

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°38/2023 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Settembre 2023



Simone Antoci
a r c h i t e t t o

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

INCARICO.....	6
PREMESSA.....	6
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI.....	7
LOTTO 1.....	10
Descrizione	11
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	11
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	11
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	12
Titolarità	12
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	12
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	13
Confini	13
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	13
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	13
Consistenza	14
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	14
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	16
Cronistoria Dati Catastali	18
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	18
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	19
Dati Catastali	20
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	20
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	23
Stato conservativo	24
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	24
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	25
Parti Comuni	25
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	25
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	25
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	25



<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	28
Stato di occupazione.....	32
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	32
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	32
Provenienze Ventennali.....	33
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	33
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	34
Formalità pregiudizievoli	35
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	35
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	36
Regolarità edilizia.....	38
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	38
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	40
Vincoli od oneri condominiali.....	42
<i>Bene N° 1 – Magazzino a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°30, piano Terra.....</i>	42
<i>Bene N° 2 – Appartamento a Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi n°28, piano Primo</i>	42
STIMA DEL LOTTO 1	43
LOTTO 2.....	48
Descrizione	49
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	49
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	49
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	50
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	50
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	51
Titolarità	51
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	51
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	52
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	53
Confini.....	54
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	54
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	54
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	54
Consistenza	55
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	55
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	55
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.....</i>	56



Cronistoria Dati Catastali	56
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	56
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	57
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	59
Dati Catastali	60
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	60
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	61
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	62
Stato conservativo	63
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	63
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	63
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	63
Servitù, censo, livello, usi civici	64
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	64
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	64
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	64
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	67
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	68
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	69
Stato di occupazione	70
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	70
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	70
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	70
Provenienze Ventennali	71
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	71
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	72
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	73
Formalità pregiudizievoli	74
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	74
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	75
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	77
Normativa urbanistica	78
<i>Bene N° 3 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	78
<i>Bene N° 4 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	79
<i>Bene N° 5 – Terreno a Castronovo di Sicilia (PA), C.da Conigliera – Depupo s.n.c.</i>	79
STIMA DEL LOTTO 2	80
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	86



<i>Lotto 1</i>	86
<i>Lotto 2</i>	86
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.	89
<i>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.300,15</i>	89
<i>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.214,10</i>	90



INCARICO

In data 07/06/2023, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 – 90019 – Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – Via Manfredi n°30, piano Terra
- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – Via Manfredi n°28, piano Primo
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera - Depupo s.n.c.
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera - Depupo s.n.c.
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera - Depupo s.n.c.



CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto alla formazione di n°2 lotti distinti e separati così composti:

– **Lotto n°1:**

- *Bene n°1* – Magazzino, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.IIa 217, Sub. 5 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 4°cl., consistenza 19 mq, superficie catastale 30 mq, rendita di € 20,61, sito in Via Manfredi 30 al piano terra;
- *Bene n°2* – Appartamento, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.IIa 218, Sub. 3 (graffata con la P.IIa 217, Sub. 6), di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di 4°cl., consistenza di 5,5 vani, superficie catastale di 132 mq (escluse le aree scoperte pari a 131 mq), rendita di € 187,47, sito in Via Manfredi n°28 al piano primo.

– **Lotto n°2:**

- *Bene n°3* – Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg.38, P.IIa 141 di qualità divisa in porzione AA (Seminativo di 3°cl. avente superficie catastale di 6.339 mq), porzione AB (Uliveto di 2°cl. avente superficie catastale di 1 mq) e porzione AC (Pascolo Arborato avente superficie catastale di 4.429 mq);
- *Bene n°4* – Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg.38, P.IIa 150 di qualità Pascolo Arborato avente superficie catastale di 392 mq;
- *Bene n°5* – Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg.25, P.IIa 191 di qualità divisa in porzione AA (Seminativo di 3°cl. avente superficie catastale di 40.168 mq), porzione AB (Uliveto di 2°cl. avente superficie catastale di 2.420 mq) e porzione AC (Pascolo Arborato avente superficie catastale di 1.652 mq).

Tale proposta prende in considerazione fattori comuni quali la vicinanza e la destinazione d'uso per gli immobili del Lotto 1 e il tipo di coltura praticata e dichiarata in catasto e la superficie totale del Lotto 2, considerando che i tagli commerciali degli immobili hanno una maggiore appetibilità sul mercato se venduti accorpatisi come in precedenza esplicitato, visti i valori di mercato scaturiti dalla stima e la staticità del mercato immobiliare e dei fondi agricoli nel contesto urbano considerato.

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei



redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di *fonti dirette* (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e *fonti indirette* (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:



- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq)

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°30, piano Terra
- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°28, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Magazzino e locale di deposito da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Immobile ad uso residenziale da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un appartamento indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano primo di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 12/07/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.



Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

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

Come da modulo di verifica depositato in data 12/07/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 25/05/2002 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati giusta "Atto di Compravendita" del 15/10/2008, redatto dal notaio Dott. **** Omissis **** Rep. 17640 Rac. 4046, registrato a Palermo 2 il 06/11/2008 al n°11430-51T e trascritto a Palermo il 10/11/2008 ai nn°66966/44924.



BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 25/05/2002 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati giusta "Atto di Compravendita" del 15/10/2008, redatto dal notaio Dott. **** Omissis **** Rep. 17640 Rac. 4046, registrato a Palermo 2 il 06/11/2008 al n°11430-51T e trascritto a Palermo il 10/11/2008 ai nn°66966/44924.

CONFINI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.Illa 217, Sub. 5) confina:

- a Nord con strada pubblica;
- a Est con fabbricato identificato e censito al Fg. Mu, P.Illa 218, Sub. 1 (dalle risultanze catastali di proprietà dei soggetti esecutati ma non oggetto del presente procedimento esecutivo);
- a Sud con strada pubblica Via Manfredi;
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 216 (dalle risultanze catastali, Abitazione di tipo popolare su due livelli di proprietà terze).

Il bene oggetto di pignoramento occupa il piano terra dell'edificio di cui sopra e confina al piano superiore con Bene n°2 (P.Illa 217 Sub. 6 graffata con la P.Illa 218, Sub. 3) e oggetto della medesima procedura esecutiva.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.Illa 217, Sub. 6 graffata con la P.Illa 218, Sub. 3) confina:

- a Nord con strada pubblica;
- a Est con fabbricato identificato e censito al Fg. Mu, P.Illa 1286 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°4 subalterni di proprietà terze);
- a Sud con strada pubblica Via Manfredi;



- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 216 (dalle risultanze catastali, Abitazione di tipo popolare su due livelli di proprietà terze).

Il bene oggetto di pignoramento occupa il piano primo dell'edificio di cui sopra e confina al piano inferiore con Bene n°1 (P.Illa 217 Sub. 5) oggetto della medesima procedura esecutiva e con il magazzino identificato e censito alla P.Illa 218, Sub. 1 (dalle risultanze catastali di proprietà dei soggetti esecutati ma non oggetto del presente procedimento esecutivo).

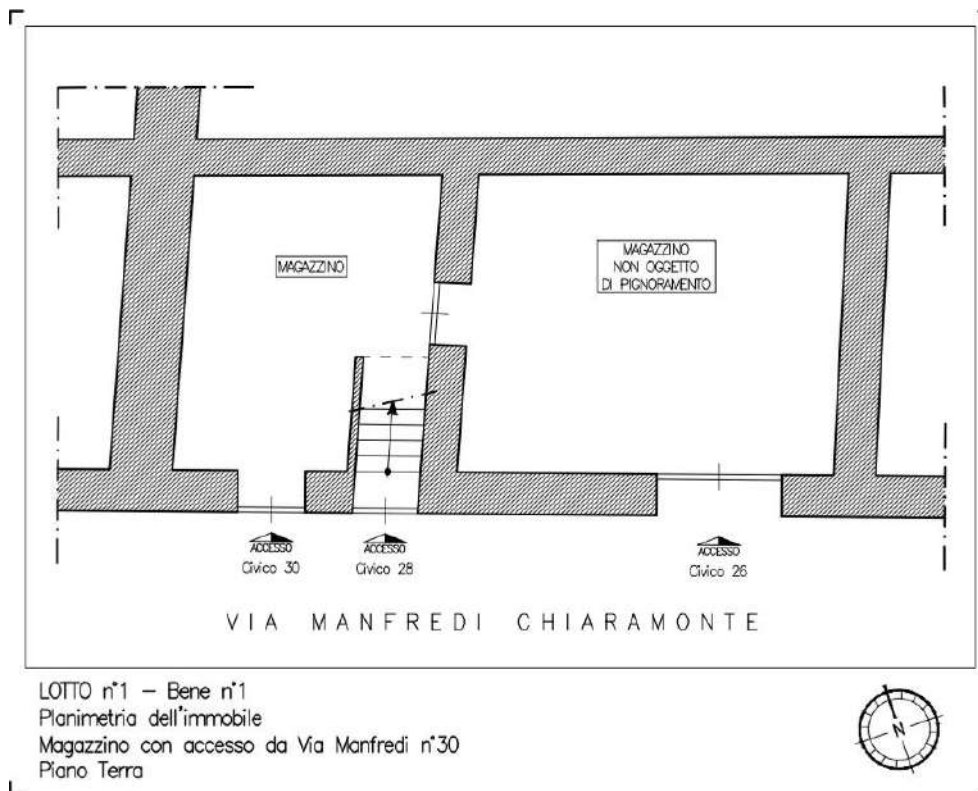
CONSISTENZA

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti	25,00 mq	30,30 mq	1	30,30 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°1

PIANO TERRA

SC – Superficie Commerciale	30,3 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	30,3 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	25,0 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	25,0 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI BENE n°1

SC – Superficie Commerciale	30,3 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	25,0 m ²

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di



standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo T - Unità immobiliari a destinazione terziaria, T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali) è data dalla somma:

A) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 100%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione tecnica reperita dallo scrivente nell'U.T.C., la documentazione catastale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 30,3 mq.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

