
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fabio Mallei, nell'Esecuzione Immobiliare n. **21/2024**
R.G.E., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi

promossa da

******Omissis******

contro

******Omissis******

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	5
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare	20
Elenco allegati	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.300,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

In data 03/05/2024, il sottoscritto Arch. Mallei Fabio, con studio in Via Guglielmo Marconi n. 22, 90018 Termini Imerese (PA), email arch.mallei@gmail.com, PEC fabio.mallei@archiworldpec.it, Tel. 333.5758578, veniva nominato Esperto ex art. 569 comma 1 c.p.c. con notifica da parte della Cancelleria in data 07/05/2024.

In data 10/05/2024, il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e, in data 22/05/2024, depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto del pignoramento, trascritto a Palermo in data 24/01/2024 ai nn. 3958/3179 a favore della società ****Omissis**** e contro il sig. ****Omissis****, sono costituiti dai seguenti immobili:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Per la quota di 5/12 di proprietà del sig. **Omissis****:**

- Immobile sito nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificato catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 25, P.IIa 344**.

UNITÀ NEGOZIALE N. 2

Per la quota di 1/3 di proprietà del sig. **Omissis****:**

- Immobili siti nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificati catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 10, P.IIe 30, 31, 32 e 40**.

UNITÀ NEGOZIALE N. 3

Per la quota di 5/6 di proprietà del sig. **Omissis****:**

- Immobili siti nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificati catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 25, P.IIa 169, 173, 176, 178 e 392**;
- Immobili siti nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificati catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 26, P.IIe 372, 373, 403 e 404**;
- Immobile sito nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificato catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 30, P.IIa 217**.

Tuttavia, si precisa che, per i 4 beni immobili inseriti nell'unità negoziale n. 3 ed identificati catastalmente al Catasto dei Terreni con le **particelle 372, 373, 403 e 404 del foglio di mappa 26**, la **procedura esecutiva è stata dichiarata estinta**, giusta provvedimento dell'Ill.mo G.Es. del 22/02/2024, a seguito della rinuncia del creditore precedente, in quanto, come risultato dalla

certificazione notarile sostitutiva, gli stessi beni sono stati alienati a terzi, dopo l'iscrizione dell'ipoteca a favore della società ****Omissis**** ma prima della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Inoltre, si precisa che nel corso delle operazioni peritali, è stato rilevato che i beni immobili facenti parte dell'unità negoziale n. 2, ovvero, i terreni identificati catastalmente al Catasto dei Terreni con le **particelle 30, 31, 32 e 40 del foglio di mappa 10**:

- A) Risultano "**gravati da diritti di uso civico**", come attestato dal "Dipartimento Regionale dello sviluppo rurale e territoriale della Regione Sicilia – Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia", con PEC del 13.06.2024 (**All. N. 7**);
- B) Risultano "**appartenenti al demanio comunale gravato da Uso Civico, (...) a seguito della Verifica Generale dei Demani del Comune di Geraci Siculo**" del 05/05/1994", come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Geraci Siculo (PA) in data 11/06/2024 con Prot. N. 8120 (**All. N. 6**).

Nello stesso C.D.U., al paragrafo "**Vincoli di uso civico**", si attesta, altresì, che nell'elaborato "Stato delle Occupazioni Arbitrarie", allegato alla predetta verifica disposta dal "Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia", depositata presso la Segreteria del Comune di Geraci Siculo in data 28/02/1996 (**All. N. 8**), tali terreni risultavano occupati dalla ditta ****Omissis**** - padre dell'odierno esecutato – e che nell'elaborato "Relazione", anch'esso allegato alla citata verifica, l'istruttore demaniale ne proponeva la reintegra, in quanto i terreni de quibus risultavano "*costituiti da aree pascolative prive di opere di miglioramento*".

Oltretutto, come riferito al sottoscritto dal geom. ****Omissis**** dell'U.T.C. del Comune di Geraci Siculo, nel predetto terreno identificato con la P.lla 31, è stato realizzato, dall'amministrazione comunale, un serbatoio idrico per la pubblica utilità, nonché installato un traliccio con un ripetitore per le telecomunicazioni.

