
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 7.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
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 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo

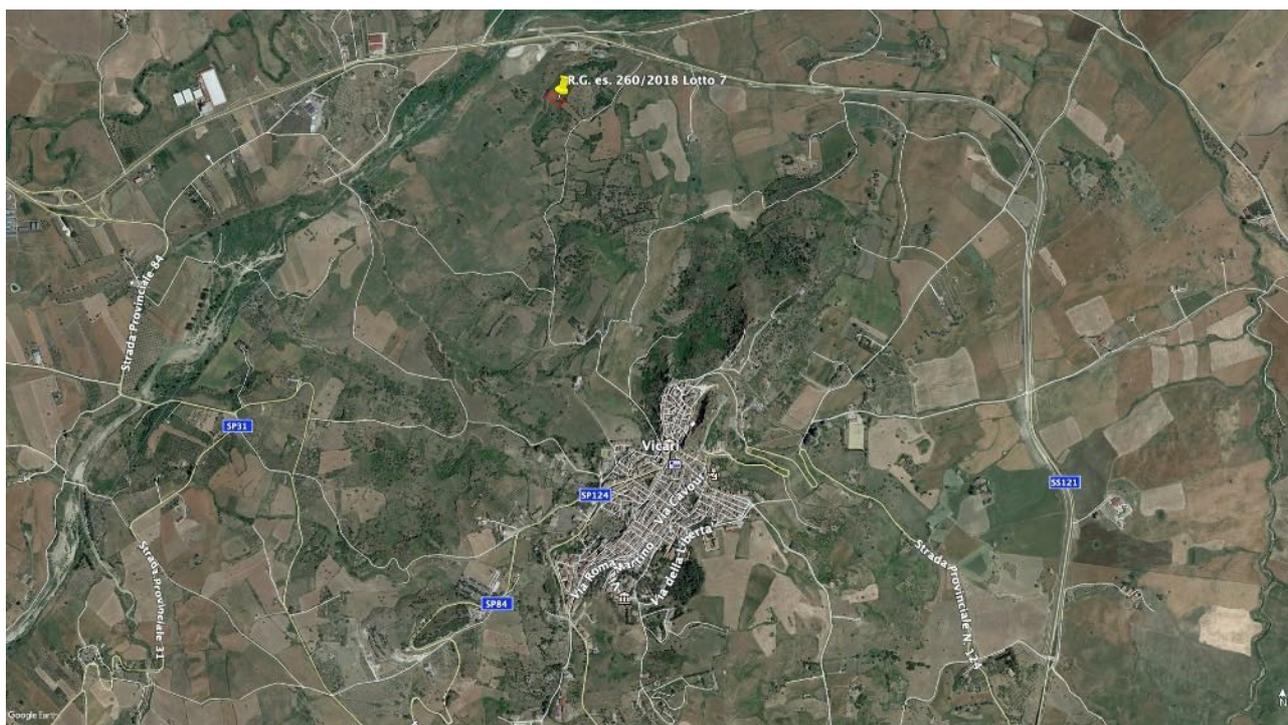
DESCRIZIONE

Lotto composto da n. 1 particella di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo arboreo, di superficie pari a 2450 mq, di geometria regolare, con andamento in acclivio, identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 3 particella 257, senza accesso stradale.

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 dell'immobile rispetto al territorio comunale, la sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale e un report fotografico realizzato mediante viste satellitari tridimensionali (**All. 48**).



