
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Via [REDACTED]
90100 - Palermo (PA)

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Milano (MI)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
90100 - Palermo (PA)

[REDACTED]
[REDACTED]
Via [REDACTED]
90100 - Palermo (PA)
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2020 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.044,88	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 533,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra	32
.....	32



INCARICO

In data 07/04/2021, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°03'17.44"N 13°22'25.72"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°03'17.44"N 13°22'25.72"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CHIUSA D'ELIA, PIANO TERRA

Belmonte fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo. Fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, essendo, entrambi, separati dal Monte Grifone che vi si frappone.

Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano.

E' di fondazione più recente, rispetto ad altri comuni contigui (seconda metà del '700), e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno, anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale, ma in modo dinamico, vista la tendenza naturale degli abitanti all'accoglienza e all'integrazione di nuovi afflussi di popolazione.

Pur essendo un comune confinante con la città, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane.

A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata.

Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario ed "industriale": quest'ultimo consiste, principalmente, nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi; vi è presenza, infatti, di diverse cave e di un materiale "pregiato" quale l'onice.

Il territorio ha una diversa e variegata orografia, fino a diventare, a volte, impervia.

Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e radi sono i fichi d'India. In passato sviluppati erano il frassino da manna ed il sommacco per la produzione di tannini e coloranti.

Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte



Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento.

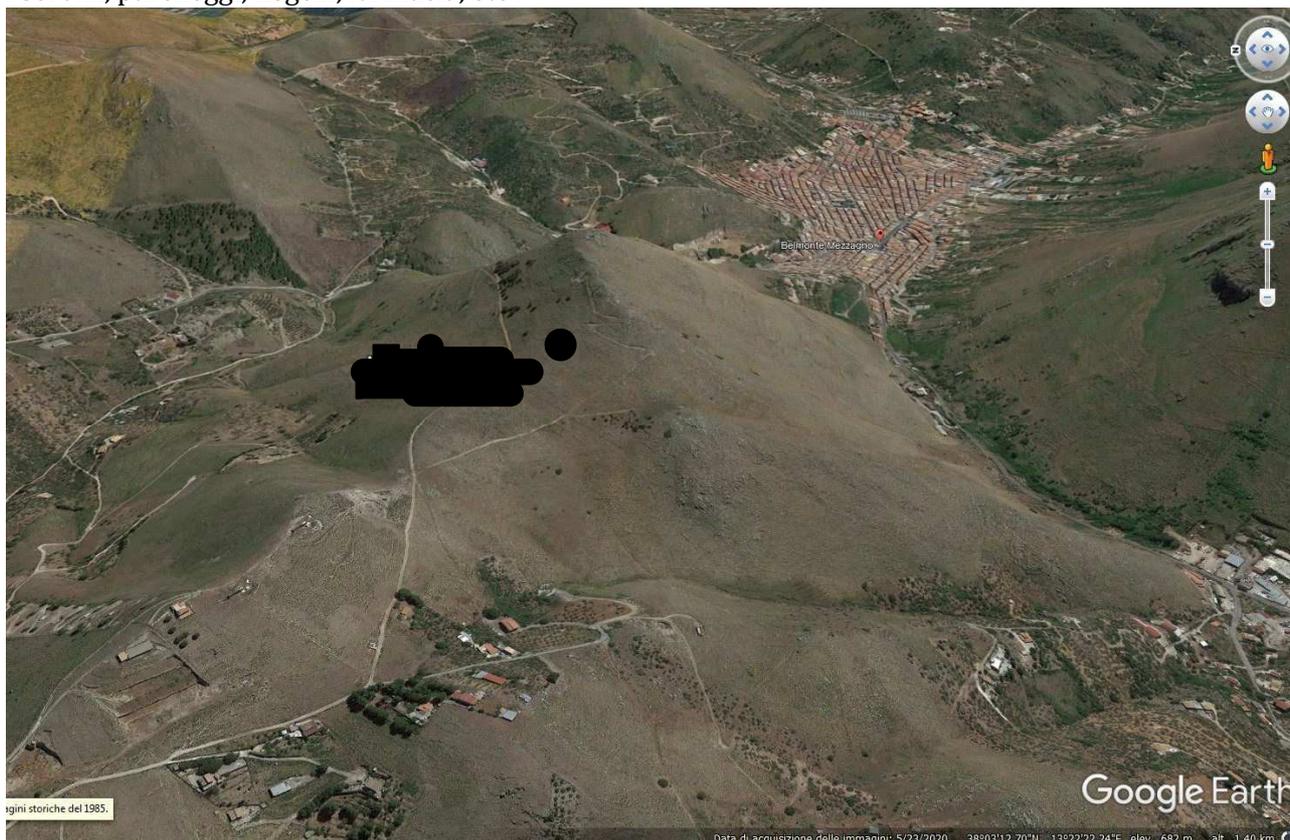
Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La villetta è ubicata su un monte che sovrasta la città (foto n. 1-3), a circa 700 metri sul livello del mare, in un ambito territoriale privo di vegetazione, sassoso, accidentato e scarsamente antropizzato. Vi si perviene seguendo la strada che conduce alla cava di inerti, indi si procede in direzione della Via Campania, superata la quale, e sempre in salita, si raggiunge il lotto ove sorge l'edificio (foto n. 3) con i suoi due corpi accessori.