Per tali motivi, vista la nota di rinuncia del creditore precedente, depositata in data 12/07/2024, l'Ill.mo G.Es., con provvedimento del 19/07/2024, **dichiarava estinta la procedura esecutiva anche riguardo ai predetti beni immobili, censiti al C.T. del Comune di Geraci Siculo (PA) al Foglio 10 Particelle 30, 31, 32 e 40.**

Pertanto, considerando le caratteristiche e le peculiarità dei beni pignorati rimanenti nella presente procedura esecutiva, nonché, le quote di proprietà del debitore esecutato riferite a tali beni, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione degli stessi in **2 lotti distinti**.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dal seguente bene, per la **quota di 5/12** di proprietà del sig. ****Omissis****:

- **Terreno** sito nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificato catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Fg. 25, P.IIa 344**, superficie **mq 1.549**.



Localizzazione del bene nel territorio

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato, dalla forma molto irregolare, è sito in contrada Sant'Anna, ad Est del centro abitato del Comune di Geraci Siculo (PA) ed è raggiungibile da una strada interpodereale che si diparte dalla SS 286.



Stralcio di mappa catastale



Ortofoto con mappa catastale

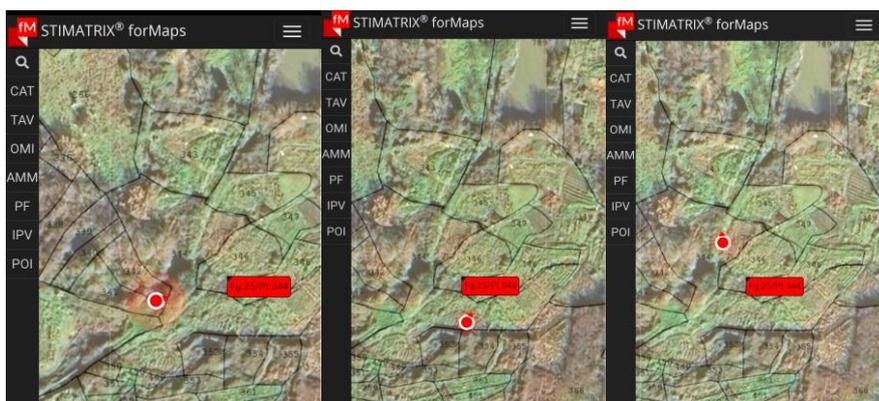
Esteso catastalmente mq 1.549, è classificato nella quarta fascia, con la qualità di orto irriguo di classe 1, con Reddito Dominicale di Euro 36,00 e Reddito Agrario di Euro 10,40.

In fase di sopralluogo, si è rilevato che il fondo, in parte in leggera pendenza da Ovest verso Est ed in parte pianeggiante, si presenta recintato, irrigato con acqua proveniente da pozzi (come riferito) e

prevalentemente destinato ad orti; nello stesso terreno, altresì, sono presenti alberi da frutto ed aree non coltivate, sulle quali prevale una flora tipica della cosiddetta “macchia mediterranea”.

Come attestato nel certificato di destinazione urbanistica (**All. N. 6**), secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (PRG, Regolamento Edilizio e Prescrizioni esecutive), nonché dello studio Geologico ed Agricolo Forestale, il terreno de quo ricade in Zona E1- “Verde agricolo normale”, soggetto alle prescrizioni contenute nel predetto P.R.G., dettagliatamente indicate nello stesso C.D.U. allegato alla perizia.

Si precisa, altresì, che il terreno sopra descritto è sottoposto al **Vincolo Sismico** di cui alla Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. ed al **Vincolo Paesaggistico** di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.



Geolocalizzazione durante il sopralluogo tramite il software “STIMATRIX forMaps”

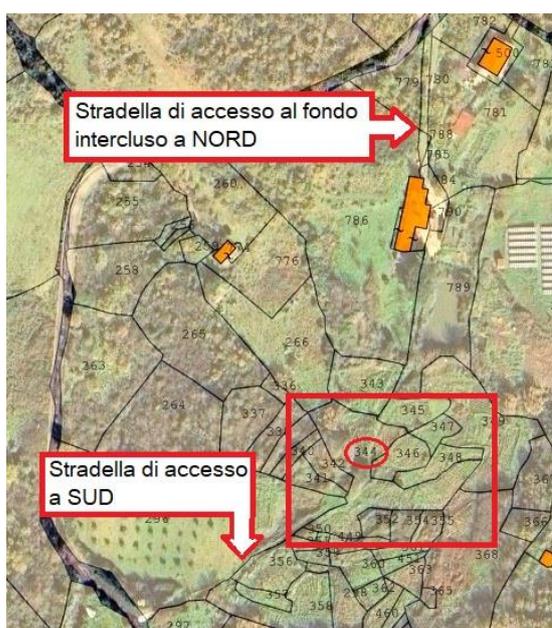






Al **fondo intercluso**, si può accedere: a NORD, tramite una stradella privata dotata di cancello, ricadente sui terreni identificati catastalmente al Fg. 25 P.lle 780, 784, 785, 786 e 790, di proprietà – ciascuno per le proprie quote - del figlio e del fratello dell'odierno esecutato, ovvero, dei sig.ri ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 16/02/1987 e ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949; a SUD, tramite altra stradella ricadente su proprietà aliena.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. prodotta dal creditore risulta completa.

