
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2018 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

Nato a Vicari il **Omissis**

contro

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Lotto 6..... | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 7 |
| Titolarità..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 8 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Precisazioni..... | 9 |
| Patti..... | 9 |
| Stato conservativo..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima lotto 6..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta lotto 6..... | 13 |
| Allegati..... | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |



INCARICO

All'udienza del 31/10/2020, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzetto storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°49'29.19"N; 13°34'10.82"E)
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'27.18"N, 13°34'9.54"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Cortile Calabrese n. 3, piano T (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Largo Progresso, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Beni N° 5, 6, 7, 8, 9** - Terreni ubicato a Vicari (PA) - Contrada Comune (Coord. Geografiche: 37.8333733, 13.58383905)
- **Beni N° 10, 11** - Terreni ubicati a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale (Coord. Geografiche: 37.8073229, 13.57028105)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo (Coord. Geografiche: 37.83976525, 13.56454795)



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Beni N° 10 e 11** - Terreni ubicati a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale

DESCRIZIONE

Lotto composto da n. 2 particelle di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo, di superficie complessiva pari a 9.270 mq, tra loro adiacenti e formanti nell'insieme un'area di geometria regolare, identificati al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 19 particelle 114 e 115.

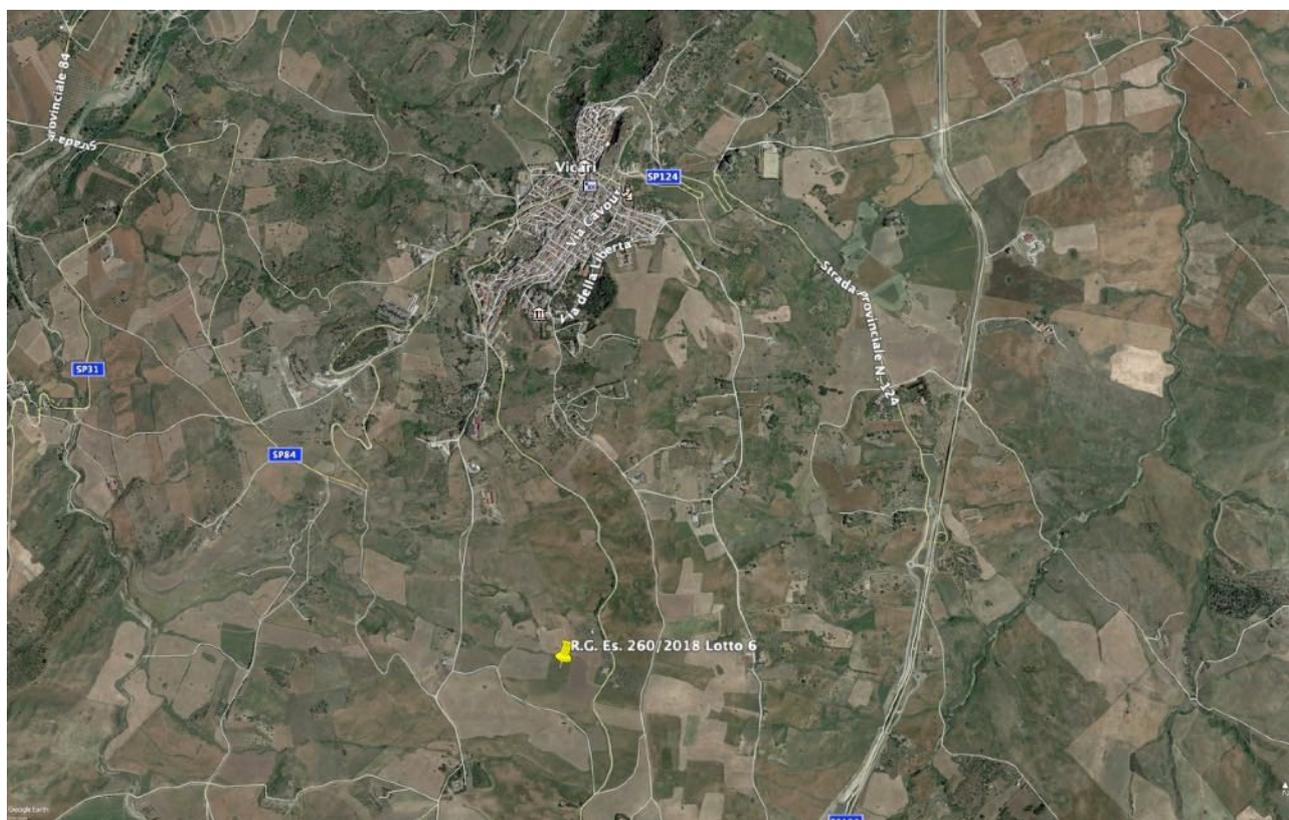
I terreni in oggetto sono ubicati in Contrada Bellomaiale, in prossimità della Strada Provinciale 84, fuori dal centro abitato del Comune di Vicari.