La distanza dall'abitato, la scadente viabilità e la desolazione del paesaggio fanno sì che manchino tutti i servizi, parcheggi, negozi, farmacia, etc..



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CHIUSA D'ELIA, PIANO TERRA

Belmonte Mezzagno fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, entrambi separati dal Monte Grifone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a



creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. Fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo e dunque è più recente rispetto ad altri comuni vicini e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale. Pur essendo un comune confinante con Palermo, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata.

Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario e industriale: quest'ultimo consiste principalmente nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi.

Il territorio ha una diversa e variegata orografia del terreno, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture in atto sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e qualche appezzamento a fichi d'India.

Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento.

Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il terreno è sito su un monte che sovrasta la città, a circa 700 metri sul livello del mare, in un ambito territoriale privo di vegetazione, sassoso, accidentato e scarsamente antropizzato. Vi si perviene seguendo la strada che conduce alla cava di inerti, indi si procede in direzione della Via Campania, superata la quale, e sempre in salita, si raggiunge il lotto.

La distanza dall'abitato, la scadente viabilità e la desolazione del paesaggio fanno sì che manchino tutti i servizi, parcheggi, negozi, farmacia, etc..

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiesa D'Elia, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 13.11.2020 è stata depositata la relazione notarile a cura del dott. Antonio Trotta del distretto notarile di Pavia che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale degli immobili pignorati.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED]

Il terreno sul quale è stato elevato il fabbricato ed i corpi accessori è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita [REDACTED] in data 30.12.1978, rep. 6 [REDACTED] trascritto a Palermo il 29.01.1979 ai nn. 4 [REDACTED] 2, da potere di [REDACTED] [REDACTED] pieno proprietario. Il titolo è consultabile in allegato n. 3.

CONFINI

Il lotto sul quale sorge la villetta ed i due corpi accessori confina: a Nord con la stradella mediante la quale vi si giunge, indi con la p.lla 270 intestata [REDACTED] ad Est con la p.lla 455 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] ad Ovest con la p.lla 408 di proprietà, ma solo per il livello, degli stessi esecutati, coniugi [REDACTED] [REDACTED] a; a Sud con il foglio di mappa 5 e più esattamente con le p.lle 8, 137, 136 e 135.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tavernetta con forno	18,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	3,40 m	Terra
Locale di deposito	11,50 mq	13,30 mq	0,20	2,66 mq	2,70 m	Terra
Villino	52,70 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,40 m	Terra
Giardino	4311,00 mq	4311,00 mq	0,01	43,11 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	119,27 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	119,27 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/07/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 456 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 309,87 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	456			A7	2	5	70 mq	309,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile con i suoi due corpi accessori. La pianta, tanto della villetta quanto dei corpi accessori, è consultabile in allegato n. 1.

PRECISAZIONI

La stradella mediante la quale si perviene al lotto in parola si sviluppa su numerose altre particelle che appartengono: in parte al foglio di mappa n. 2; in parte al foglio di mappa n. 5. Trattasi, dunque, di



strada interpodereale sulla quale si è consolidato il diritto di passaggio in favore di tutti i fondi con essa confinanti. Anche il lotto su cui sorgono i fabbricati è interessato dalla carreggiata, nel senso che essa ne occupa una porzione, come chiarisce il titolo di proprietà accluso in allegato n. 3.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

La villetta, realizzata quasi al centro del lotto di terreno esteso circa mq 4.311 (osserva la foto n. 4), ha forma pressoché quadrata con i quattro angoli smussati; è rivestita, all'esterno, con pietrame a faccia vista nei toni del rosa e del grigio ed ha una copertura a padiglione (foto n. 12-16), ovvero con quattro falde, nella tipica configurazione piramidale, con manto di tegole in laterizio e del tipo alla "marsigliese", molte di esse, tuttavia, sono mancanti.

Possiede una struttura portante in c.a. tanto in fondazione che in elevazione, ma si notano, ai quattro "angoli" della casa e sul lato interno, delle travi in acciaio a doppio "T", o putrelle, accoppiate a due a due, che formano una sorta di ulteriore sostegno al tetto (foto n. 25-31) che è composto da travetti in c.a. gettati in opera e pignatte monoblocco in laterizio. I muri di tomagno sono elevati con blocchi di tufo o materiale similare e sono completati, dal lato interno, con intonaco civile nel tipico triplo strato.