Si rileva che è stato depositato, nei termini di legge, il **certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**, redatto dal Notaio ****Omissis**** in Cefalù (PA).

In esso si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a favore ed a carico del debitore esecutato, sig. ****Omissis****, per la **quota complessiva di 5/12 di piena proprietà** sul

cespite pignorato, nel ventennio anteriore la data della trascrizione del pignoramento, come già detto, effettuata a Palermo in data 24/01/2024 ai nn. 3958/3179.

Nel predetto certificato notarile sostitutivo, inoltre, sono indicati i dati catastali attuali ed i dati catastali storici dello stesso cespite pignorato, che il sottoscritto ha comunque acquisito, verificato ed allegato alla presente perizia (**All. N. 3**).

Dallo stesso certificato notarile sostitutivo, altresì, si rileva la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli del bene pervenuto al debitore esecutato.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati di morte, stato di famiglia ed estratto per riassunto del certificato di matrimonio del debitore esecutato (**All. N. 1**), in quanto non prodotti dal creditore procedente.

TITOLARITÀ

L'immobile distinto al **foglio 25 particella 344** del C.T. del Comune di Geraci Siculo (PA), afferente al **LOTTO 1, posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 5/12**, era pervenuto al debitore esecutato, sig. ******Omissis******:

- 1) Quale bene personale, per la quota indivisa pari a **2/9**, in forza della **successione ereditaria**, registrata a Petralia Sottana (PA) in data 11/08/2000 al n. 255/2000 e trascritta a Palermo il 28/08/2002 ai nn. 33128/25875 (**All. N. 5**), **in morte del padre ****Omissis******, nato a Geraci Siculo (PA) il giorno 01/03/1908 e deceduto in data 10/01/2000, la cui eredità si è devoluta in forza di legge in favore del coniuge ******Omissis****** (per il diritto di proprietà per la quota di 3/9) e dei figli ******Omissis******, ******Omissis****** e ******Omissis****** (ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 2/9).
- 2) Quale bene personale, per la quota indivisa pari a **1/9**, in forza della **successione ereditaria**, registrata a Petralia Sottana (PA) in data 11/08/2000 al n. 256/2000 e trascritta a Palermo il 28/08/2002 ai nn. 33129/25876 (**All. N. 5**), **in morte della madre ****Omissis******, nata a Petralia Sottana (PA) il 29/11/1918 e deceduta il 29/01/2000, la cui eredità si è devoluta in forza di legge in favore dei figli ******Omissis******, ******Omissis****** e ******Omissis****** (ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/9).

La sommatoria delle due quote sopra dette ($2/9 + 1/9 = 3/9$) è pari alla quota di 4/12.

Si precisa che, giusta ordinanza del G.E. del giorno 22/02/2024, in data 19/04/2024, il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità delle sopra menzionate successioni in morte dei sig.ri ******Omissis****** (nn. 19672/15773) e ******Omissis****** (nn. 19673/15774), genitori dell'esecutato.

- 3) Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio ******Omissis****** di Castelbuono (PA), Rep. n. 17181/8163 del giorno 08/08/2012 (**All. N. 2**), per la quota indivisa di **1/6 in regime**

patrimoniale di comunione dei beni con il coniuge ****Omissis****, trascritto a Palermo in data 03/09/2012 ai nn. 38535/30756 e successiva nota di rettifica trascritta in data 04/02/2013 ai nn. 6391/4975, con il quale il sig. ****Omissis**** ha venduto la sua quota di 2/6 indivisi ai citati fratelli ****Omissis**** ed ****Omissis****.

Quest'ultima quota di 1/6 (= 2/12), quindi, acquisita in regime patrimoniale di comunione dei beni, è pari alla quota personale di **1/12**, che si somma alle precedenti quote di **4/12** di piena proprietà, già acquisite quale bene personale, ottenendo la quota di **5/12**.

Al defunto ****Omissis**** (dante causa), il bene immobile, per il diritto di piena ed intera proprietà, era pervenuto in forza di atto di divisione ai rogiti del Notaio ****Omissis**** di Cerda (PA), Rep. n. 10620 del 16/06/1982, registrato a Termini Imerese in data 05/07/1982 al n. 1642 e trascritto a Palermo in data 06/07/1982 ai nn. 25886/21432 (**All. N. 2**).