Localizzazione dell'immobile rispetto al territorio comunale



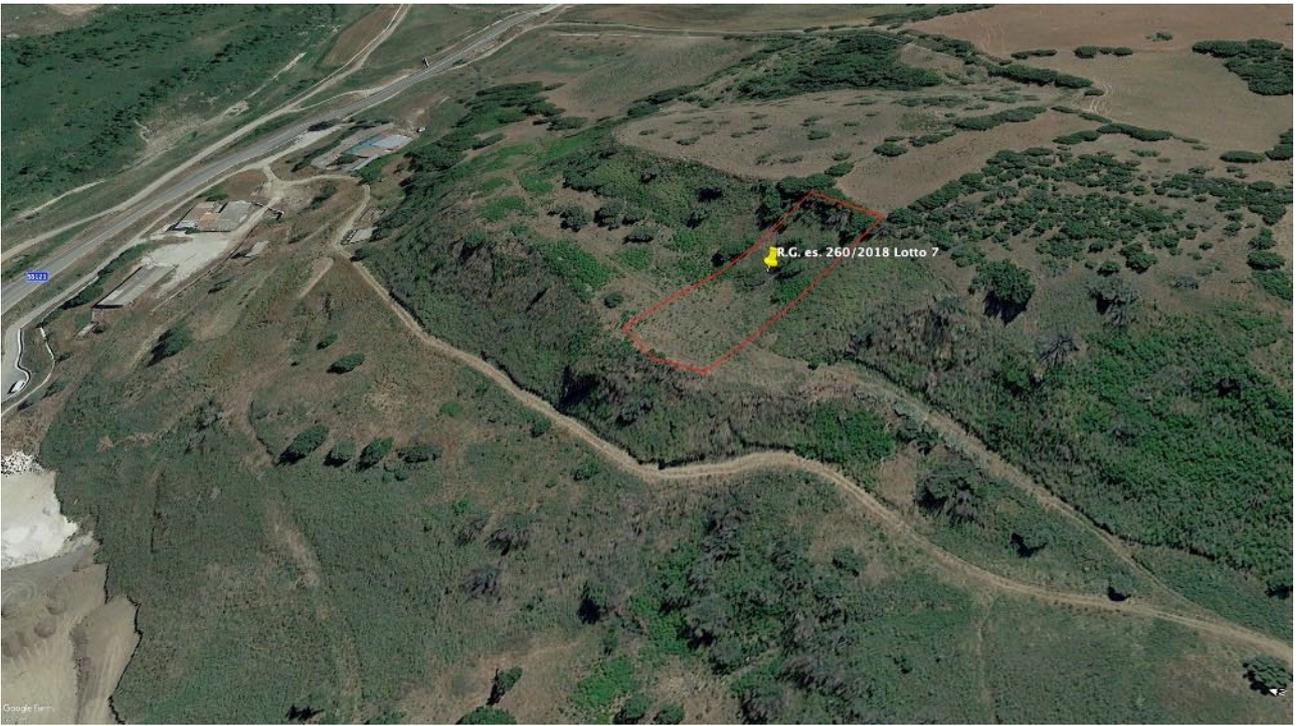


Localizzazione dell'immobile rispetto al contesto territoriale

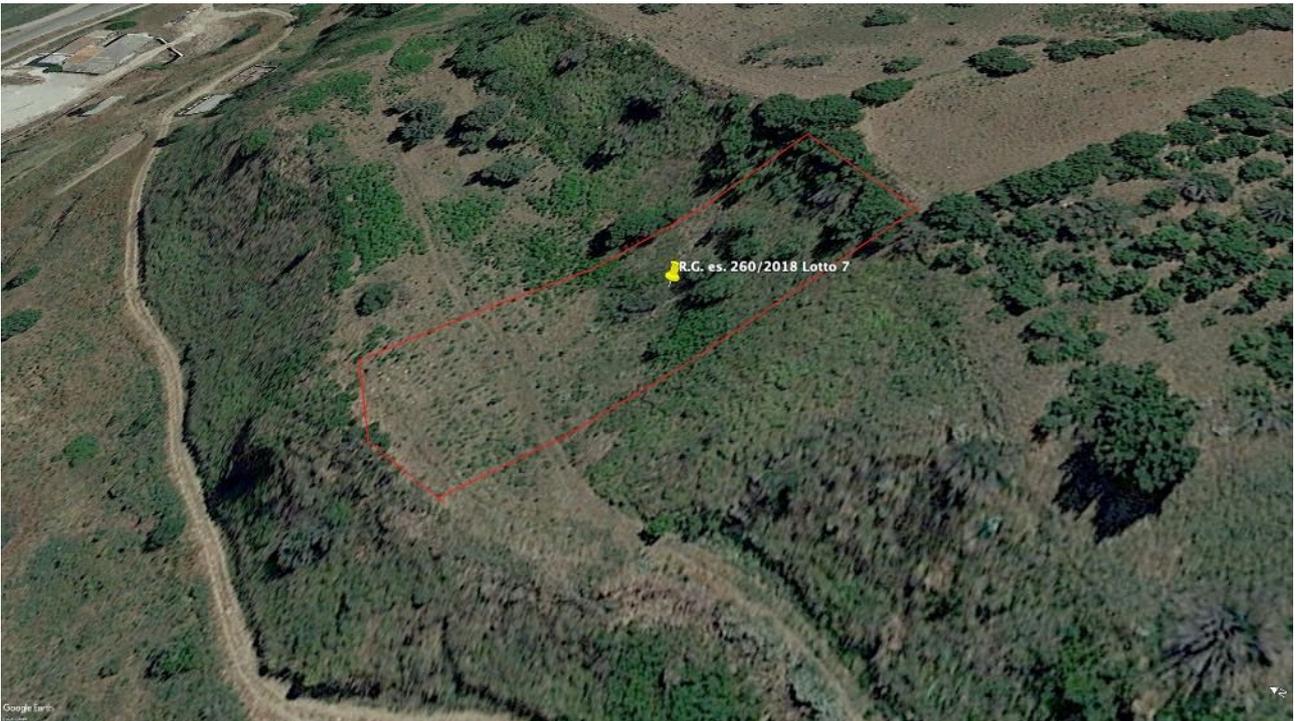


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale





Vista tridimensionale del lotto



Vista tridimensionale del lotto



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.

L'immobile risulta gravato 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 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

L'immobile confina con terreni di altra proprietà identificati con le particelle n. 51, 52, 59 e 82.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2450,00 mq	2450,00 mq	1,00	2450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2450,00 mq		

Il beni non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 14/04/1994	OMISSIS Vicari; OMISSIS (Livellario) all'EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (Concedente)	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 257 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 50 Reddito dominicale € 16,45 Reddito agrario € 4,43
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. 3, Part. 257 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 50 Reddito dominicale € 16,45 Reddito agrario € 4,43

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
3	257				Seminativo arborato	1	00 24 50 mq	16,45 €	4,43 €	

Corrispondenza catastale

Si allega copia dell'estratto di mappa catastale aggiornato e della visura catastale storica (**all. 49**);

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale il terreno risulta incolto, con vegetazione spontanea e privo di impianti arborei.

PARTI COMUNI

Nessuna





Estratto di mappa catastale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno in esame risulta gravato 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 una particella di terreno a destinazione d'uso agricola, di qualità seminativo arborato, con andamento in acclivio, elevato ad una quota di 563 m. sul livello del mare, di geometria regolare, senza accesso da strade principali.

La superficie complessiva è pari a 2450 mq.

Allo stato attuale il terreno è incolto, privo di impianto arboreo e di recinzioni sui confini.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1994 al 07/04/2021	OMISSIS, nato a VICARI il OMISSIS (Livellaria) EX STATO DELLA SIGNORIA DI VICARI (Concedente) Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			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. 50**) 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*