Descritte le caratteristiche generali passa a riassumere le condizioni in cui versa. La villetta è stata, di certo, vandalizzata: i tramezzi interni, ossia i divisori dei vari ambienti, sono stati quasi totalmente abbattuti (foto n. 15-31): le porte interne sono state asportate, come pure i serramenti esterni (foto n. 12-31): il camino è stato, letteralmente, strappato dalla sua sede (foto n. 25-26); dell'impianto elettrico restano solo le cassette sui muri essendo stati asportati interruttori, prese e conduttori; i pezzi sanitari del bagno non sono più in sede; i pavimenti interni ed i rivestimenti parietali sono danneggiati e non recuperabili; le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, che è mancante di numerose tegole, hanno provocato il rigonfiamento delle barre di acciaio, la rottura delle pignatte in laterizio e la scalzatura di vaste porzioni di intonaco (foto n. 27-31); lungo il perimetro, sempre sul lato interno, sono ben visibili delle macchie di umidità ascendente che hanno perfino, ed in taluni casi, consunto l'intonaco (foto n. 22 e 26); la pensilina esterna presenta armature e laterizi a vista (foto n. 18-19).

In sintesi, il fabbricato, non possiede i requisiti per essere utilizzato come abitazione, piuttosto appare come un guscio vuoto che necessita di radicali e costosi interventi di ristrutturazione. Si tenga pure conto che non vi è acqua corrente e l'approvvigionamento avviene tramite autobotte; non è chiaro, infine, dov'è ubicata la fossa settica nella quale recapitano i reflui domestici, ammesso che ci sia.

Anche la tavernetta con il forno (foto n. 7-11), piccolo edificio posto più a valle (foto n. 3), presenta le medesime criticità del corpo principale: incuria, agenti atmosferici, atti vandalici, infiltrazioni di acqua meteorica lo hanno ridotto in cattive condizioni tanto da necessitare di interventi significativi di recupero.

A monte della villetta, sul lato orientale (foto n. 3), vi è un altro corpo di fabbrica composto da una vasca di riserva idrica alla quale è affiancato un piccolo locale di sgombero o magazzino (foto n. 32-36). Entrambi sono in pessime condizioni ed inutilizzabili anche a motivo dell'accensione di fuochi (foto n. 34-35) che hanno annerito gli intonaci e creato uno shock termico all'intera struttura che patisce, anche, infiltrazioni a cagione dell'assenza di parecchie tegole in copertura (foto n. 36).

Il terreno pertinenziale è brullo, pietroso, privo di vegetazione e di alberi (foto n. 3), in pendenza marcata da Sud verso Nord, ossia verso la stradella di accesso. Si ha quasi la sensazione di essere in un area desertica se non fosse per lo splendido panorama, unica nota positiva, che si gode verso la città di Palermo (foto n. 37), il suo porto ed il Mare Tirreno.

La viabilità è scadente soprattutto nell'ultimo tratto, quello che va dalla Via Campania fino alla villetta;



l'esperto stimatore ha dovuto servirsi di un mezzo fuori strada nel quale ha ospitato anche il custode giudiziario, diversamente sarebbe stato impossibile, con mezzo ordinario, raggiungere il sito. E' intuitivo pensare che durante le stagioni autunnale ed invernale la situazione sarà peggiore a causa della pioggia che renderà ancora più difficile viaggiare su quella strada che in alcuni tratti, per di più, si affaccia su veri e propri strapiombi.

Le foto accluse alla presente relazione restituiscono con molta chiarezza le condizioni in cui versa il compendio immobiliare.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, nè condominio trattandosi di una villetta unifamiliare costruita su lotto pertinenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione versata in atti non emergono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta è ubicata a circa 700 metri sul livello del mare ed ha una esposizione molto buona in tutte le direzioni non avendo costruzioni al fianco o di fronte nè alberature che possano ridurne il soleggiamento e la ventilazione. L'altezza interna utile è variabile da un minimo di circa tre metri ad un massimo di circa 3,50. Le fondazioni, le strutture verticali e la copertura sono in c.a.; la muratura perimetrale è realizzata in conci di tufo o materiale simile con rivestimento in pietra. I solai sono in latero-cemento ed il tetto è a padiglione con tegole in laterizio senza alcuna coibentazione.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura o similari; gli infissi esterni ed interni sono mancanti. Gli

impianti elettrico, idrico e fognario sono sottotraccia, ma devastati e/o asportati e totalmente da rifare. Il terreno pertinenziale è pietroso, brullo, privo di vegetazione e recintato con paletti in ferro e rete e/o filo spinato.

Lungo la stradella interna (foto n. 5-6) e negli slarghi adiacenti il fabbricato (foto n. 12), tutti pavimentati in conglomerato cementizio, vi è la possibilità di parcheggiare una o più autovetture. La villetta è dotata di vasca di riserva idrica con adiacente locale di sgombero (foto n. 33-36) e di una tavernetta con forno (foto n. 7-10).

Giova ribadire che tutti e tre gli edifici versano in pessime condizioni, sono stati depredati, vandalizzati e necessitano di massicci interventi di ristrutturazione per ricondurli ad un uso ordinario. Oggi non sono inutilizzabili in alcun modo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

La villetta con i suoi due corpi accessori sono alla mercè di chiunque ed in balia degli agenti atmosferici.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1978 al 30/12/1978	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/08/1978	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	05/09/1978	1 [REDACTED]	
		Dal 30/12/1978 al 05/07/2021	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED] [REDACTED]	30/12/1978			6 [REDACTED]	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	29/01/1979			4 [REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato richiesto dall'esperto stimatore all'archivio notarile di Palermo, atteso che nessuno dei debitori si è presentato al primo sopralluogo disattendendo così la richiesta di produzione di questo e di diversi altri documenti.