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato.

Preso atto del decesso del debitore esecutato, l'Ill.mo G.Es., giusta provvedimento del 29/05/2024, invitava il creditore precedente a notificare il decreto di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. - spedito con raccomandata A/R in data 12/06/2024 - agli eredi del sig. ****Omissis****, ovvero, ai sig.ri:

- ****Omissis**** (moglie), C.F. ****Omissis****, nata a Geraci Siculo (PA) il 30/11/1955;
- ****Omissis**** (figlia), C.F. ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 10/11/1983;
- ****Omissis**** (figlio), C.F. ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 16/02/1987.

Dalla documentazione agli atti si rileva che:

- 1) la predetta sig.ra ****Omissis**** (moglie) ha accettato l'eredità con beneficio di inventario, giusta atto ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in Castelbuono, Rep. N. 26231 del giorno 06/03/2024;
- 2) i predetti sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** (figli) hanno rinunciato all'eredità, giusta atto ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in Castelbuono, Rep. N. 26428 del giorno 05/06/2024;
- 3) per i nipoti minorenni, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, è stata richiesta l'autorizzazione al Tribunale di Termini Imerese per potere procedere alla rinuncia.

CONFINI

L'immobile pignorato confina: a Nord con proprietà ****Omissis**** (P.lla 266), ****Omissis**** (P.lla 343), ****Omissis**** (P.lla 345); ad Est con proprietà ****Omissis**** (P.lla 346),

****Omissis**** (P.lla 348), ****Omissis**** (P.lla 349); a Sud con proprietà ****Omissis**** (P.lla 352), ****Omissis**** (P.lla 354) e ****Omissis**** (P.lla 355); ad Ovest con proprietà ****Omissis**** (P.lla 340), ****Omissis**** (P.lle 339 e 341) e ****Omissis**** (P.lla 342).

CONSISTENZA

Come indicato nella visura agli atti di causa, verificata dal sottoscritto all'atto della presente perizia, la consistenza catastale del terreno afferente al LOTTO 1 (Fig. 25 - P.lla 344) è pari a **mq 1.549**.

TERRENO FG. 25 P.LLA 344						
Destinazione	Superficie Netta (Snr)	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
	Mq 1.549		100%	Mq 1.549		
Totale superficie convenzionale:				Mq 1.549		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Mq 1.549		

IL BENE NON È COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA

CRONISTORIA DATI CATASTALI

TERRENO - C.T. - FG. 25, P.LLA 344		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 16/06/1982	****Omissis****, fu Giuseppe - Diritto di proprietà 1/2 ****Omissis****, fu Giuseppe - Diritto di proprietà 1/2	Impianto meccanografico del 08/03/1988
Dal 16/06/1982 al 10/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 01/03/1908, C.F. ****Omissis**** - Diritto di piena ed intera proprietà (1/1)	Atto di DIVISIONE Rep. n. 10620 del 16/06/1982, in Notaio ****Omissis****; sede Cerda (PA), registrato a Termini Imerese (PA) in data 05/07/1982 al n. 1642
Dal 10/01/2000 al 29/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** (c.f. non validato in anagrafe tributaria) - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 15/07/1957, C.F. ****Omissis**** (c.f. non validato in anagrafe tributaria) - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 29/11/1918, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 3/9	Denuncia di SUCCESSIONE del 10/01/2000, registrata a Petralia Sottana (PA) al n. 255 vol. 2000 in data 07/07/2000, Voltura n. 556377.1/2000, Pratica n. 143790 in atti dal 28/03/2001
Dal 29/01/2000 al 29/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/3 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** (c.f. non validato in anagrafe tributaria) - Diritto di proprietà 1/3 ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 15/07/1957, C.F.	Denuncia di SUCCESSIONE del 29/01/2000, registrata a Petralia Sottana (PA) al n. 256 vol. 2000 in data 07/07/2000, Voltura n. 556395.1/2000, Pratica n. 144244 in atti dal 28/03/2001