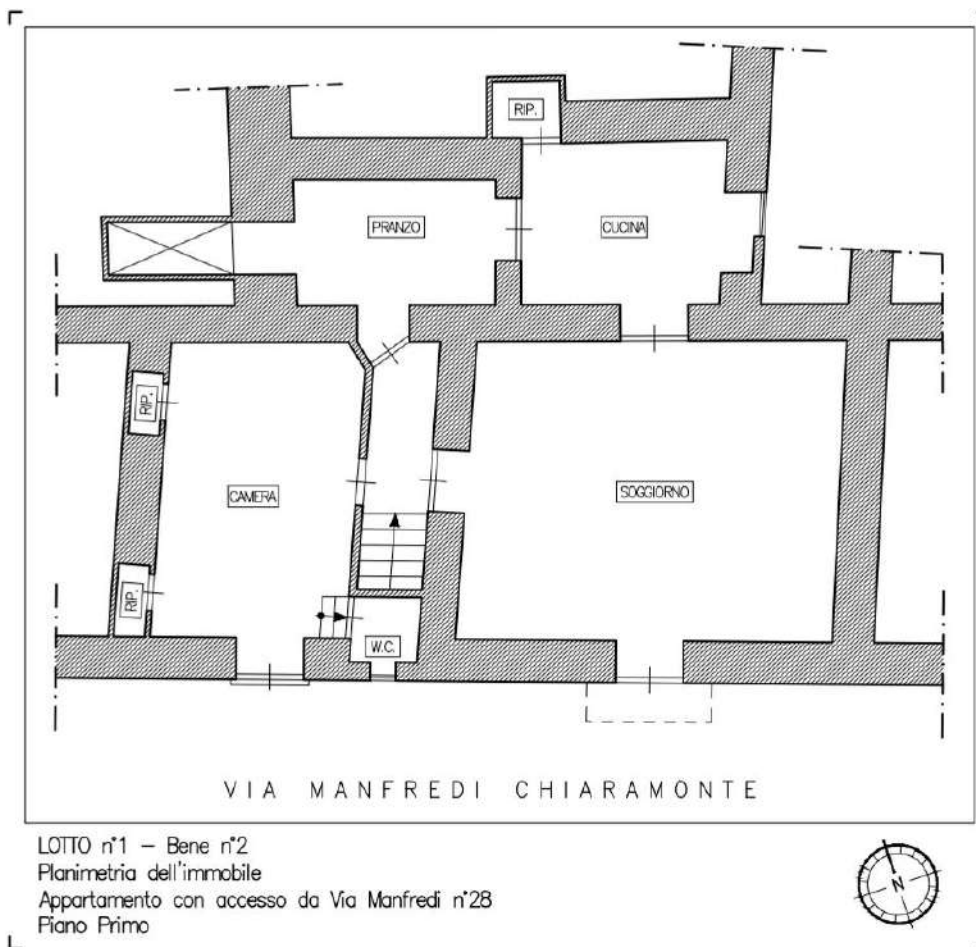
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti	103,40 mq	128,40 mq	1	128,40 mq	0,00 m	Primo
Pertinenza esclusiva di ornamento (balcone)	1,80 mq	1,80 mq	0,3	0,60 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo



recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).



ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°2

PIANO PRIMO

SC – Superficie Commerciale	129,0 m ²
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti	128,4 m ²
30% – Balcone (totale 1,8 m ²)	0,6 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	105,2 m ²
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti	103,4 m ²
Balcone	1,8 m ²

TOTALE DELLE SUPERFICI BENE n°1

SC – Superficie Commerciale	129,0 m ²
SNC – Superficie Netta Calpestabile	105,2 m ²

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti (verande, portici, tettoie) computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato tenendo in considerazione il rilievo dello stato di fatto durante le operazioni di sopralluogo, la documentazione tecnica reperita dallo scrivente nell'U.T.C., la documentazione catastale e l'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 129,0 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1995 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 217, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 20,61 Piano Terra
Dal 15/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 217, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 20,61 Piano Terra



Dal 09/11/2015 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 217, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 20,61 Piano Terra
--	-------------------	---

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 02/10/1995 corrisponde alla data di Costituzione dell'immobile al catasto;
- la data del 15/10/2008 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep 17640 Rac 4046);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della Variazione in catasto (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 27/06/2023 corrisponde alla data della visura storica effettuata dallo scrivente.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,19 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 105,87 Piano Primo
Dal 26/03/1995 al 26/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 105,87 Piano Primo
Dal 26/10/2007 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 3 Categoria A4 Cl.a, Cons. 5,5 Rendita € 187,47 Piano Primo Graffato P.lla 217, Sub. 6
Dal 15/10/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 187,47 Piano Primo Graffato P.lla 217, Sub. 6



Dal 28/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 187,47 Piano Primo Graffato P.lla 217, Sub. 6
Dal 09/11/2015 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 218, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 187,47 Piano Primo Graffato P.lla 217, Sub. 6

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico);
- la data del 01/01/1992 corrisponde alla data della Variazione del Quadro tariffario;
- la data del 26/03/1995 corrisponde alla data della Dichiarazione di Successione (Successione n°47 Vol. 4344);
- la data del 26/10/2007 corrisponde alla data della Variazione di Toponomastica, Rettifica Riferimento di Mappa, Rettifica della Consistenza (n.30991.1/2007);
- la data del 15/10/2008 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep 17640 Rac 4046);
- la data del 28/10/2008 corrisponde alla data della Variazione nel Classamento;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della Variazione in catasto (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 27/06/2023 corrisponde alla data della visura storica effettuata dallo scrivente.

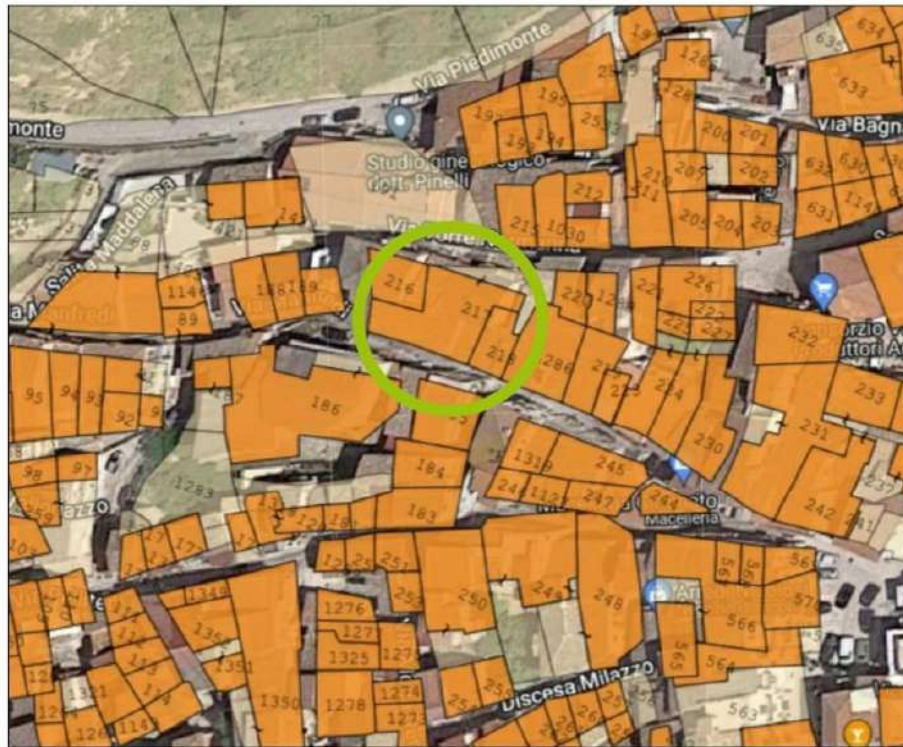
DATI CATASTALI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	217	5		C2	4	19 mq	30 mq	20,61 €	Terra	



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio – Castronovo di Sicilia
Estratta da Google Earth anno 2023
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000



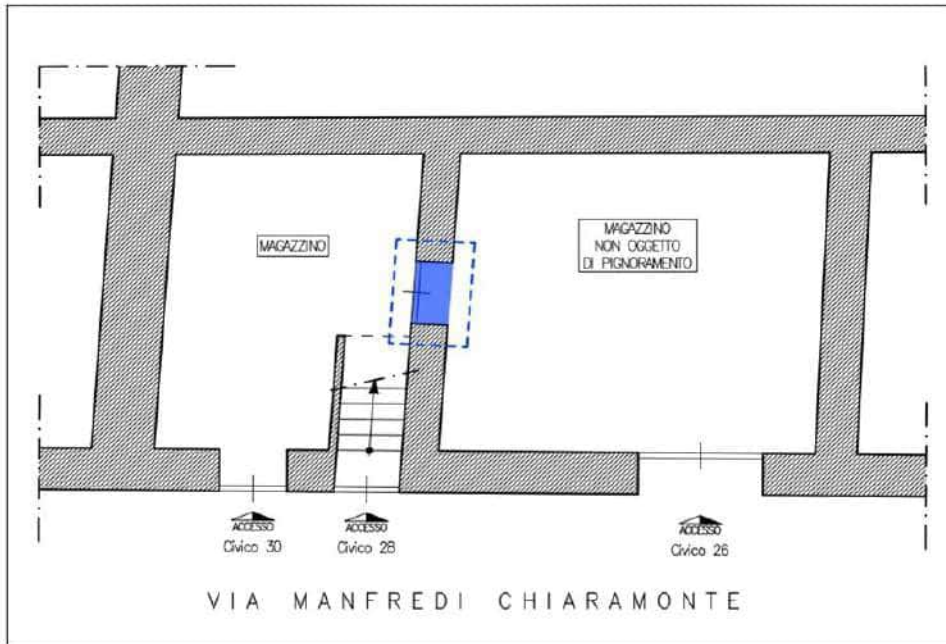
CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°038065 del 02/10/1995, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



LOTTO n°1 – Bene n°1 – STATO DI FATTO




LOTTO n°1 – Bene n°1 – STATO ASSENTITO AL CATASTO



LEGENDA

DIFFERENZA TRA
CONDIZIONE ASSENTITA
E STATO DI FATTO

 Fusione di due immobili

INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI

 Apertura vano porta

Le differenze riscontrate sotto il profilo grafico sono:

- l'apertura di un vano porta che collega il Bene n°1 con il magazzino confinante sul fronte Est.