In allegato n. 3, comunque, è possibile consultare l'atto di compravendita del 30.12.1978 con il quale gli esecutati sono divenuti proprietari del fondo ove, successivamente, hanno costruito la villetta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 15/10/2020
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, unitamente al terreno pertinenziale, ricade in zona "E"- Verde Agricolo - del vigente Piano Urbanistico con densità fondiaria di 0,03/mc/mq. La cubatura del lotto è stata interamente assorbita dal fabbricato e dai corpi accessori ivi costruiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La villetta, con i suoi due corpi accessori, è stata realizzata abusivamente ed ultima nel 1980, così è dato leggersi nella domanda di condono edilizio inoltrata ai sensi della Legge 47/1985 da [REDACTED] ed ingressata al protocollo del Comune di Belmonte Mezzagno il 30.04.1986 al n. 3900 (consulta il documento in allegato n. 2).

Richiesto l'accesso agli atti, l'esperto stimatore, ha potuto constatare che l'esecutato non ha mai integrato alcun documento, nè saldato gli oneri concessori e l'oblazione, nonostante il Comune lo abbia più volte sollecitato; in ultimo con lettera del 07.04.2008 (acclusa in allegato n. 2).

Al fine di completare l'iter volto alla definizione del condono, l'aggiudicatario, dovrà depositare tutta la documentazione elencata nella suddetta missiva e per farlo dovrà dare mandato ad un tecnico abilitato.

I costi, da considerare presuntivi, per definire la pratica possono così riassumersi:

- Parcella di un tecnico che si occuperà di compilare e trasmettere i documenti di sua competenza, € 4.000,00;
- Saldo oneri concessori € 3.000,00;



- Saldo oblazione € 2.500,00;
 - Spese amministrative (bolli, diritti, trascrizione concessione, etc.) € 800,00.
- Il tutto ammonta ad € 10.300,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali trattandosi di villetta isolata.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2020 è stata depositata la relazione notarile a cura del dott. Antonio Trotta del distretto notarile di Pavia che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/2)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/2)

[REDACTED]

Il terreno è pervenuto ai [REDACTED] con atto di compravendita in notaio [REDACTED] da potere di [REDACTED] pieno proprietario. Il titolo, con accluso il frazionamento che ha dato origine alla p.lla 408, poi ulteriormente frazionata a seguito del censimento del fabbricato, oggi individuato dalla p.lla 456, è consultabile in allegato n. 3. In altre e più semplici parole, la p.lla 408 acquistata dai debitori è stata, successivamente ripartita così da dar vita alla p.lla 408, terreno ed alla p.lla 456, fabbricato con corte. Nell'atto pubblico parrebbe che [REDACTED] abbiano acquistato la piena proprietà del fondo, nella visura storico catastale, invece, i debitori sono indicati come livellari, mentre il diritto del concedente in capo ad un solo soggetto. Ne consegue che sarà valutato solo il livello o enfiteusi.

CONFINI

Il lotto confina:

a Nord con [REDACTED]

Francesco;

ad Est con la p.lla 456 di proprietà degli stessi esecutati, [REDACTED]

a Sud con il foglio di mappa 5 e più esattamente con le p.lle 8, 137, 136 e 135;

ad Ovest con la p.lla 232 intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto del concedente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2665,00 mq	2665,00 mq	1,00	2665,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2665,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2665,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Stante la modesta superficie del terreno non se ne prevede la divisione atteso che il frazionamento ha un costo non indifferente se paragonato al valore del predio che verrà stimato sulla base del diritto reale di cui godono i debitori, ovvero il diritto di livello o enfiteusi, in ragione del 50% ciascuno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1978 al 07/07/2021	<p>██████████</p> <p>██████████ livellario per 1/2; ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ livellaria per 1/2. ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ diritto del concedente di 1/1.</p>	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 2, Part. 408</p> <p>Qualità Sommaccheto</p> <p>Cl.2</p> <p>Superficie (ha are ca) 0.26.65</p> <p>Reddito dominicale € 344,00</p> <p>Reddito agrario € 55,00</p>

L'odierna p.lla 408 proviene dal frazionamento dell'originaria p.lla 270 (consulta l'atto di acquisto in allegato n. 3). A seguito dell'acquisto, ██████████ vi hanno costruito, abusivamente, la villetta con i due corpi accessori. Con il censimento catastale dei fabbricati, la p.lla 408, è stata frazionata e da essa sono derivate l'attuale p.lla 408, in minore consistenza rispetto alla primitiva, e la p.lla 456, fabbricato, con le attinenze e la corte pertinenziale.

I titolari catastali, invero, sono ██████████ quale livellario, in regime di comunione legale dei beni ██████████

██████████ Ne deriva che la stima sarà eseguita solo sul diritto di livello tenuto conto che il pignoramento non può colpire diritti appartenenti a terzi.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	408				Sommaccheto	2	0.26.65 mq	3,44 €	0,55 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la p.lla catastale.