	****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/3	
Dal 29/01/2000 al 08/08/2012	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/3 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/3 ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 15/07/1957, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/3	RETTIFICA a denuncia di SUCCESSIONE di ****Omissis**** del 29/01/2000, registrata a Petralia Sottana (PA) al n. 256 vol. 2000 in data 07/07/2000, Voltura n. 15008.1/2009, Pratica n. PA0247143 in atti dal 19/05/2009
Dal 08/08/2012	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/12 in regime di comunione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, nata a Geraci Siculo (PA) il 30/11/1955, C.F. ****Omissis****, Diritto di proprietà 1/12 in regime di comunione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/12 in regime di separazione dei beni	Atto di COMPRAVENDITA, Rep. n. 17181 del 08/08/2012, ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in Castelbuono (PA). TRASCRIZIONE n. 30756/2012 a Palermo, in atti dal 04/02/2013 e TRASCRIZIONE IN RETTIFICA n. 4975/2013 del 04/02/2013. N.B. l'immobile identificato catastalmente al Fig 25 P.III 344 non era stato inserito nella precedente nota di trascrizione del 2012

DATI CATASTALI

Catasto dei Terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.III	Partita	Z.C.	Qualità	Classe	Sup. catast.	R. D.	R. A.		Graffato
	25	344	3132		Orto irriguo	1	1.549 m ²	Euro 36,00	Euro 10,40		NO

La titolarità catastale corrisponde alla titolarità reale del bene pignorato.

Corrispondenza catastale

Esiste **esatta rispondenza formale** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le risultanze catastali, allegate alla presente relazione (**All. N. 3**).

PRECISAZIONI

Dalla documentazione reperita, non risultano espropriazioni per pubblica utilità che interessino, in tutto o in parte, il bene pignorato.

PATTI

Nell'atto di vendita e divisione Rep. n. 17181 – Racc. n. 8163 del giorno 08/08/2012, ai rogiti del Notaio ****Omissis**** in Castelbuono (**All. N. 2**), si precisa che *“la particella 344 del foglio 25 rimane in comproprietà fra i dividendi sempre nelle proporzioni di 1/2 (un mezzo) il dividente ****Omissis****, 5/12 (cinque dodicesimi) il dividente ****Omissis**** e 1/12 (un dodicesimo) la dividente ****Omissis****”*.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento non è un fabbricato.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non è un fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù legali, censi, livelli o usi civici relativi al bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento non è un fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal coniuge del debitore esecutato, sig.ra ****Omissis****, nonché dal fratello dello stesso esecutato, sig. ****Omissis****, comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

TERRENO - C.T. - FG. 25, P.LLA 344					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1982 al 10/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 01/03/1908, C.F. LSSGPP08C01D977****Omissis**** - Diritto di piena ed intera proprietà (1/1)	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis**** in Cerda (PA)	16/06/1982	10620	1380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	06/07/1982	25886	21432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Termini Im.	05/07/1982	1642	299		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2000 al 29/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 15/07/1957, C.F.	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

	****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/9 ****Omissis****, nata a Petralia Sottana (PA) il 29/11/1918, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 3/9	Conservatoria RR. II. di Palermo	28/08/2002	33128	25875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Petralia Sottana	11/08/2000	255	2000
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2000 al 29/01/2000	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/9 ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/9 ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 15/07/1957, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/9	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	28/08/2002	33129	25876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Petralia Sottana	11/08/2000	256	2000
Trascrizione del 19/04/2024 ai nn. 19672/15773 di accettazione tacita di eredità in morte di ****Omissis**** (padre)					
Trascrizione del 19/04/2024 ai nn. 19673/15774 di accettazione tacita di eredità in morte di ****Omissis**** (madre)					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2000 al 08/08/2012	****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 1/12 in regime di comunione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, nato a Geraci Siculo (PA) il 30/11/1955, C.F. ****Omissis****, Diritto di proprietà 1/12 in regime di comunione dei beni con ****Omissis**** ****Omissis****, nato a Petralia Sottana (PA) il 22/01/1949, C.F. ****Omissis**** - Diritto di proprietà 2/12 in regime di separazione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****Omissis**** in Castelbuono (PA)	08/08/2012	17181	8163
		RETTIFICA a TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	04/02/2013	6391	4975
		Formalità di riferimento: Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Palermo	03/09/2012	38535	30756

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, si può quindi affermare:

- che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- che la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- che la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo (**All. N. 6**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **a carico della procedura**:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 5/2018 del 20/03/2018, giusta sentenza di condanna del Tribunale di Termini Imerese (PA) n. 367/2018 del 20/03/2018, R.G. n. 50160/2013

Iscritta il giorno 02/10/2018 - Reg. Gen. n. 36844 - Reg. Part. n. 5057

A favore di

******Omissis******, con sede legale a Prato (PO), C.F. ******Omissis******,

per il diritto di proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Contro

******Omissis******, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ******Omissis******,

1) per il diritto di piena proprietà per la quota di **4/12**, quale bene personale (unità negoziale n. 1)

2) per il diritto di piena proprietà per la quota di **1/12**, in regime patrimoniale di comunione dei beni (unità negoziale n. 1)

Capitale € 246.227,00 – Interessi € 26.746,13- Totale € 300,000,00

Grava su (unità negoziale n. 1):

Terreno identificato catastalmente al **foglio 25 particella 344** del Comune di Geraci Siculo.