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Palermo il 13/12/2018
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*



Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del de cuius *Omissis* da parte dell'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, la particella di terreno ricade 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. 51**);

Dal punto di vista dei vincoli, la particelle ricade 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

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:



$$V_{du} = V_f - S_v$$

dove:

- V_{du} = valore del dominio utile
- V_f = valore del fondo considerato libero
- S_v = spese di voltura.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo

Lotto composto da n. 1 particella di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo arboreo, di superficie pari a 2450 mq, di geometria regolare, con andamento in acclivio, identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 3 particella 257, senza accesso stradale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 257, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.082,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo	2450,00 mq	0,85 €/mq	€ 2.082,50	100,00%	€ 2.082,50
				Valore di stima:	€ 2.082,50

Valore di stima: € 2.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di voltura	250	€

Valore finale di stima: € 1.850,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo

Lotto composto da n. 1 particella di terreno a destinazione d'uso agricola, qualità seminativo arboreo, di superficie pari a 2450 mq, di geometria regolare, con andamento in acclivio, identificato al Catasto Terreni del Comune di Vicari al foglio di mappa n. 3 particella 257, senza accesso stradale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 257, Qualità Seminativo arborato

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, la particella di terreno ricade in Z.T.O. E1 - Aree agricole, disciplinate dagli art. 22-23 delle N.T.A. Dal punto di vista dei vincoli, la particelle ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 N. 3267.

Prezzo base d'asta: € 1.850,00



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

- 48. Ortofoto, sovrapposizione cartografica e viste tridimensionali lotto 7;
- 49. Certificati catastali lotto 7;
- 50. Ispezione ipotecaria lotto 7;
- 51. Certificato di destinazione urbanistica lotto 7;



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*