PRECISAZIONI



Va precisato che la stima non può riguardare la piena proprietà del terreno atteso che gli esecutati sono titolari, in ragione del 50% ciascuno, del solo livello o enfiteusi. Di seguito esplicherà la metodologia di calcolo del valore commerciale del livello.

Stima del diritto dell'enfiteuta, ovvero del valore del dominio utile Vdu.

$Vdu = Vf - (P.A. + Sp)$, dove:

- Vf = valore del fondo considerato libero

- P.A. = prezzo di affrancazione (canone enfiteutico x 15)

- Sp = spese di affrancazione (spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta).

Canone annuo per i terreni agricoli, esso è pari a:

K (canone annuo) = Reddito Dominicale x 1,8 x coefficiente ISTAT

Coefficiente ISTAT = indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dalla data di acquisto del terreno e fino ad oggi.

$K = € 3,44$ (reddito dominicale del terreno) x 1,80 (numero fisso) x 6,8033 (coefficiente ISTAT dal dicembre 1978 al Giugno 2021) = € 42,12 che rappresenta il canone annuo.

$P.A. = € 42,12$ (canone enfiteutico) x 15 (indice fisso come da C.C.) = € 631,80 che costituisce il prezzo di affrancazione.

$Sp = € 1.500$ che sono le spese di affrancazione.

$Vf = € 2.665$ che costituisce il valore del fondo considerato libero ed in piena proprietà.

$Vdu = € 2.665 - (€ 631,80 + € 1.500) = € 533,20$ che rappresenta il valore del livello e dunque la stima del predio pignorato.

La stradella mediante la quale si perviene al lotto in parola, infine, si sviluppa su numerose altre particelle (ed anche sulle p.lle 408 e 456, pignorate) che appartengono: in parte al foglio di mappa n. 2; in parte al foglio di mappa n. 5. Trattasi, dunque, di strada interpoderale sulla quale si è consolidato il diritto di passaggio in favore di tutti i fondi con essa confinanti e della quale si fa menzione nel titolo di proprietà accluso in allegato n. 3.

PATTI

Non vi sono patti da segnalare se non quelli indicati nell'atto di compravendita accluso in allegato n. 3.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno ha caratteristiche ed orografia, nonché presenza di affioramenti rocciosi che non ne consentono la coltivazione. E' in stato di abbandono e non appare recintato.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Ribadisce che gli esecutati sono titolari del solo livello, mentre il diritto del concedente è in capo a certo [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalla lettura della documentazione catastale emerge che gli esecutati sono titolari, in ragione del 50% ciascuno, del livello o enfiteusi, mentre il diritto del concedente è in capo a certo [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, posto a circa 700 metri sul livello del mare, ricade in zona agricola del vigente Piano Urbanistico di Belmonte Mezzagno; non c'è acqua e non vi sono impiantate culture di alcun tipo, la qualità segnalata in visura catastale si deve considerare puramente indicativa perché non vi è nessun sommaccheto e ciò è facilmente appurabile attraverso la consultazione delle fotografie storiche pubblicate su "Google Earth". Osserva la foto n. 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Il predio è libero ed alla mercè di chiunque.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1978 al 30/12/1978	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	20/08/1978	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	05/09/1978	1 [REDACTED]	
		Dal 30/12/1978 al 05/07/2021	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	30/12/1978			61544	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	29/01/1979			4277	3732
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Palermo il 08/05/2006

[REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 10/06/2009

[REDACTED]



Rogante: Presidente del Tribunale di Palermo

[REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 25/06/2009

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Palermo il 15/10/2020

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno fa parte di una più ampia zona "E"- Verde Agricolo - del vigente Piano Urbanistico con densità fondiaria di 0,03/mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oggetto di stima è un terreno e dunque non è possibile rispondere in ordine alla regolarità edilizia che attiene, esclusivamente, l'edificato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali trattandosi di terreno agricolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è stato applicato alcun criterio per la formazione dei lotti, atteso che i due beni pignorati sono già indipendenti uno dall'altro, univocamente riconosciuti in catasto e dunque capaci di far scaturire due distinti lotti funzionali per la vendita.

L'esperto stimatore si permette, sommessamente, di consigliare al delegato di formare, benché i lotti funzionali siano due e distinti, un unico lotto per la vendita in ragione della contiguità dei beni, ma soprattutto per il prezzo del secondo lotto che è davvero modestissimo perché attiene solamente il valore del livello.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra Belmonte fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo. Fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, essendo, entrambi, separati dal Monte Grifone che vi si frappone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. E' di fondazione più recente, rispetto ad altri comuni contigui (seconda metà del '700), e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno, anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale, ma in modo dinamico, vista la tendenza naturale degli abitanti all'accoglienza e all'integrazione di nuovi afflussi di popolazione. Pur essendo un comune confinante con la città, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario ed "industriale": quest'ultimo consiste, principalmente, nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi; vi è presenza, infatti, di diverse cave e di un materiale "pregiato" quale l'onice. Il territorio ha una diversa e variegata orografia, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e radi sono i fichi d'India. In passato sviluppati erano il frassino da manna ed il sommacco per la produzione di tannini e coloranti. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale,



secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.817,50

L'esperto stimatore si permette, sommessamente, di consigliare al delegato di formare, benché i lotti funzionali siano due e distinti, un unico lotto per la vendita in ragione della contiguità dei beni, ma soprattutto per il prezzo del secondo lotto che è davvero modestissimo perché attiene solamente il valore del livello di cui sono titolari i debitori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra	119,27 mq	250,00 €/mq	€ 29.817,50	100,00%	€ 29.817,50
				Valore di stima:	€ 29.817,50

