part.1535, seminativo arboreo in classe 3 per una superficie di are 01 e ca 52, Redd. Dominicale €1,18 e Reddito Agrario di €0,39;

- fgl.3, part.1536, vigneto in classe 2 per una superficie di are 16 e ca 01, Redd. Dominicale €13,23 e Reddito Agrario di €3,72.

VALUTAZIONE BENE PER L'INCANTO



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da porre a base di gara per la vendita all'incanto si è scelto di adottare come criterio il solo valore comparativo (commerciale) non potendo riferirci ad altri valori su base redditizia avendo il terreno, per al sua vocazione e destinazione agricola, un modesto presumibile reddito.

Il valore commerciale dell'immobile di che trattasi scaturisce da un'indagine di mercato del costo degli immobili similari per localizzazione e tipologia ricadenti nella stessa zona e comparti vicini.

Inoltre ci si è basati, oltre che sull'esperienza personale, anche sulla lettura dei dati messi a disposizione dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che secondo gli ultimi dati raccolti risalenti al 2013 per la zona ove è ubicato il terreno oggetto di valutazione riporta dei valori agricoli medi pari a €5.500/ha ovvero in caso di piccoli appezzamenti di terreno dei valori oscillanti tra €0,60 e €2,00/mq.

Si è stimato che il valore da considerare a base del calcolo e quindi della stima commerciale, tenuto conto della tipologia, delle caratteristiche del terreno, dell'ubicazione, e soprattutto dello stato attuale di mercato, è quello di €2,00/mq. che moltiplicato per la superficie del terreno di mq. 3.506 da un valore di **€7.012,00** che si stima possa essere il più probabile prezzo di vendita dell'immobile in regime di libero mercato.

Volendo anche valutare le strutture rinvenute all'atto del sopralluogo, ancorché di natura precaria, nell'ipotesi che possano considerarsi parte integrante del terreno quand'anche smontabili e asportabili dai luoghi, da informazioni assunte sui luoghi, dal costo di mercato degli elementi nuovi (strutture metallica e pannelli di copertura) per la costruzione ex novo di serre similari e tenuto



conto anche del deprezzamento legati alla vetustà delle serre in atto insistenti sul terreno, costruite circa 8-9 anni or sono, si può dare alle strutture un valore medio di €.14,00/mq. di superficie coperta.

Considerando che abbiamo 3 serre da mq.315,00 (ml.9,00 x 35,00) e una di mq.512,00 (ml. 16,00 x 32,00) per un totale complessivo di $\text{mq.}315,00 \times 3 = \text{mq.}945,00 + 512,00 = \text{mq.} 1.457,00$, il valore scaturisce dal prodotto di €.14,00 x 1.457,00 = **€.20.398,00**

Riassumendo si può assumere che:

- il valore del nudo terreno ascende a **€.7.000,00;**
- il valore delle serre insistenti ascende a **€.20.000,00**

CONCLUSIONI

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sicuro di avere adempito il mio dovere con serena obbiettività e nella speranza che il lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Palermo li 06 novembre 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Vincenzo LOMEIO