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto il giorno 24/01/2024 - Reg. Gen. n. 3958 - Reg. Part. n. 3179

A favore di

******Omissis******, con sede legale a Prato (PO), C.F. ******Omissis******,
per il diritto di piena proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Contro

******Omissis******, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ******Omissis******,

per il diritto di proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Grava su (unità negoziale n. 1):

Terreno identificato catastalmente al **foglio 25 particella 344** del Comune di Geraci Siculo.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli sopra specificate.

Si precisa che sull'immobile NON risultano gravare le seguenti formalità che potrebbero limitare o impedire il godimento del bene:

- Altre procedure esecutive;
- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale;
- Contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi;
- Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base dei dati contenuti nel **Certificato di Destinazione Urbanistica (All. N. 6)**, rilasciato dal Comune di Geraci Siculo (PA) in data 11/06/2024 con Prot. N. 8120, si rileva che il terreno identificato catastalmente al **Fg. 25 P.III 344** ricade in zona territoriale omogenea **E1 - "Verde Agricolo normale"** ed è soggetto alle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico (P.R.G., Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione), nonché, ai contenuti dello studio Geologico ed Agricolo Forestale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia.

Tali prescrizioni sono dettagliatamente specificate nel predetto C.D.U. allegato alla presente perizia, al quale si rimanda per la conoscenza integrale delle stesse.

Altresì, nello stesso C.D.U. si precisa che la suddetta particella è interessata dai seguenti **vincoli**:

- **Vincolo sismico** di cui alla Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i.
- **Vincolo paesaggistico** di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno de quo non insistono fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul terreno de quo non insistono fabbricati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine della stima, si è scelto di adottare il metodo sintetico – comparativo, consistente nel determinare un probabile valore di mercato da utilizzare in una compravendita di terreni ubicati nel territorio in questione, utilizzando il rapporto €/Mq come unità di misura.

Non avendo, però, reperito dati certi, basati su effettive e recenti compravendite relative a terreni agricoli con caratteristiche analoghe a quelle del fondo in oggetto, per ottenere un valore economico unitario da utilizzare per la stima, si sono presi in considerazione i valori desunti dalle fonti di seguito riportate:

- A. Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2012, reperita presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Palermo (**All. N. 9**), riferita alla "Regione Agraria n. 3 – Comune di Geraci Siculo":
 - ORTO IRRIGUO = € 20.850,00/Ha = arrotondando **€ 2,10/Mq**

Si precisa che il sottoscritto ha verificato le tabelle più aggiornate (anni 2018, 2019, 2021) relative ad altre provincie, ove disponibili, riscontrando che i valori agricoli medi in esse contenute, non hanno subito incrementi significativi rispetto ai valori riferiti all'anno 2012.

Pertanto i suddetti VAM, relativi ai terreni oggetto della presente perizia, si ritengono attendibili.

Si precisa, altresì, che i Valori Agricoli Medi (VAM) erano stati introdotti essenzialmente per essere utilizzati nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili, di cui all'Art. 40 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii. ("T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"), il quale articolo, ai commi 1 e 2, recitava: *"Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo [...]; se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona [...]"*.

Tuttavia, poiché in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio sono stati superati, in quanto si è ritenuto che ogni immobile possiede delle peculiarità specifiche, che non permettono una quantificazione dell'indennità di esproprio basata su "prezzi medi", si è proceduto ad una comparazione dei sopra detti valori agricoli medi con altri valori economici – di seguito evidenziati – e, successivamente, si è

provveduto ad elaborare tali valori comparati, sulle scorta delle reali caratteristiche del terreno da stimare.

B. Annunci di aste giudiziarie relative ad esecuzioni immobiliari e fallimenti dei Tribunali di Palermo e Termini Imerese, pubblicate sui siti "*fallimenti.it*" e "*entietribunali.it*" (**All. N. 10**).

Dai prezzi a base d'asta contenuti in tali annunci, dopo avere eliminato il valore maggiore e quello minore, si è determinato un valore medio al metro quadrato, riferito a terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Geraci Siculo, pari ad € 1,25/Mq.