Tali difformità è riconducibile alle attività edili di ristrutturazione iniziate ma non completate dai soggetti eseguiti (proprietari anche del limitrofo magazzino). Dato che l'unità immobiliare limitrofa non è soggetta ad esecuzione forzata è necessario ripristinare i luoghi e non risulta quindi necessario alcun aggiornamento catastale per ripristinare la conformità tra condizione assentita e stato di fatto.



BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	218	3		A4	4	5,5	132 mq	187,47 €	Primo	P.la 217, Sub. 6

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio – Castronovo di Sicilia
Estratta da Google Earth anno 2023
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



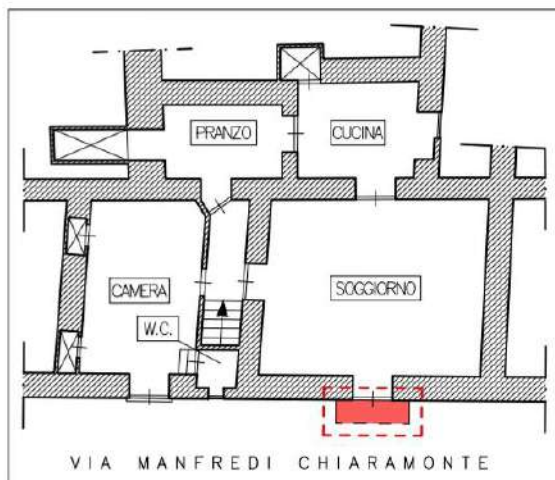
CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

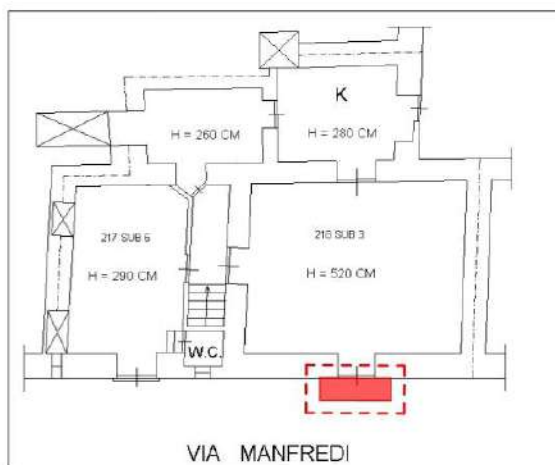
Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale protocollata al n°PA0568188 del 26/10/2007, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



LOTTO n°1 – Bene n°2 – STATO DI FATTO




LOTTO n°1 – Bene n°2 – STATO ASSENTITO AL CATASTO



LEGENDA

DIFFERMITÀ TRA
CONDIZIONE ASSENTITA
E STATO DI FATTO

 Diversa distribuzione
degli spazi interni

INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI

 Demolizione balcone

Le differenze riscontrate sotto il profilo grafico sono:

- la demolizione del balcone che prospetta su Via Manfredi.

Tali difformità è riconducibile alle attività edili di ristrutturazione iniziate ma non completate dai soggetti eseguiti (proprietari anche del limitrofo magazzino). Dato che il balcone rimosso è servito da una porta finestra è necessario ripristinare i luoghi e non risulta quindi necessario alcun aggiornamento catastale per ripristinare la conformità tra condizione assentita e stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato originario, totalmente da ristrutturare e in pessime condizione igienico-sanitarie. Tuttavia sotto il profilo strutturale l'immobile è in buone condizioni statiche e non necessita di interventi urgenti di manutenzione.



BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato originario, totalmente da ristrutturare e in pessime condizione igienico-sanitarie. Il solaio di calpestio del vano grande risulta essere stato completamente rifatto (sostituite le travi in legno, l'assito e la caldaia in calcestruzzo presumibilmente armato).

Risulta inoltre, come da informazioni assunte dai proprietari, essere stato oggetto di un allagamento, dovuto ad un corposo evento di infiltrazioni di acqua piovana direttamente dalla copertura, che ha ricoperto i solai di calpestio di un sottile strato di fango (ormai asciutto). Tuttavia sotto il profilo strutturale l'immobile è in buone condizioni statiche e non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

L'immobile, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati, non ha parti comuni con altri immobili.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

L'immobile, dalle risultanze catastali e dagli atti consultati, non ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Castronovo di Sicilia (PA), all'interno del tessuto storico urbano.

L'immobile, realizzato in data antecedente al 1942, consiste in un magazzino e locale di deposito, adibito in passato, vista la presenza di una mangiatoia in pietra, a piccola stalla. Distribuito al piano terra di un edificio



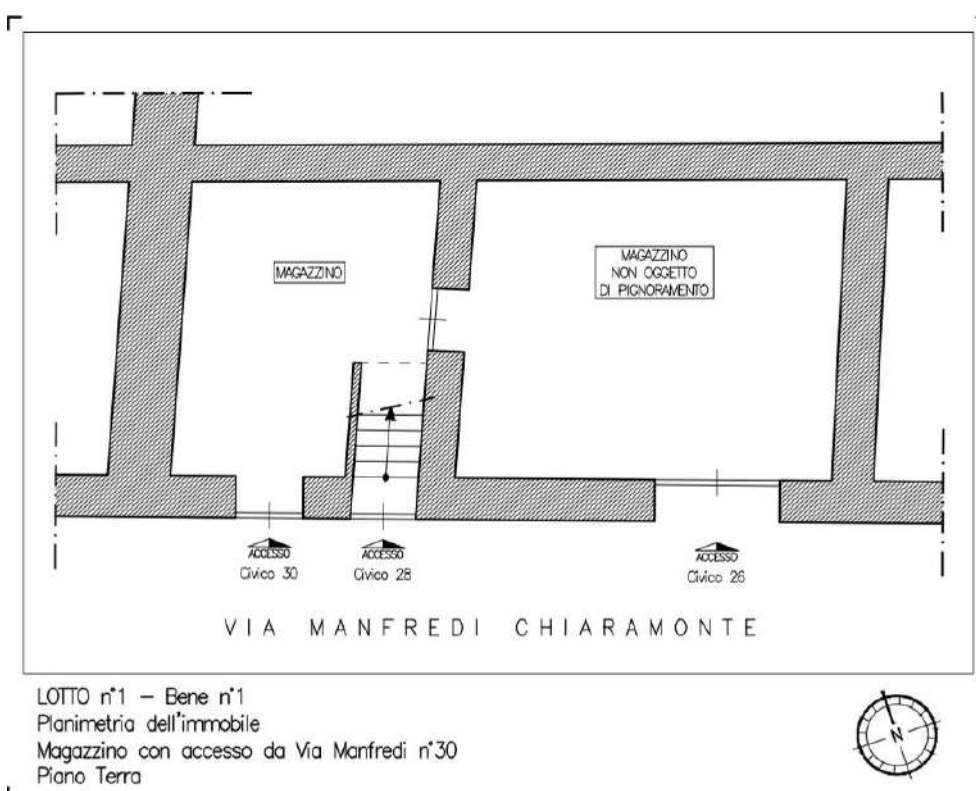
non isolato da due livelli fuori terra, con accesso diretto da Via Manfredi n°30, insiste in una zona caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

Disabitato da diverse decine di anni, l'edificio, di tipologia e caratteristiche costruttive di stampo tradizionale, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di pietrame e malta di calce, solaio di calpestio in battuto di cemento, intermedi in legno e acciaio, copertura a falde inclinate con struttura in legno, tramezzature probabilmente in conci di tufo privo degli strati di finitura di intonaco, con infissi in legno, il tutto nello stato di conservazione meglio specificato nel paragrafo dedicato.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a magazzino e locale di deposito distribuito interamente al piano terra.

Dalla strada, al civico 30 di Via Manfredi, attraverso un vecchio portone in legno, si raggiunge l'unità immobiliare, composta da un unico vano di forma sub-rettangolare, caratterizzato da una vecchia mangiatoia in pietra lungo il fronte ovest e dall'ingombro del vano scala dell'appartamento sovrastante (Bene n°2). Privo di ulteriori aperture, l'immobile, come meglio descritto nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" risulta comunicante con il magazzino confinante ad Est (P.Ila 218, Sub. 1, dalle risultanze catastali di proprietà dei soggetti eseguiti ma non oggetto del presente procedimento esecutivo). Privo di pavimenti, rivestimenti e strato di finitura dell'intonaco, l'unità immobiliare appare oggetto di interventi edilizi iniziati, ma non completati.



RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1

Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



IMG 5_Interno magazzino



IMG 6_Interno magazzino



IMG 7_Interno magazzino



IMG 8_Interno magazzino



IMG 9_Interno magazzino



IMG 10_Interno magazzino



IMPIANTI

L'immobile risulta essere privo di qualsiasi tipo di impianto.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, si presentava allo stato originario totalmente da ristrutturare, in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali (rif. par. Stato di Conservazione), tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari, ma in pessime condizioni sotto il profilo igienico-sanitario che ne impediscono l'agibilità.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Castronovo di Sicilia (PA), all'interno del tessuto storico urbano. L'immobile, realizzato in data antecedente al 1942, consiste in un appartamento distribuito al piano primo di un edificio non isolato da due livelli fuori terra, con accesso diretto da Via Manfredi n°28 e insiste in una zona caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

Disabitato da diverse decine di anni, l'edificio, di tipologia e caratteristiche costruttive di stampo tradizionale, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di pietrame e malta di calce, solai in legno e acciaio, copertura a falde inclinate con struttura in legno, tramezzature probabilmente in

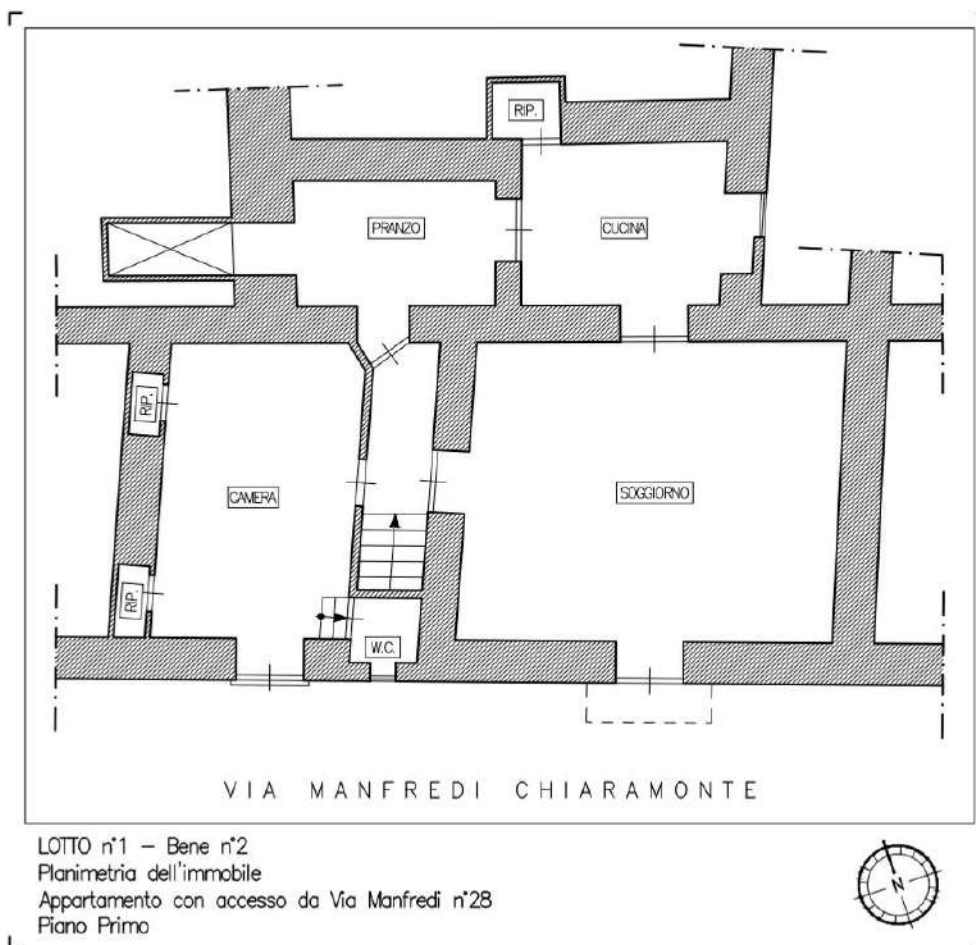


conci di tufo e finito con pavimenti in cementine (ove presenti) e piastrelle in ceramica, con tutti gli strati funzionali di intonaco del tipo civile, con infissi interni ed esterni in legno e legno/vetro e tinteggiato con colori neutri e tenui, il tutto nello stato di conservazione meglio specificato nel paragrafo dedicato.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito interamente al piano primo.

Dalla strada, al civico 28 di Via Manfredi, attraverso un vecchio portone in legno e una scala a rampa unica, si raggiunge l'unità residenziale. Dall'arrivo della scala, sul fianco est si raggiunge una camera, dotata di due ripostigli e un piccolo bagno (l'unico al momento dell'appartamento) mentre sul fianco ovest un ampio soggiorno con affaccio su un piccolo balcone (al momento del sopralluogo oggetto di intervento edilizio e demolito) e coperto da una volta, probabilmente in incannucciato. Da un varco nel fronte nord si raggiunge la ex-cucina con affaccio su Vicolo Torre Normanna, dotata di un piccolo ripostiglio e collegata con un ulteriore vano sul fianco ovest a sua volta collegato con il connettivo di ingresso. L'appartamento si presenta allo stato originario e, come emerge dall'analisi della composizione architettonica e delle finiture, non è mai stato soggetto di interventi di ristrutturazione edilizia. Tuttavia, come meglio descritto nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia", in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n°16/2012, sono stati avviati degli interventi edili che hanno coinvolto il solaio di calpestio del salone (completamente ristrutturato) e la demolizione del balcone comunicante con lo stesso soggiorno.



RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1

Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



Prospetto su Via Manfredi



IMG 12_Soggiorno



IMG 16_Soggiorno



IMG 17_Cucina



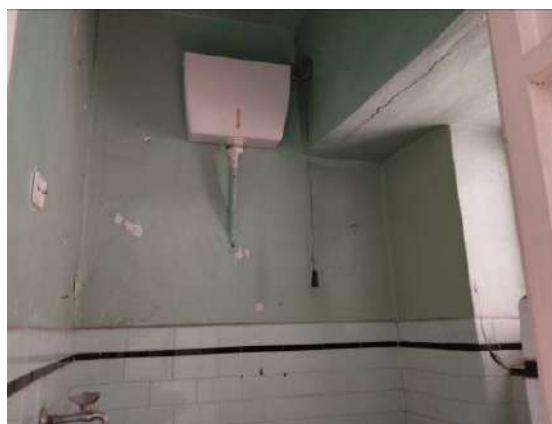
IMG 18_Cucina



IMG 20_Pranzo



IMG 27_WC



IMG 24_Camera



IMG 25_Camera



IMPIANTI

L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico e idrico, completamente sottotraccia, ma privo dell'impianto del gas, termico e condizionamento. Visto lo stato originario come in precedenza esplicitato si presume che tali impianti esistenti non siano ad oggi a norma. Infine lo scrivente non è stato in grado di verificare il funzionamento dell'impianto elettrico e idrico poiché al momento del sopralluogo non erano attivi i contratti e le utenze.



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, si presentava allo stato originario totalmente da ristrutturare, in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali (rif. par. Stato di Conservazione), tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari, ma in pessime condizioni sotto il profilo igienico-sanitario che ne impediscono l'abitabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 della Sig.ra **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni per averlo acquistato in data 15/10/2008. L'immobile, insieme al Bene n°2 e ad un altro magazzino adiacente (sempre di proprietà dei soggetti esegutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva) è oggetto della Concessione Edilizia n°16/2012 (giusta istanza intestata ai soggetti esegutati del 26/02/2010) per ristrutturazione edilizia semplice. Tuttavia tali interventi, meglio specificati nel paragrafo dedicato, non sono mai stati completati. I proprietari non lo utilizzano né lo occupano con oggetti o mobili di loro proprietà. Inoltre, sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano contratti di locazione né attive le utenze domestiche di fornitura di luce/acqua/gas.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi libero da qualsiasi occupazione.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 della Sig.ra **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni per averlo acquistato in data 15/10/2008. L'immobile, insieme al Bene n°1 e ad un altro magazzino adiacente (sempre di proprietà dei soggetti esegutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva) è oggetto della Concessione Edilizia n°16/2012 (giusta istanza intestata ai soggetti esegutati del 26/02/2010) per ristrutturazione edilizia semplice. Tuttavia tali interventi, meglio specificati nel paragrafo dedicato, non sono mai stati completati. I proprietari non lo utilizzano né lo occupano con oggetti o mobili di loro proprietà. Inoltre, sotto il punto di vista puramente amministrativo, non risultano contratti di locazione né attive le utenze domestiche di fornitura di luce/acqua/gas.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi libero da qualsiasi occupazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1959 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Atto di Divisione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Coffari	17/04/1959	6688	5047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/05/1959	12425	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casteltermini	17/04/1959	757			
Dal 26/03/1995 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/04/2007	26105	16977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	22/09/1997	4344	47		
Dal 15/10/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ugo Crescimanno	15/10/2008	17640	4046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/11/2008	66966	44924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo 2	06/11/2008	11430	51T		

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.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1959 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Atto di Divisione e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Coffari	17/04/1959	6688	5047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/05/1959	12425	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casteltermini	17/04/1959	757			
Dal 26/03/1995 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	06/04/2007	26105	16977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	22/09/1997	4344	47		
Dal 15/10/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ugo Crescimanno	15/10/2008	17640	4046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/11/2008	66966	44924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo 2	06/11/2008	11430	51T		

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

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria **derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Palermo il 10/11/2008
Reg. gen. 66969 - Reg. part. 14068
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Rogante: Dott. Ugo Crescimanno
Data: 15/10/2008
N° repertorio: 17643
N° raccolta: 4049

TRASCRIZIONI

- **Atto tra vivi – Compravendita**
Trascritto a Palermo il 10/11/2008
Reg. gen. 66966 - Reg. part. 44924
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Il bene venduto è un fabbricato sito in Castronovo di Sicilia, costituito da un locale terraneo adibito a magazzino-deposito con ingresso da Via Manfredi Chiaramonte n.30 avente una superficie utile di circa metri quadrati diciannove e, con ingresso da Via Manfredi Chiaramonte n.28 ed ingresso secondario dal Vicolo Torre Normanna, da una porzione ad uso abitativo composta da camera da letto, ampio soggiorno con balcone, cameretta, cucina-pranzo, disimpegno e w.c. a primo piano, avente una superficie utile di circa metri quadrati ottantasei, una superficie a balcone di circa metri quadrati due ed una superficie lorda di circa metri quadrati centotrentuno; distinto al Catasto Fabbricati di Castronovo di Sicilia in testa ai venditori come segue: foglio MU: particella 217 sub 5, Via Manfredi n.30, p.t, cat.c/2, cl.4^, mq.19, r.c. e uro 20,61; particelle graffate 217 sub 6 e 218 sub 3, via Manfredi n.28, p.1 , cat.a/4, cl.4^, vani 5.5, superficie catastale mq.132, r.c. e



uro 187,47, giusta denuncia di variazione n.PA0568188 di protocollo del 26 Ottobre 2007 relativa alla originaria particella 218 sub 2 del foglio MU.