Valore di stima: € 29.817,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.044,88

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza dei tecnici del settore si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da



numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio Italiano. Il C.T.U., per la stima, si avvale dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. nel secondo semestre del 2020. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: - A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse e box); - A destinazione commerciale (negozi); - A destinazione terziaria (capannoni, laboratori, etc.) Gli uffici provinciali, per di più, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia, dunque, ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati rapporti di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri; • AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea - Associazione Italiana Leasing. Sono inoltre stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:
- Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme; Istat; Econpubblica - Università Bocconi; Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, è largamente in uso presso il Tribunale di Termini Imerese e per questi motivi è ritenuta applicabile al caso di specie. Il C.T.U., nondimeno, nell'ambito della discrezionalità e sensibilità che caratterizza ogni estimatore, ma anche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, adotterà il prezzo che giudicherà più confacente nell'ambito della forbice, min e max, offerta dall'OMI (si consulti la tavola in allegato n. 3).

Al prezzo minimo di € 310/mq per i villini in zone extra urbane/zone rurali ha applicato una ulteriore riduzione di € 60/mq, portando il prezzo base ad € 250/mq.

Le altre decurtazioni discendono dai costi di regolarizzazione edilizia e dalle precise indicazioni fornite dal magistrato nell'ambito dell'art. 12 del mandato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra Belmonte Mezzagno fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, entrambi separati dal Monte Grifone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. Fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo e dunque è più recente rispetto ad altri comuni vicini e questo ha significato che ha, gradualmente,



assorbito popolazione dall'esterno anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale. Pur essendo un comune confinante con Palermo, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario e industriale: quest'ultimo consiste principalmente nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi. Il territorio ha una diversa e variegata orografia del terreno, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture in atto sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e qualche appezzamento a fichi d'India. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 408, Qualità Sommaccheto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 533,00

I costi per l'affrancazione del diritto del concedente sono stati indicati nelle pagine che precedono. Conseguo che il prezzo a base d'asta è quello sopra riportato e che le spese di affrancazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario, diversamente la valutazione risulterebbe negativa ed il bene sarebbe non vendibile.

Infine, l'esperto stimatore si permette, sommessamente, di consigliare al delegato di formare, benché i lotti funzionali siano due e distinti, un unico lotto per la vendita in ragione della contiguità dei beni, ma soprattutto per il prezzo del secondo lotto che è davvero modestissimo perché attiene solamente il valore del livello.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra	2665,00 mq	0,20 €/mq	€ 533,00	100,00%	€ 533,00
Valore di stima:					€ 533,00

Valore di stima: € 533,00

Valore finale di stima: € 533,00

Per la stima ha consultato il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nella provincia di Palermo" per l'anno 2018, pubblicato da "Exeo Edizioni" ed a cura di Antonio Dattiola, agronomo e dottore di ricerca, Antonio Iovine, Ingegnere e Giovanni Malara, Archietto. In allegato n. 3 è possibile consultare lo stralcio del testo con la tabella riferita al Comune di Belmonte Mezzagno.

Ha utilizzato, in via analogica, il valore indicato per l'"incolto sterile", ovvero la categoria più vicina alle effettive peculiarità del terreno in esame.



Tra i due valori: minimo € 900/ettaro; massimo € 1.300/ettaro, ha scelto il prezzo di € 1.000/ettaro, ovvero € 1,00/mq.

Tenuto conto del valore, già particolarmente basso, non ha ritenuto opportuno procedere ad altri deprezzamenti. Al prezzo unitario finale posto a base del conteggio, ovvero € 0,20/mq, si perviene attraverso i calcoli prima esplicitati e relativi al valore del livello.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare se non che la viabilità per raggiungere il bene è scadente e che gli esecutari sono titolari del solo livello, mentre il diritto del concedente è legato a certo [REDACTED]