Non dipendono di accesso da via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

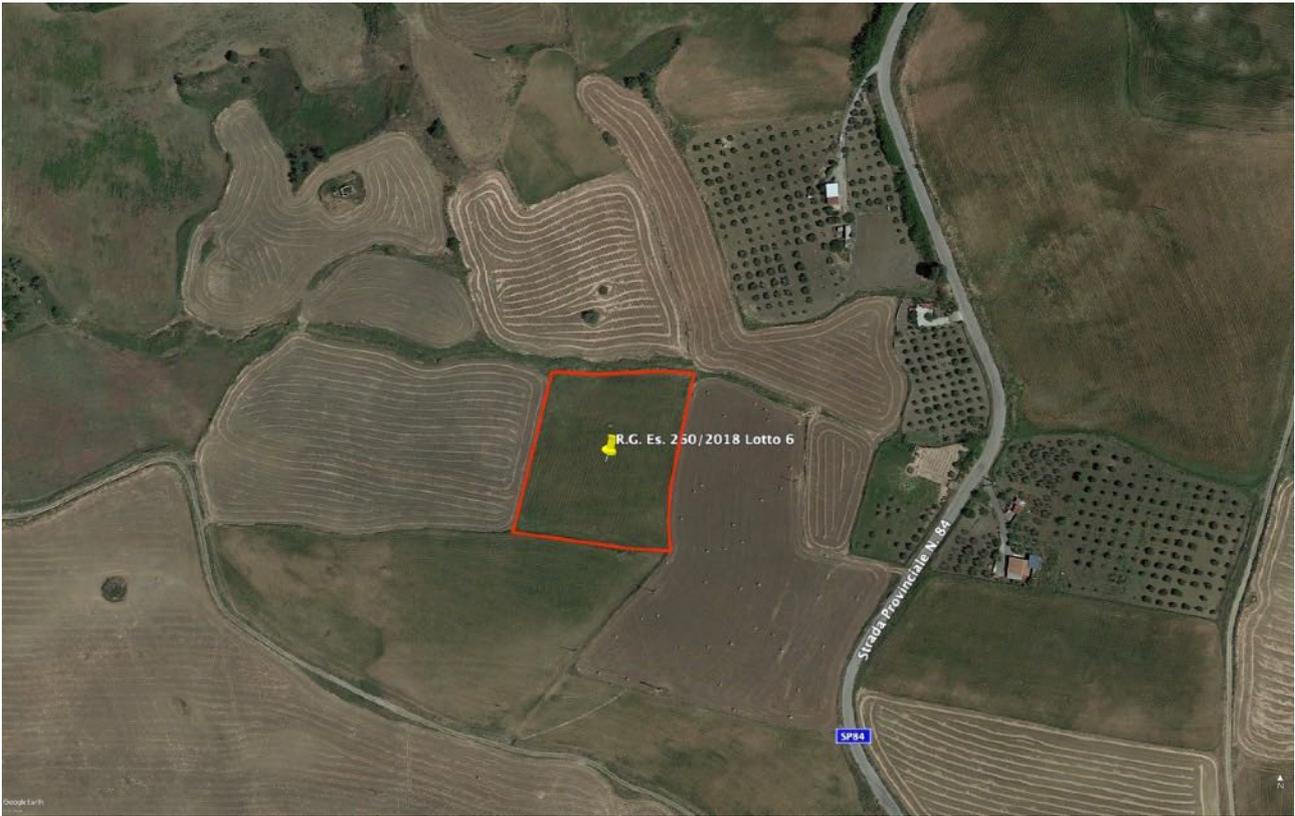
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si riportano le ortofoto satellitari con individuazione degli immobili rispetto al territorio comunale, la sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale (**All. 43**) e un report fotografico sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (**All. 44**).