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 23/07/2012

Reg. gen. 33996 - Reg. part. 27243

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Concessione Edilizia n.16/2012 del 20.07.2012 "per i lavori di ristrutturazione edilizia semplice consistente nella demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali, demolizione e ricostruzione della controsoffittatura del vano grande, demolizione e ricostruzione tramezzi, demolizione e ricostruzione del tetto di copertura, consolidamento delle pareti murarie, rifacimento degli intonaci interni ed esterni, identificato al foglio di mappa n. MU particella n.218 sub 1 piano terra categoria c/2 cons. mq. 35, foglio di mappa MU particella n. 217 sub 5 catg. c/2 consistenza mq. 19 piano terra, fg. MU particelle nn.217 sub 6 graffata con particella n. 218 sub 3 catg. a/4 cl. 4 cons. 5,5 vani piano primo, ubicati in Via Manfredi Chiaramonte n. 26-28-30.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/04/2023

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 15119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Diffformità urbanistico edilizie*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 1.200,00** (€ 400,00 per i lavori edili di rimessa in pristino e € 800,00 per la quota parte della C.I.L.A. riferita al solo Bene n°1), importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria **derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 10/11/2008

Reg. gen. 66969 - Reg. part. 14068

Importo: € 160.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Rogante: Dott. Ugo Crescimanno

Data: 15/10/2008

N° repertorio: 17643

N° raccolta: 4049

TRASCRIZIONI

– **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto a Palermo il 10/11/2008

Reg. gen. 66966 - Reg. part. 44924

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Il bene venduto è un fabbricato sito in Castronovo di Sicilia, costituito da un locale terraneo adibito a magazzino-deposito con ingresso da Via Manfredi Chiaramonte n.30 avente una superficie utile di circa metri quadrati diciannove e, con ingresso da Via Manfredi Chiaramonte n.28 ed ingresso secondario dal Vicolo Torre Normanna, da una porzione ad uso abitativo composta da camera da letto, ampio soggiorno con balcone, cameretta, cucina-pranzo, disimpegno e w.c. a primo piano, avente una superficie utile di circa metri quadrati ottantasei, una superficie a balcone di circa metri quadrati due ed una superficie lorda di circa metri quadrati centotrentuno; distinto al Catasto Fabbricati di Castronovo di Sicilia in testa ai venditori come segue: foglio MU: particella 217 sub 5, Via Manfredi n.30, p.t, cat.c/2, cl.4^, mq.19, r.c. e uro 20,61; particelle graffate 217 sub 6 e 218 sub 3, via Manfredi n.28, p.1, cat.a/4, cl.4^, vani 5.5, superficie catastale mq.132, r.c. e uro 187,47, giusta denuncia di variazione n.PA0568188 di protocollo del 26 Ottobre 2007 relativa alla originaria particella 218 sub 2 del foglio MU.

– **Atto amministrativo - Concessione edilizia**

Trascritto a Palermo il 23/07/2012

Reg. gen. 33996 - Reg. part. 27243

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Concessione Edilizia n.16/2012 del 20.07.2012 "per i lavori di ristrutturazione edilizia semplice consistente nella demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali, demolizione e ricostruzione della controsoffittatura del vano grande, demolizione e ricostruzione tramezzi, demolizione e ricostruzione del tetto di copertura, consolidamento delle pareti murarie, rifacimento degli intonaci interni ed esterni, identificato al foglio di mappa n. MU particella n.218 sub 1 piano terra categoria c/2 cons. mq.



35, foglio di mappa MU particella n. 217 sub 5 catg. c/2 consistenza mq. 19 piano terra, fg. MU particelle nn.217 sub 6 graffata con particella n. 218 sub 3 catg. a/4 cl. 4 cons. 5,5 vani piano primo, ubicati in Via Manfredi Chiaramonte n. 26-28-30.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/04/2023

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 15119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un immobile riportato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 217, Sub. 6 e risulta graffata con la P.IIa 218, Sub. 3. Lo scrivente ha effettuato l'analisi delle formalità di entrambe le particelle graffate, da cui risultano le stesse formalità sopra riportate.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- *Difformità urbanistico edilizie*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di € **2.000,00** (€ 1.200,00 per i lavori edili di rimessa in pristino e € 800,00 per la quota parte della C.I.L.A. riferita al solo Bene n°2), importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'ufficio tecnico preposto non forniva alcun titolo autorizzatorio relativo alla costruzione del fabbricato in cui insiste il Bene n°1. Tuttavia, dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico di Castronovo di Sicilia nonché dall'analisi del contesto urbano in cui insiste il fabbricato e dall'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive riscontrate, la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento risale senza incertezza alcuna ad una data antecedente al 1942.

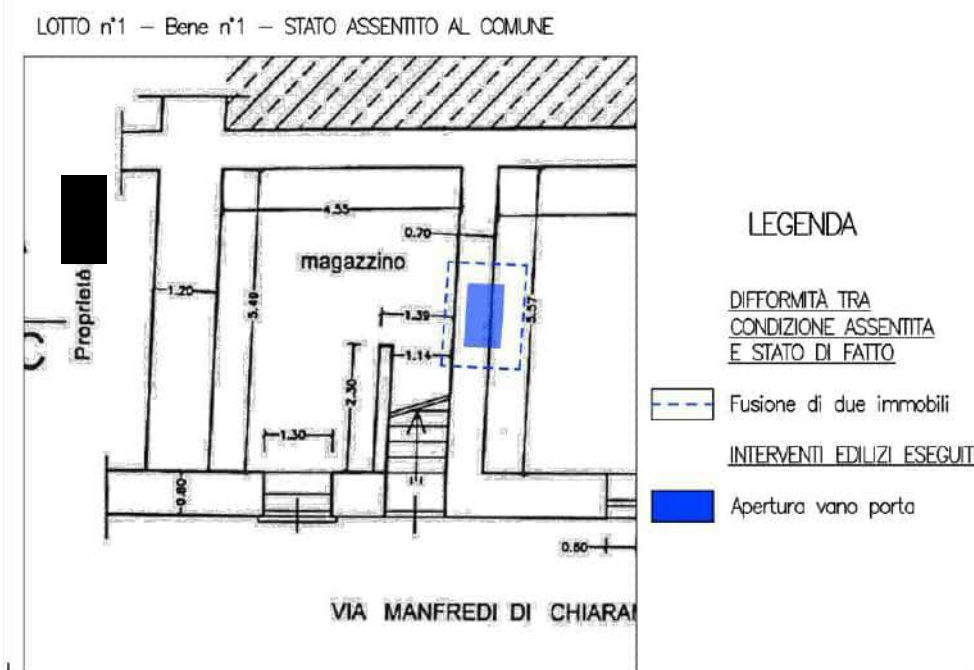
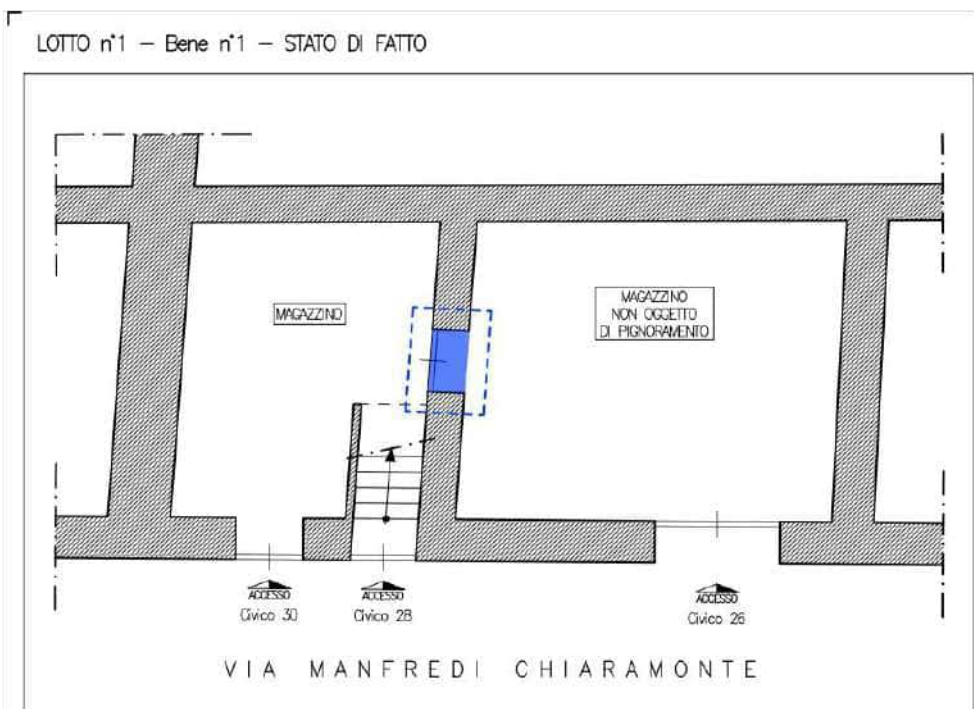
La legittimità edilizia è stata inoltre confermata dagli uffici preposti dello stesso Comune, con il rilascio della Concessione Edilizia n°16/2012 per l'esecuzione "dei lavori di ristrutturazione semplice di un immobile urbano di civile abitazione e dei magazzini di relativa pertinenza, composto nell'intero da piano terra e piano primo, ricadente in un fabbricato di complessive tre elevazioni fuori terra, con strutture portanti in muratura e copertura a falde inclinate", rilasciata ai soggetti eseguiti in data 20/07/2012, ad oggi quindi scaduta.



Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai precedenti proprietari o all'attuale esecutato.

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 idrico.



In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafici dello stato di fatto a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia intestata ai soggetti esegutati, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato nei suddetti elaborati tecnici reperiti dall'U.T.C. di Castronovo.