Invero, poiché tali prezzi "**a base d'asta**" risultano ridotti dall'esperto rispetto alla stima del valore di mercato, in ragione delle limitazioni esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, secondo quanto indicato nell'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015 n. 132, si è considerato congruo aumentare del 20% il valore medio sopra determinato, ottenendo quindi un nuovo valore medio pari ad **€ 1,50/Mq**.

Quindi, calcolando una media tra i valori sopra riportati, riferiti, come già detto, a terreni ubicati in zona "Verde agricolo", in riferimento sia alle tabelle dei Valori Agricoli Medi e sia ai valori desunti dalle citate aste giudiziarie, otteniamo un "**valore unitario medio**" pari a:

€/Mq $(2,10 + 1,50) \div 2 =$ **€/Mq 1,80**.

Una volta determinato tale "valore unitario medio", per ottenere un valore economico unitario da utilizzare per la stima, come già accennato, si devono applicare ulteriori adeguamenti di natura estrinseca ed intrinseca, riferiti ad un complesso di caratteristiche di vario tipo relative al terreno in oggetto, al fine di determinare il "**valore unitario stimato**".

Parametri formativi del valore di mercato

Tra le varie caratteristiche sopra indicate, si sono prese in considerazione le seguenti:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova il terreno (**buona = + 5%**)
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro (**si = + 5%**)
- la presenza o meno di piantagioni (**si = + 5%**)
- la presenza di costruzioni a servizio del terreno (**no = - 5%**)
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi (**si = + 5%**)
- la presenza di strade di collegamento (**si = + 5%**)
- la distanza dal centro abitato (**breve = + 5%**)
- la presenza di vincoli o servitù passive (**fondo intercluso = - 10%**).

Dalla sommatoria dei valori in percentuale sopra considerati, quindi, si ottiene un **incremento di valore del 15%** rispetto al predetto "valore unitario medio", ovvero:

€/Mq 1,80 + 15% = €/Mq 2,10.

Moltiplicando tale "valore unitario stimato" per la superficie commerciale del cespite pignorato, si ottiene il **VALORE DI MERCATO STIMATO dell'intero terreno**, ovvero:

€/Mq 2,10 x Mq 1.549 = € 3.253,00.

Quest'ultimo valore viene **ridotto del 5%** in ragione delle limitazioni esistenti nella vendita forzata rispetto alla vendita nel libero mercato, quali ad esempio la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e, soprattutto, la mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata:

€ 3.253,00 - 5% = arrotondando € 3.090,00.

Infine, si determina il valore di mercato stimato relativo alla sola quota di 5/12 di proprietà del sig. **Omissis****:**

€ 3.090,00 ÷ 12 x 5 = € 1.288,00 arrotondato a € 1.300,00.

PREZZO A BASE D'ASTA "LOTTO 1" (quota 5/12) = € 1.300,00.

Si precisa che, in base alle caratteristiche del terreno sopra descritte, il sottoscritto ritiene che l'immobile NON risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e, quindi, che la quota in titolarità dell'esecutato NON sia suscettibile di separazione in natura.

Riepilogo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo arrotondato	Quota in vendita	Totale
Terreno agricolo	Mq 1.549,00	€/mq 2,10	€ 3.253,00	5/12	€ 1.355,00
Valore di stima totale LOTTO 1					€ 1.355,00

Valore di stima del "LOTTO 1" (QUOTA 5/12) = € 1.355,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato per vendita forzata	5	%

VALORE FINALE A BASE D'ASTA DEL "LOTTO 1" (QUOTA 5/12): arrotondato € 1.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., inviata la relazione di stima al debitore esecutato ed al creditore costituito, a mezzo PEC presso i propri procuratori legali, delle quali trasmissioni allega alla presente le ricevute di consegna delle PEC, deposita la stessa relazione, composta da n. 23 pagine e n. 11 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 25/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fabio Mallei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. N. 1_ Certificati stato civile, matrimonio, morte
- ✓ All. N. 2_ Atti notarili 1982 e 2012
- ✓ All. N. 3_ Visura immobile Fg. 25 P.lla 344
- ✓ All. N. 4_ Mappa catastale Fg. 25 P.lla 344
- ✓ All. N. 5_ Visure ipotecarie
- ✓ All. N. 6_ C.D.U. Comune di Geraci Siculo (PA)
- ✓ All. N. 7_ Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia
- ✓ All. N. 8_ Atti istruttori usi civici
- ✓ All. N. 9_ Valori Agricoli Medi Comune di Geraci Siculo (PA)
- ✓ All. N. 10_ Annunci aste giudiziarie
- ✓ All. N. 11_ Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Quota di 5/12, di piena proprietà del sig. ****Omissis****, dell'immobile sito nel Comune di Geraci Siculo (PA), identificato catastalmente al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al **Foglio 25, Particella 344, esteso catastalmente mq 1.549** e classificato nella quarta fascia, con la qualità di orto irriguo di classe 1, con Reddito Dominicale di Euro 36,00 e Reddito Agrario di Euro 10,40.