Localizzazione degli immobili rispetto al territorio comunale





Individuazione dei confini degli immobili



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale





Vista dalla S.P. 84



Vista dalla S.P. 84



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *Omissis* (Livellario 1/1)
Codice fiscale: *Omissis*
Via *Omissis*
90020 - Vicari (PA)

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

- *Omissis* (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili in esame risultano gravati dal diritto del concedente in favore dell'EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI, del quale la Sig.ra *Omissis* risulta titolare del diritto di Livellario per la quota di 1/1 per denuncia di successione n. 488 volume 150, presentata all'Ufficio Successioni di Lercara Friddi (PA) il 13.10.1994, trascritta il 19.01.1996 ai nn. 2466/1980, regolata da testamento del 20.09.1994 in Notar *Omissis* di Palermo, rep. n. 3119, trascritto il 18.10.1994 ai nn. 37777/27759, apertasi il 14.04.1994, in morte del sig. *Omissis* nato a Vicari il 23.08.1922 (**all. 13**).

Dagli accertamenti effettuati non è stata riscontrata l'esistenza di un atto di affrancazione della proprietà in favore dell'esecutato.

CONFINI

La particella 114 confina con la particella 115 e con terreni di altra proprietà identificati con le particelle 187, 123, 211, 214.

La particella 115 confina con la particella 114 e con terreni di altra proprietà identificati con le particelle 214, 116, 197, 198, 123.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo (seminativo) | 9270,00 mq | 9270,00 mq | 1,00 | 9270,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9270,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9270,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 08/03/1988 al 14/04/1994 | OMISSIS DI Vicari; OMISSIS (Livellario) all'EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (concedente) | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 115 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 62 64 Reddito dominicale € 38,82 Reddito agrario € 11,32 |
| Dal 08/03/1988 al 14/04/1994 | OMISSIS DI Vicari; OMISSIS (Livellario) all'EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (concedente) | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 06 Reddito dominicale € 13,97 Reddito agrario € 2,95 |
| Dal 14/04/1994 al 08/04/2021 | OMISSIS nata a Vicari il OMISSIS, (Livellaria) EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (Concedente) | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 115 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 62 64 Reddito dominicale € 38,82 Reddito agrario € 11,32 |
| Dal 14/04/1994 al 08/04/2021 | OMISSIS nata a Vicari il OMISSIS, (Livellaria) EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (Concedente) | Catasto Terreni Fg. 19, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 06 Reddito dominicale € 13,97 Reddito agrario € 2,95 |

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

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 |
| 19 | 114 | | | | Seminativo | 2 | 00 30 06 mq | 13,97 € | 2,95 € | |
| 19 | 115 | | | | Seminativo | 1 | 00 62 64 mq | 38,82 € | 11,32 € | |

Corrispondenza catastale

Si riporta l'estratto di mappa aggiornato, allegato unitamente alle visure catastali storiche (**all. 45**).





Estratto di mappa catastale

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo i terreni risultano allo stato naturale, privi di coltura e/o di impianti arborei.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I terreni in esame risultano gravati dal diritto del concedente in favore dell'EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI, del quale la Sig.ra *Omissis* risulta titolare del diritto di Livellaria, benché all'atto della successione di *Omissis* sia stata trasferita la piena proprietà.



Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri della Provincia di Palermo a nome degli attuali e dei precedenti intestatari catastali, non è stato possibile reperire un atto pubblico di acquisto del bene e/o di un atto costitutivo del rapporto enfiteutico.

Non è stato possibile, inoltre, assumere informazioni riguardo all'effettiva esistenza del rapporto in favore del concedente EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI, il quale risulta verosimilmente estinto da tempo remoto.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il lotto è composto da n. 2 particelle di terreno adiacenti a destinazione d'uso agricola, di qualità seminativo, in leggero acclivio, elevate ad una quota di 615 m. sul livello del mare, tra di loro adiacenti e formanti nell'insieme un'area di geometria regolare, senza accesso da strade principali.

La superficie complessiva è pari a 9270 mq.

Allo stato attuale tutti i terreni sono incolti, privi di forme di impianti arborei e di recinzioni sui confini.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 01/04/1994 al 07/04/2021 | OMISSIS, nato a VICARI il OMISSIS (Livellaria). EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (Concedente) | Dichiarazione di successione | | | |
| | | | 13/10/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Lercara Friddi | 19/01/1996 | 2466 | 1980 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Lercara Friddi | 13/10/1994 | 488 | 150 |

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

Dalle ispezioni ipotecarie (**all. 46**) effettuate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio provinciale - Territorio, aggiornate al 07/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 09/01/2017
Reg. gen. 692 - Reg. part. 561
Quota: 1/1
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
(Formalità a carico della procedura).
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Palermo il 13/12/2018
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
(Formalità a carico della procedura).

Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del de cuius *Omissis* da parte della erede *Omissis* pubblicata il 20.02.2019 ai nn. 6740/5060 in riferimento all'atto notarile pubblico del 30.12.2011 ai rogiti del notaio *Omissis* di Palermo, rep. 14754.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Vicari, entrambe le particelle ricadono in Z.T.O. E1 - Aree agricole, disciplinate dagli art. 22-23 delle N.T.A. (vedasi certificato di destinazione urbanistica prot. n. 627 del 02.02.2021 **all. 47**);

Dal punto di vista dei vincoli, tutte le particelle ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 N. 3267.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA LOTTO 6

Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di compravendita con il metodo del confronto di mercato, si è dapprima proceduto alla ricerca di titoli di compravendita di immobili con caratteristiche similari rogitati nella stessa zona tramite ispezione telematica delle trascrizioni registrate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

Tale indagine non ha consentito di reperire un numero sufficiente di titoli di compravendita di beni simili da utilizzare per l'analisi di mercato, presumibilmente a causa della scarsa quantità di transazioni relative a terreni agricoli nella zona in esame.

Neppure è stato possibile procedere alla stima mediante capitalizzazione dei redditi, non potendo disporre di contratti di locazione dai quali desumere i canoni medi.



Per la determinazione del prezzo unitario medio da attribuire ai beni oggetto di vendita si è pertanto fatto ricorso agli unici valori disponibili, ovvero ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Palermo, annualità 2012, Regione Agraria n° 7 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (Ultimi dati disponibili).

Considerato che il diritto ceduto non consiste nella piena proprietà, bensì nel diritto di di livello, la stima viene effettuata nel modo seguente:

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

dove:

- Vdu = valore del dominio utile
- Vf = valore del fondo considerato libero
- P.A. = prezzo di affrancazione
- Sp = spese di affrancazione (spese procedurali che, per legge, sono a carico del livellario).

Atteso che, anche tramite ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri della Provincia di Palermo a nome degli attuali e dei precedenti intestatari catastali, non è stato possibile reperire un atto pubblico di acquisto del bene e/o di un atto costitutivo del rapporto enfiteutico, e che inoltre non è stato possibile assumere informazioni riguardo al canone di enfiteusi e all'effettiva esistenza del rapporto in favore del concedente EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI;

Ritenendo verosimile che il concedente non sia più esistente da tempo remoto, e considerato che per le ragioni suddette non risulta possibile calcolare il prezzo di affrancazione, il valore del bene viene calcolato nel modo seguente:

$$Vdu = Vf - Sv$$

dove:

- Vdu = valore del dominio utile
- Vf = valore del fondo considerato libero
- Sv = spese di voltura.

• **Beni N° 10 e 11** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale

Lotto composto da n. 2 particelle di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo, di superficie complessiva pari a 9270 mq, tra loro adiacenti e formanti nell'insieme un'area di geometria regolare, identificati al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 19 particelle 114 e 115, senza accesso stradale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 115, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 7.879,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 6 - Terreno Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale | 9270,00 mq | 0,85 €/mq | € 7.879,50 | 100,00% | € 7.879,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 7.879,50 |

Valore di stima: € 7.900,00



Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Spese di voltura | 500,00 | € |

Valore finale di stima: € 7.400,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO 6

- **Beni N° 10 e 11** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale

Lotto composto da n. 2 particelle di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo, di superficie complessiva pari a 9270 mq, tra loro adiacenti e formanti nell'insieme un'area di geometria regolare, identificati al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 19 particelle 114 e 115, senza accesso stradale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 115, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del Comune di Vicari, entrambe le particelle ricadono in Z.T.O. E1 - Aree agricole, disciplinate dagli art. 22-23 delle N.T.A. Dal punto di vista dei vincoli, tutte le particelle ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 N. 3267.

Prezzo base d'asta: € 7.400,00

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.

Bagheria, li 14/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tripoli Vincenzo Luca



ALLEGATI

- 43. Ortofoto e sovrapposizione cartografica lotto 6;
- 44. Report fotografico lotto 6;
- 45. Certificati catastali lotto 6;
- 46. Ispezioni ipotecarie lotto 6
- 47. Certificato di destinazione urbanistica lotto 6;



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 09/01/2017
Reg. gen. 692 - Reg. part. 561
Quota: 1/1
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Palermo il 13/12/2018
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
-