Le difformità riscontrate sono:

A) Apertura di un vano porta nella parete est del Bene n°1, che genera una fusione dello stesso con l'immobile adiacente (magazzino, intestato ai soggetti esegutati ma non oggetto del presente procedimento esecutivo).

Tale difformità è imputabile al fatto che i lavori oggetto di concessione sopra esplicitata risultano essere iniziati, parzialmente eseguiti ma mai terminati. Risulta necessaria quindi la rimessa in pristino dell'intervento eseguito, con la chiusura del vano porta tra i due magazzini.

Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Castronovo di Sicilia una C.I.L.A (valida anche per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel Bene n°2) per la quale si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a € 1.600,00 (parcella del professionista incaricato e diritti di segreteria).

Utilizzando prezzi frutto di una indagine di mercato e dell'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere edili private, lo scrivente stima il costo dell'intervento di rimessa in pristino, da scomputare dal valore di stima del bene, in € 400,00.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario nonché dal capitolato dell'impresa incaricata per l'esecuzione delle opere.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'ufficio tecnico preposto non forniva alcun titolo autorizzatorio relativo alla costruzione del fabbricato in cui insiste il Bene n°2. Tuttavia, dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico di Castronovo di Sicilia nonché dall'analisi del contesto urbano in cui insiste il fabbricato e dall'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive riscontrate, la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento risale senza incertezza alcuna ad una data antecedente al 1942.

La legittimità edilizia è stata inoltre confermata dagli uffici preposti dello stesso Comune, con il rilascio della Concessione Edilizia n°16/2012 per l'esecuzione "dei lavori di ristrutturazione semplice di un immobile urbano di civile abitazione e dei magazzini di relativa pertinenza, composto nell'intero da piano terra e piano primo, ricadente in un fabbricato di complessive tre elevazioni fuori terra, con strutture portanti in muratura e copertura a falde inclinate", rilasciata ai soggetti esegutati in data 20/07/2012, ad oggi quindi scaduta.

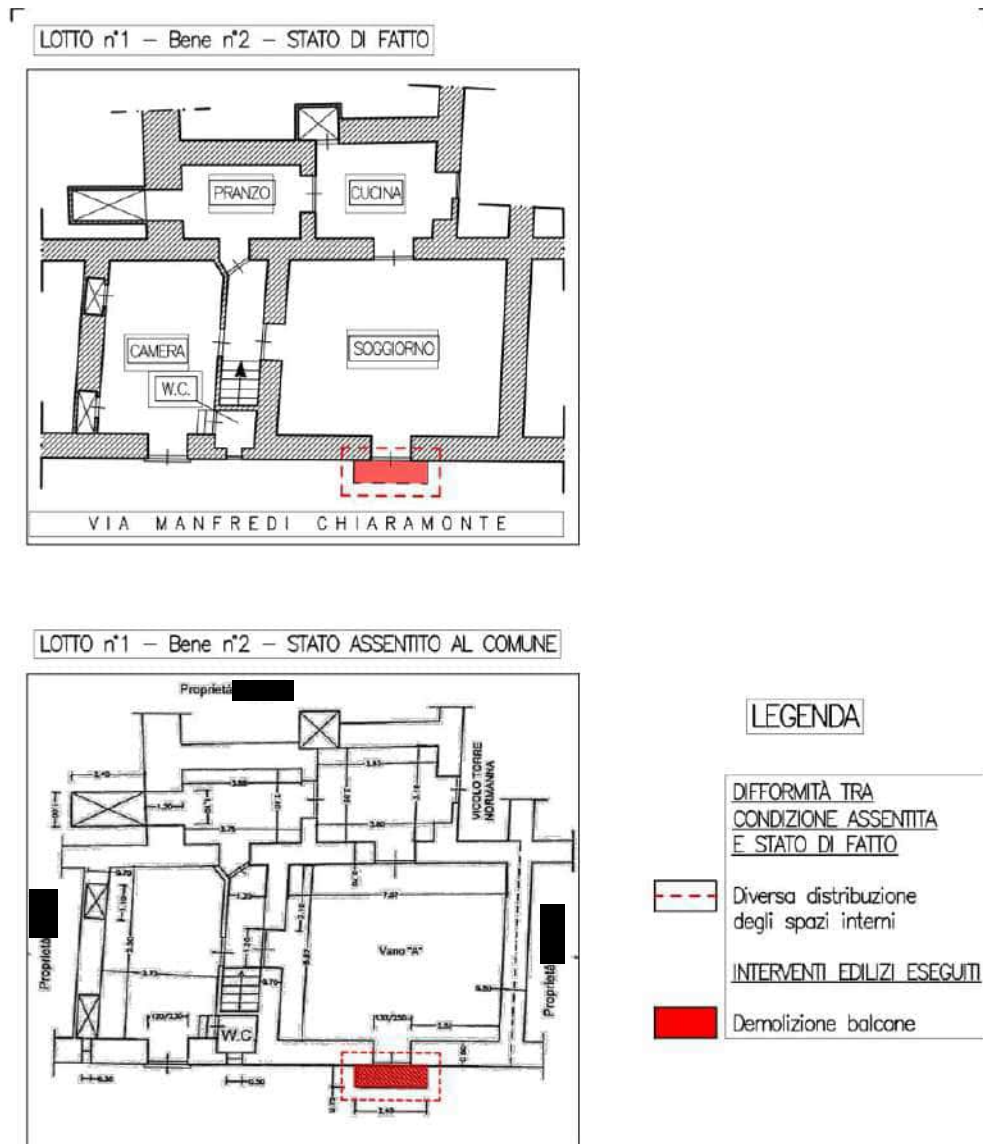
Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai precedenti proprietari o all'attuale esecutato.



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 idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafici dello stato di fatto a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia intestata ai soggetti eseguiti, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato nei suddetti elaborati tecnici reperiti dall'U.T.C. di Castronovo.



Le difformità riscontrate sono:

A) Demolizione del balcone del soggiorno.

Tale difformità è imputabile al fatto che i lavori oggetto di concessione sopra esplicitata risultano essere iniziati, parzialmente eseguiti ma mai terminati. Risulta necessaria quindi la rimessa in pristino dell'intervento eseguito, con la realizzazione del balcone precedentemente demolito.



Per regolarizzare lo Stato di Fatto è necessario presentare all'U.T.C. di Castronovo di Sicilia una C.I.L.A (valida anche per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel Bene n°1) per la quale si stimano in via forfettaria delle spese per l'aggiudicatario pari a € 1.600,00 (parcella del professionista incaricato e diritti di segreteria).

Utilizzando prezzi frutto di una indagine di mercato e dell'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere edili private, lo scrivente stima il costo dell'intervento di rimessa in pristino, da scomputare dal valore di stima del bene, in € 1.200,00.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario nonché dal capitolato dell'impresa incaricata per l'esecuzione delle opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – MAGAZZINO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°30, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio né in consorzi o supercondomini con gli immobili limitrofi.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), VIA MANFREDI N°28, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio né in consorzi o supercondomini con gli immobili limitrofi.



STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – Via Manfredi n°30, piano Terra
Magazzino e locale di deposito da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 217, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.454,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona centrale/centro urbano;
- Destinazione d'uso = magazzini;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = immobili di tipo economico;
- Taglio commerciale = immobile di circa 30 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Trabia in zona extraurbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007* e i *valori immobiliari dichiarati del servizio dell'AdE*.

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" **il valore normale unitario per gli immobili adibiti a magazzino e locali di deposito in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 285 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 217 €/mq** per gli immobili adibiti a magazzino e locali di deposito in



condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che **il valore di mercato dichiarato medio unitario è pari a 286 €/mq** per gli immobili adibiti a magazzino e locali di deposito in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati dei valori dichiarati, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 263 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 0,677.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un valore di mercato unitario di 177 €/mq, arrotondato a 180 €/mq equivalente ad **un valore di mercato totale di € 5.454,00.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – Via Manfredi n°28, piano Primo
Immobile ad uso residenziale da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un appartamento indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano primo di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.IIa 217, Sub. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 31.605,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona centrale/centro urbano;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni di tipo economico;
- Taglio commerciale = immobile di circa 130 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Trabia in zona extraurbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su *www.borsinoimmobiliare.it* e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.*

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" **il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 403 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 466 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che **il valore di mercato dichiarato medio unitario è pari a 410 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati dei valori dichiarati, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di**



mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 426 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 0,568.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un valore di mercato unitario pari a 242 €/mq arrotondato a 245 €/mq equivalente ad **un valore di mercato totale di € 31.605,00.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°30, piano Terra	30,30 mq	180,00 €/mq	€ 5.454,00	100,00%	€ 5.454,00
Bene N° 2 – Appartamento Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°28, piano Primo	129,00 mq	245,00 €/mq	€ 31.605,00	100,00%	€ 31.605,00
				Valore di stima:	€ 37.059,00

Valore di stima: € 37.059,00

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.



Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da Decreto di Nomina	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia (Spese tecniche e comunali)	1600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia (Spese per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi di entrambi i beni)	1600,00	€

Valore finale di stima: € 28.300,15



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera – Depupo s.n.c.
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera – Depupo s.n.c.
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera – Depupo s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Appezamento di terreno di 10.769 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Appezamento di terreno di 392 mq in C.da Conigliera con accesso indiretto dalla SP48, di qualità pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile dalla SP48 attraversando il bene n°3 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Appezamento di terreno di 44.240 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. Si segnala la presenza di 35 giovani alberi di ulivo disposti in filari e di una strada sterrata per permettere l'accesso all'immobile confinante sul lato Est. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

Come da modulo di verifica depositato in data 12/07/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

Si segnala anche in questa sede che lo scrivente, nella trasmissione del modulo di verifica, ha evidenziato la seguente particolarità: dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni. Tuttavia, in tutti gli atti analizzati dallo scrivente e dal Custode Giudiziario nominato (atti di acquisto, risultanze catastali e ipocatastali) è riportato il regime della comunione dei beni. Tale circostanza ha comportato l'inesattezza dei contenuti della Relazione Notarile e delle trascrizioni relative ai beni n°3, 4 e 5 in merito alle quote di proprietà dei suddetti beni in testa alla Sig.ra **** Omissis **** (che risulta datore di ipoteca nel titolo esecutivo che ha dato adito alla procedura esecutiva in epigrafe).