Il cespite pignorato, dalla forma molto irregolare, è sito in contrada Sant'Anna, ad Est del centro abitato del Comune di Geraci Siculo (PA) ed è raggiungibile da una strada interpodereale che si diparte dalla SS 286.

Al **fondo intercluso**, si è potuto accedere tramite una stradella privata dotata di cancello, ricadente sui terreni di proprietà del figlio e del fratello dell'odierno esecutato, ovvero, dei sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis****.

L'immobile pignorato confina: a Nord con proprietà ****Omissis**** (P.lla 266), ****Omissis**** (P.lla 343), ****Omissis**** (P.lla 345); ad Est con proprietà ****Omissis**** (P.lla 346), ****Omissis**** (P.lla 348), ****Omissis**** (P.lla 349); a Sud con proprietà ****Omissis**** (P.lla 352), ****Omissis**** (P.lla 354) e ****Omissis**** (P.lla 355); ad Ovest con proprietà ****Omissis**** (P.lla 340), ****Omissis**** (P.lle 339 e 341) e ****Omissis**** (P.lla 342).

In fase di sopralluogo, si è rilevato che il fondo, in parte in leggera pendenza da Ovest verso Est ed in parte pianeggiante, si presenta recintato, irrigato con acqua proveniente da pozzi (come riferito) e prevalentemente destinato ad orti; nello stesso terreno, altresì, sono presenti alberi da frutto ed aree non coltivate, sulle quali prevale una flora tipica della cosiddetta "macchia mediterranea".

Il terreno de quo ricade in **Zona E1- "Verde agricolo normale"**, soggetto alle prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.**

“LOTTO 1” (QUOTA 5/12) - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.300,00

TERRENO AGRICOLO - FG. 25 P.LLA 344			
Ubicazione	Geraci Siculo (PA) – Contrada Sant’Anna		
Diritto reale	Proprietà	Quota	5/12
Tipologia bene immobile	Terreno in zona “E1 - Verde agricolo normale”. Qualità orto irriguo, C.T. Fg. 25 P.la 344	Superficie commerciale	Mq 1.549,00
Stato conservativo	NORMALE		
Descrizione bene immobile	<p>Il fondo, in parte in leggera pendenza da Ovest verso Est ed in parte pianeggiante, si presenta recintato, irrigato con acqua proveniente da pozzi (come riferito) e prevalentemente destinato ad orti; nello stesso terreno, altresì, sono presenti alberi da frutto ed aree non coltivate, sulle quali prevale una flora tipica della cosiddetta “macchia mediterranea”.</p> <p>IL FONDO RISULTA INTERCLUSO con accesso da proprietà aliena.</p>		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Occupato dal coniuge e dal fratello dell’esecutato, comproprietari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

“LOTTO 1” (QUOTA 5/12) - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE Iscritta il giorno **02/10/2018** AI NN. **36844 / 5057**

A favore di

******Omissis******, con sede legale a Prato (PO), C.F. ******Omissis******,

per il diritto di proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Contro

******Omissis******, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ******Omissis******,

- 1) per il diritto di piena proprietà per la quota di **4/12**, quale bene personale (unità negoziale n. 1)
- 2) per il diritto di piena proprietà per la quota di **1/12**, in regime patrimoniale di comunione dei beni (unità negoziale n. 1)

Capitale € 246.227,00 – Interessi € 26.746,13- Totale € 300,000,00

Grava su

Terreno identificato catastalmente al **foglio 25 particella 344** del Comune di Geraci Siculo.

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il giorno **24/01/2024** ai nn. **3958 / 3179**

A favore di

******Omissis******, con sede legale a Prato (PO), C.F. ******Omissis******,

per il diritto di piena proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Contro

******Omissis******, nato a Geraci Siculo (PA) il 23/06/1951, C.F. ******Omissis******,

per il diritto di proprietà per la quota di **5/12** (unità negoziale n. 1)

Grava su

Terreno identificato catastalmente al **foglio 25 particella 344** del Comune di Geraci Siculo.