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trabia, li 22/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N. 1: Stralcio di mappa catastale del fg. 2 di Belmonte Mezzagno con indicata la p.lla 456, fabbricato con corpi accessori e terreno pertinenziale, e la p.lla 408, terreno; Planimetria catastale della villetta e dei due corpi accessori; Visura storico catastale della p.lla 456, villetta; Visura storico catastale della p.lla 408, terreno.
- ✓ Allegato N. 2: Copia della domanda di condono edilizio, ai sensi della legge 47/1985, della villetta con i versamenti eseguiti; Copia della lettera di richiesta documenti inviata dal Comune al [REDACTED] nel 2008.
- ✓ Allegato N. 3: Verbale di sopralluogo del 06.07.2021; Certificati anagrafici dei [REDACTED] [REDACTED] Tabelle delle quotazioni immobiliari; Copia del titolo di proprietà in capo agli esecutari e sui beni staggiti.
- ✓ Fotografie.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra Belmonte fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo. Fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, essendo, entrambi, separati dal Monte Grifone che vi si frappone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. E' di fondazione più recente, rispetto ad altri comuni contigui (seconda metà del '700), e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno, anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale, ma in modo dinamico, vista la tendenza naturale degli abitanti all'accoglienza e all'integrazione di nuovi afflussi di popolazione. Pur essendo un comune confinante con la città, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario ed "industriale": quest'ultimo consiste, principalmente, nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi; vi è presenza, infatti, di diverse cave e di un materiale "pregiato" quale l'onice. Il territorio ha una diversa e variegata orografia, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e radi sono i fichi d'India. In passato sviluppati erano il frassino da manna ed il sommacco per la produzione di tannini e coloranti. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, unitamente al terreno pertinenziale, ricade in zona "E"-Verde Agricolo - del vigente Piano Urbanistico con densità fondiaria di 0,03/mc/mq. La cubatura del lotto è stata interamente assorbita dal fabbricato e dai corpi accessori ivi costruiti.

Prezzo base d'asta: € 15.044,88

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra Belmonte Mezzagno fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, entrambi separati dal Monte Grifone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro



urbano. Fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo e dunque è più recente rispetto ad altri comuni vicini e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale. Pur essendo un comune confinante con Palermo, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario e industriale: quest'ultimo consiste principalmente nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi. Il territorio ha una diversa e variegata orografia del terreno, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture in atto sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e qualche appezzamento a fichi d'India. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 408, Qualità Sommaccheto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno fa parte di una più ampia zona "E"- Verde Agricolo - del vigente Piano Urbanistico con densità fondiaria di 0,03/mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 533,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.044,88

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 456, Categoria A7	Superficie	119,27 mq
Stato conservativo:	<p>La villetta, realizzata quasi al centro del lotto di terreno esteso circa mq 4.311 (osserva la foto n. 4), ha forma pressoché quadrata con i quattro angoli smussati; è rivestita, all'esterno, con pietrame a faccia vista nei toni del rosa e del grigio ed ha una copertura a padiglione (foto n. 12-16), ovvero con quattro falde, nella tipica configurazione piramidale, con manto di tegole in laterizio e del tipo alla "marsigliese", molte di esse, tuttavia, sono mancanti. Possiede una struttura portante in c.a. tanto in fondazione che in elevazione, ma si notano, ai quattro "angoli" della casa e sul lato interno, delle travi in acciaio a doppio "T", o putrelle, accoppiate a due a due, che formano una sorta di ulteriore sostegno al tetto (foto n. 25-31) che è composto da travetti in c.a. gettati in opera e pignatte monoblocco in laterizio. I muri diOMPAGNO sono elevati con blocchi di tufo o materiale simile e sono completati, dal lato interno, con intonaco civile nel tipico triplo strato. Descritte le caratteristiche generali passa a riassumere le condizioni in cui versa. La villetta è stata, di certo, vandalizzata: i tramezzi interni, ossia i divisori dei vari ambienti, sono stati quasi totalmente abbattuti (foto n. 15-31): le porte interne sono state asportate, come pure i serramenti esterni (foto n. 12-31): il camino è stato, letteralmente, strappato dalla sua sede (foto n. 25-26); dell'impianto elettrico restano solo le cassette sui muri essendo stati asportati interruttori, prese e conduttori; i pezzi sanitari del bagno non sono più in sede; i pavimenti interni ed i rivestimenti parietali sono danneggiati e non recuperabili; le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, che è mancante di numerose tegole, hanno provocato il rigonfiamento delle barre di acciaio, la rottura delle pignatte in laterizio e la scalzatura di vaste porzioni di intonaco (foto n. 27-31); lungo il perimetro, sempre sul lato interno, sono ben visibili delle macchie di umidità ascendente che hanno perfino, ed in taluni casi, consunto l'intonaco (foto n. 22 e 26); la pensilina esterna presenta armature e laterizi a vista (foto n. 18-19). In sintesi, il fabbricato, non possiede i requisiti per essere utilizzato come abitazione, piuttosto appare come un guscio vuoto che necessita di radicali e costosi interventi di ristrutturazione. Si tenga pure conto che non vi è acqua corrente e l'approvvigionamento avviene tramite autobotte; non è chiaro, infine, dov'è ubicata la fossa settica nella quale recapitano i reflui domestici, ammesso che ci sia. Anche la tavernetta con il forno (foto n. 7-11), piccolo edificio posto più a valle (foto n. 3), presenta le medesime criticità del corpo principale: incuria, agenti atmosferici, atti vandalici, infiltrazioni di acqua meteorica lo hanno ridotto in cattive condizioni tanto da necessitare di interventi significativi di recupero. A monte della villetta, sul lato orientale (foto n. 3), vi è un altro corpo di fabbrica composto da una vasca di riserva idrica alla quale è affiancato un piccolo locale di sgombero o magazzino (foto n. 32-36). Entrambi sono in pessime condizioni ed inutilizzabili anche a motivo dell'accensione di fuochi (foto n. 34-35) che hanno annerito gli intonaci e creato uno shock termico all'intera struttura che patisce, anche, infiltrazioni a cagione dell'assenza di parecchie tegole in copertura (foto n. 36). Il terreno pertinenziale è brullo, pietroso, privo di vegetazione e di alberi (foto n. 3), in pendenza marcata da Sud verso Nord, ossia verso la stradella di accesso. Si ha quasi la sensazione di essere in un area desertica se non fosse per lo splendido panorama, unica nota positiva, che si gode verso la città di Palermo (foto n. 37), il suo porto ed il Mare Tirreno. La viabilità è scadente soprattutto nell'ultimo tratto, quello che va dalla Via Campania fino alla villetta; l'esperto stimatore ha dovuto servirsi di un mezzo fuori strada nel quale ha ospitato anche il custode giudiziario, diversamente sarebbe stato impossibile, con mezzo ordinario, raggiungere il sito. E' intuitivo pensare che durante le stagioni autunnale ed invernale la situazione sarà peggiore a causa della pioggia che renderà ancora più difficile viaggiare su quella strada che in alcuni tratti, per di più, si affaccia su veri e propri strapiombi. Le foto accluse alla presente relazione restituiscono con molta chiarezza le condizioni in cui versa il compendio immobiliare.</p>		
Descrizione:	Belmonte fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo. Fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, essendo, entrambi, separati dal Monte Grifone che vi si frappone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. E' di fondazione più recente, rispetto ad altri comuni contigui (seconda metà del '700), e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno, anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale, ma in modo dinamico, vista la tendenza naturale		



	degli abitanti all'accoglienza e all'integrazione di nuovi afflussi di popolazione. Pur essendo un comune confinante con la città, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario ed "industriale": quest'ultimo consiste, principalmente, nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi; vi è presenza, infatti, di diverse cave e di un materiale "pregiato" quale l'onice. Il territorio ha una diversa e variegata orografia, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e radi sono i fichi d'India. In passato sviluppati erano il frassino da manna ed il sommacco per la produzione di tannini e coloranti. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 533,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Belmonte Mezzagno (PA) - Contrada Chiusa D'Elia, piano Terra		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 408, Qualità Sommaccheto	Superficie	2665,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno ha caratteristiche ed orografia, nonché presenza di affioramenti rocciosi che non ne consentono la coltivazione. E' in stato di abbandono e non appare recintato.		
Descrizione:	Belmonte Mezzagno fa parte dell'area metropolitana di Palermo, benché non ci sia alcuna continuità fra il centro urbano ed il capoluogo, entrambi separati dal Monte Grifone. Dista circa 13 km dal centro di Palermo, è circondata dai rilievi di Pizzo Neviera a sud-ovest, dalle colline delle Montagnole a est e dal rilievo di Monte Santa Caterina, prolungamento del Monte Grifone a nord, che contribuiscono a creare una sorta di anfiteatro naturale intorno al centro urbano. Fu fondata da Giuseppe Ventimiglia Principe di Belmonte nel XVIII secolo e dunque è più recente rispetto ad altri comuni vicini e questo ha significato che ha, gradualmente, assorbito popolazione dall'esterno anche grazie alla prossimità del capoluogo regionale. Pur essendo un comune confinante con Palermo, Belmonte, è riuscita a mantenere una propria atmosfera senza trasformarsi in un classico "paese-dormitorio" tipico di molte aree prossime a grandi concentrazioni urbane. A fondazione recente fanno eco tradizioni recenti, esse riguardano più la fede religiosa che la superstizione e sono state preservate dagli abitanti perché considerate parte del proprio patrimonio culturale, nonostante la trasformazione da centro prevalentemente agricolo a centro a economia diversificata. Nel territorio di Belmonte Mezzagno negli ultimi anni, ha avuto sviluppo il settore terziario e industriale: quest'ultimo consiste principalmente nelle aziende specializzate in ceramica e nell'utilizzo e raffinazione di materiali estratti a fini edilizi. Il territorio ha una diversa e variegata orografia del terreno, fino a diventare, a volte, impervia. Fra le essenze coltivate vi è l'olivo per la produzione di olio anche se mai si è puntato realmente alla sua valorizzazione; altre colture in atto sono le mandorle, i mandarini nella valle del Landro e qualche appezzamento a fichi d'India. Belmonte Mezzagno è collegata a Palermo dalla strada provinciale 37 di Gibilrossa che valica il Monte Grifone ed è inoltre attraversata dalla strada provinciale 38 che conduce a Santa Cristina Gela, la strada provinciale 126 collega Belmonte Mezzagno con Misilmeri e termina nei pressi della strada statale 121 Palermo-Agrigento. Una linea di trasporto pubblico assicura i collegamenti con il capoluogo regionale, secondo un itinerario che attraversa le frazioni di Gibilrossa e quella palermitana di Ciaculli.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

[REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BELMONTE MEZZAGNO (PA) - CONTRADA CHIUSA D'ELIA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

[REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]