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

Come da modulo di verifica depositato in data 12/07/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.



Si segnala anche in questa sede che lo scrivente, nella trasmissione del modulo di verifica, ha evidenziato la seguente particolarità: dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni. Tuttavia, in tutti gli atti analizzati dallo scrivente e dal Custode Giudiziario nominato (atti di acquisto, risultanze catastali e ipocatastali) è riportato il regime della comunione dei beni. Tale circostanza ha comportato l'inesattezza dei contenuti della Relazione Notarile e delle trascrizioni relative ai beni n°3, 4 e 5 in merito alle quote di proprietà dei suddetti beni in testa alla Sig.ra **** Omissis **** (che risulta datore di ipoteca nel titolo esecutivo che ha dato adito alla procedura esecutiva in epigrafe).

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

Come da modulo di verifica depositato in data 12/07/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

Si segnala anche in questa sede che lo scrivente, nella trasmissione del modulo di verifica, ha evidenziato la seguente particolarità: dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni. Tuttavia, in tutti gli atti analizzati dallo scrivente e dal Custode Giudiziario nominato (atti di acquisto, risultanze catastali e ipocatastali) è riportato il regime della comunione dei beni. Tale circostanza ha comportato l'inesattezza dei contenuti della Relazione Notarile e delle trascrizioni relative ai beni n°3, 4 e 5 in merito alle quote di proprietà dei suddetti beni in testa alla Sig.ra **** Omissis **** (che risulta datore di ipoteca nel titolo esecutivo che ha dato adito alla procedura esecutiva in epigrafe).

TITOLARITÀ

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 25/05/2002 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

Di contro, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 08/09/2005 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Tuttavia, dall'atto di provenienza consultato (Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria, Rep. 14734 Rac. 3166 redatto in data 31/01/2006 dal notaio Dott. **** Omissis ****, trascritto a Palermo il 09/02/2006 e registrato a Palermo 2 il 15/02/2006 al n°1085-51), il Sig. **** Omissis **** dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati dall'**** Omissis ****giusta Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n°401/SVEP del 12/02/2002, registrato a Palermo il 04/03/2002 al n°869 e ivi trascritto il 13/03/2002 ai nn°9752/7721 e dall'Atto di Riscatto di Terreno in precedenza identificato.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 25/05/2002 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

Di contro, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 08/09/2005 scegliendo il regime della separazione dei beni.



Tuttavia, dall'atto di provenienza consultato (Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria, Rep. 14734 Rac. 3166 redatto in data 31/01/2006 dal notaio Dott. **** Omissis ****, trascritto a Palermo il 09/02/2006 e registrato a Palermo 2 il 15/02/2006 al n°1085-51), il Sig. **** Omissis **** dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati dall'**** Omissis **** giusta Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n°401/SVEP del 12/02/2002, registrato a Palermo il 04/03/2002 al n°869 e ivi trascritto il 13/03/2002 ai nn°9752/7721 e dall'Atto di Riscatto di Terreno in precedenza identificato.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del comune di residenza degli esecutati, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 25/05/2002 in regime di comunione legale dei beni (nessuna annotazione riportata a margine del Certificato di Matrimonio).

Di contro, il Sig. **** Omissis **** risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** (anch'essa soggetto esecutato nella medesima procedura) in data 08/09/2005 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Tuttavia, dall'atto di provenienza consultato (Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria, Rep. 14734 Rac. 3166 redatto in data 31/01/2006 dal notaio Dott. **** Omissis ****, trascritto a Palermo il 09/02/2006 e registrato a Palermo 2 il 15/02/2006 al n°1085-51), il Sig. **** Omissis **** dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati dall'**** Omissis **** giusta Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n°401/SVEP del 12/02/2002, registrato a Palermo il 04/03/2002 al n°869 e ivi trascritto il 13/03/2002 ai nn°9752/7721 e dall'Atto di Riscatto di Terreno in precedenza identificato.



CONFINI

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°3 - Fg.38, P.Illa 141) confina:

- a Nord con terreno censito al N.C.T. al Fg.25, P.Illa 191 (anch'esso oggetto di pignoramento codificato dallo scrivente come Bene n°5);
- a Est con terreno censito al N.C.T. al Fg.38, P.Illa 142 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - uliveto di 2°cl. avente superficie di 4.192 mq - e porzione AB - pereto avente superficie di 3.368 mq - intestato a **** Omissis ****);
- a Sud con terreni censiti al N.C.T. al Fg.38, P.Illa 140 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - seminativo di 3°cl. avente superficie di 43.923 mq - porzione AB - uliveto di 2°cl. avente superficie di 663 mq - e porzione AC - pascolo di 2°cl. avente superficie di 2.696 mq - intestato a **** Omissis ****) e P.Illa 259 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - seminativo di 3°cl. avente superficie di 33.282 mq - e porzione AB - pascolo di 2°cl. avente superficie di 2.506 mq - intestato a **** Omissis ****);
- a Ovest con terreno censito al N.C.T. al Fg. 38, P.Illa 150 (anch'esso oggetto di pignoramento codificato dallo scrivente come Bene n°4).

Si segnala che dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa e la fotografia aerea, la particella oggetto di analisi risulta attraversata dalla SP 48.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°4 - Fg.38, P.Illa 150) confina:

- a Nord con terreno censito al N.C.T. al Fg.25, P.Illa 191 (anch'esso oggetto di pignoramento codificato dallo scrivente come Bene n°5);
- a Est con terreno censito al N.C.T. al Fg.38, P.Illa 141 (anch'esso oggetto di pignoramento codificato dallo scrivente come Bene n°3);
- a Sud con terreno censito al N.C.T. al Fg.38, P.Illa 257 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - seminativo di 3°cl. avente superficie di 1.692 mq - porzione AB - pascolo di 2°cl. avente superficie di 148 mq - intestato a **** Omissis ****);
- a Ovest con strada interpodereale.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°5 - Fg.25, P.Illa 191) confina:

- a Nord con terreni censiti al N.C.T. al Fg.25, P.Illa 131 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - seminativo di 3°cl. avente superficie di 1.011 mq - e porzione AB - pascolo di 1°cl. avente superficie di 505 mq - intestato a **** Omissis ****), P.Illa 130 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 19.374 mq e intestato a **** Omissis ****) e P.Illa 87 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 72.220 mq e intestato a **** Omissis ****);



- a Est con terreno censito al N.C.T. al Fg. 25, P.IIa 315 (dalle risultanze catastali suddiviso in porzione AA - pereto avente superficie di 38.703 mq - porzione AB - uliveto di 2°cl. avente superficie di 4.065 mq - e porzione AC - incolto produttivo di 1°cl. avente superficie di 1.588 mq - intestato a **** Omissis ****);
- a Sud con terreni censiti al N.C.T. al Fg. 38, P.IIe 141 e 150 (anch'essi oggetto di pignoramento codificati rispettivamente come Bene n°3 e Bene n°4);
- a Ovest con strada interpoderale.

Si segnala che dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa e la fotografia aerea, la particella oggetto di analisi risulta attraversata dalla SP 48, collegata ad una strada sterrata che permette al proprietario della P.IIa 192 (inglobata nella p.IIa 315 sopra menzionata) di raggiungere la strada provinciale.

CONSISTENZA

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, porzione AA - Seminativo	6339,00 mq	6339,00 mq	1	6339,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, porzione AB - Uliveto	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, porzione AC - Pascolo arborato	4429,00 mq	4429,00 mq	1	4429,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10769,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10769,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°3 è pari a 10.769,00 mq.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Pascolo arborato	392,00 mq	392,00 mq	1	392,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				392,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.



La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°4 è pari a 392,00 mq.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, Porzione AA - Seminativo	40168,00 mq	40168,00 mq	1	40168,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, Porzione AB - Uliveto	2420,00 mq	2420,00 mq	1	2420,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, Porzione AC - Pascolo arborato	1652,00 mq	1652,00 mq	1	1652,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44240,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°5 è pari a 44.240,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1997 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 69 Reddito dominicale € 30,59 Reddito agrario € 16,69
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 69 Reddito dominicale € 30,59 Reddito agrario € 16,69
Dal 31/01/2006 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 07 69 Reddito dominicale € 30,59 Reddito agrario € 16,69



Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Porzione AC Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00 44 29 Reddito dominicale € 9,15 Reddito agrario € 2,06
Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Porzione AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 01 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 141 Porzione AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 63 39 Reddito dominicale € 18,01 Reddito agrario € 9,82

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 31/07/1997 corrisponde alla data del frazionamento che ha generato la P.Illa oggetto di pignoramento dall'originaria P.Illa 2 (Frazionamento n°1523.1/1989);
- la data del 12/02/2002 corrisponde alla data dell'Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso (emesso da **** Omissis **** Rep. 401);
- la data del 31/01/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Riscatto di Terreno ai sensi delle leggi di riforma agraria (Rogante **** Omissis **** Rep. 14734);
- la data del 09/12/2021 corrisponde alla data della Tabella di Variazione (Pratica n°PA0152011 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n°262);
- la data del 27/06/2023 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1992 al 13/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,61



Dal 13/11/2000 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,61
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,61
Dal 31/01/2006 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,61
Dal 18/07/2006 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,61
Dal 14/12/2017 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 150 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00 03 92 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,18

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 08/07/1992 corrisponde alla data del frazionamento che ha generato la P.lla oggetto di pignoramento dall'originaria P.lla 26 (Frazionamento n°575086);
- la data del 13/11/2000 corrisponde alla data della registrazione del frazionamento del 08/07/1992;
- la data del 12/02/2002 corrisponde alla data dell'Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso (emesso da **** Omissis **** Rep. 401);
- la data del 31/01/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Riscatto di Terreno ai sensi delle leggi di riforma agraria (Rogante **** Omissis **** Rep. 14734);
- la data del 18/07/2006 corrisponde alla data della Voltura d'Ufficio n°PA0207387 del 12/02/2002;
- la data del 14/12/2017 corrisponde alla data della Tabella di Variazione (Pratica n°PA0287154 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n°262);
- la data del 27/06/2023 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.



BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1992 al 13/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 42 40 Reddito dominicale € 125,66 Reddito agrario € 68,54
Dal 13/11/2000 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 42 40 Reddito dominicale € 125,66 Reddito agrario € 68,54
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191, Sub. 25, Porz. 191 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 42 40 Reddito dominicale € 125,66 Reddito agrario € 68,54
Dal 31/01/2006 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 42 40 Reddito dominicale € 125,66 Reddito agrario € 68,54
Dal 18/07/2006 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.3 uperficie (ha are ca) 04 42 40 Reddito dominicale € 125,66 Reddito agrario € 68,54
Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Porzione AC Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00 16 52 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 0,77
Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Porzione AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 24 20 Reddito dominicale € 8,75 Reddito agrario € 8,12



Dal 09/12/2021 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 191 Porzione AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 01 68 Reddito dominicale € 114,10 Reddito agrario € 62,24
------------------------------	-------------------	---

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 08/07/1992 corrisponde alla data del frazionamento che ha generato la P.Illa oggetto di pignoramento dall'originaria P.Illa 52 (Frazionamento n°575086);
- la data del 13/11/2000 corrisponde alla data della registrazione del frazionamento del 08/07/1992;
- la data del 12/02/2002 corrisponde alla data dell'Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso (emesso da **** Omissis **** Rep. 401);
- la data del 31/01/2006 corrisponde alla data dell'Atto di Riscatto di Terreno ai sensi delle leggi di riforma agraria (Rogante **** Omissis **** Rep. 14734);
- la data del 18/07/2006 corrisponde alla data della Voltura d'Ufficio n°PA0207387 del 12/02/2002;
- la data del 09/12/2021 corrisponde alla data della Tabella di Variazione (Pratica n°PA0151867 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n°262);
- la data del 27/06/2023 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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
38	141		AA		Seminativo	3	00 63 39 mq	18,01 €	9,82 €	
38	141		AB		Oliveto	2	00 00 01 mq	0,01 €	0,01 €	
38	141		AC		Pascolo arborato		00 44 29 mq	9,15 €	2,06 €	



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
 Porzione di territorio – Castronovo di Sicilia
 Estratta da Google Earth anno 2023
 Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m



CORRISPONDENZA CATASTALE

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

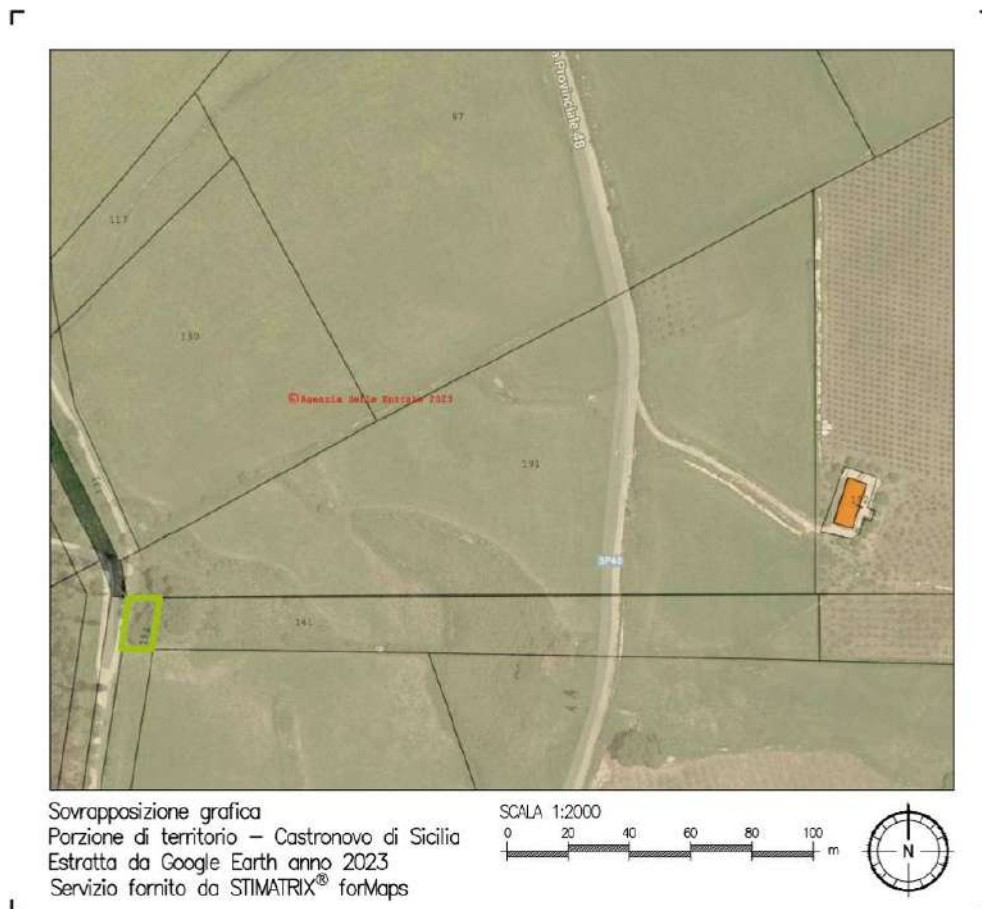
Si segnala che dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa e la fotografia aerea, la particella oggetto di analisi risulta attraversata dalla SP 48.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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
38	150				Pascolo arborato		00 03 92 mq	0,81 €	0,18 €	



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



CORRISPONDENZA CATASTALE

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

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
25	191		AA		Seminativo	3	04 01 68 mq	114,1 €	62,24 €	
25	191		AB		Oliveto	2	00 24 20 mq	8,75 €	8,12 €	
25	191		AC		Pascolo arborato		00 16 52 mq	3,41 €	0,77 €	



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio – Castronovo di Sicilia
Estratta da Google Earth anno 2023
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:2000



CORRISPONDENZA CATASTALE

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

Si segnala che dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa e la fotografia aerea, la particella oggetto di analisi risulta attraversata dalla SP 48, collegata ad una strada sterrata che permette al proprietario della P.IIa 192 (inglobata nella p.IIa 315) di raggiungere la strada provinciale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Attualmente il terreno si presenta in ottimo stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Attualmente il terreno si presenta in ottimo stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, tuttavia, risulta che la P.IIa oggetto di pignoramento è attraversata longitudinalmente dall'asse stradale della SP48.

Tale situazione non viene riportata nell'atto di provenienza.

Lo scrivente terrà conto di questa situazione nella redazione della stima.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo o uso civico.

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, tuttavia, risulta che la P.IIa oggetto di pignoramento è attraversata longitudinalmente dall'asse stradale della SP48.

Tale situazione non viene riportata nell'atto di provenienza.

Inoltre, è presente una strada sterrata che collega la SP48 al terreno censito alla P.IIa 315 (e di riflesso all'immobile censito alla P.IIa 192 in quanto inglobata all'interno della P.IIa 315) confinante a Est con la P.IIa oggetto di analisi.

Lo scrivente terrà conto di questa situazione nella redazione della stima.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2 (rif. Allegato H – Rilievo Fotografico Lotto 2)

IMG 2



IMG 4



IMG 6



IMG 8



IMG 11



IMG 20



IMG 22



IMG 25



IMG 28



IMG 30



IMG 32



IMG 36



CARATTERISTICHE GENERALI

Il terreno, di forma sub rettangolare e leggermente acclive, si estende per 10.769 mq e si trova a 730 m circa s.l.m.m.

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di colture attive, grani e cereali e si presentava al momento del sopralluogo lavorato e mantenuto. Distante circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia, è esposto prevalentemente ad Est e risulta avere una buona esposizione e soleggiamento. Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) il terreno oggetto di analisi non è stato oggetto di incendi nel periodo compreso tra il 2007 e il 2022. Inoltre il terreno presenta un alto rischio incendi estivi per una quota parte di circa il 30% della superficie e un basso rischio per la restante area e un medio rischio incendi invernali per una quota parte di circa il 30% della superficie e nullo per la restante quota parte.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

FERTILITÀ – BUONA

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

GIACITURA – ACCLIVE

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

ACCESSO – BUONO

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA – REGOLARE

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

UBICAZIONE – NORMALE

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

AMPIEZZA - MEDIO APPEZZAMENTO

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

ESPOSIZIONE – BUONA

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.



RISORSA IRRIGUA – ASSENTE

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

CARATTERISTICHE GENERALI

Il terreno, di forma sub rettangolare e leggermente acclive, si estende per 392 mq e si trova a 755 m circa s.l.m.m. Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo. Distante circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia, è esposto prevalentemente ad Est e risulta avere una buona esposizione e soleggiamento.

Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) il terreno oggetto di analisi risulta essere stato oggetto di incendi nel luglio 2021. Inoltre il terreno presenta un alto rischio incendi estivi e un medio rischio incendi invernali.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

FERTILITÀ – BUONA

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

GIACITURA – ACCLIVE

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

ACCESSO – SUFFICIENTE

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA – REGOLARE

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

UBICAZIONE – NORMALE

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

AMPIEZZA - PICCOLO APPEZZAMENTO

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).



ESPOSIZIONE – BUONA

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

RISORSA IRRIGUA – ASSENTE

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

CARATTERISTICHE GENERALI

Il terreno, di forma sub rettangolare e leggermente acclive, si estende per 44.240 mq e si trova a 735 m circa s.l.m.m.

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di colture attive, grani, cereali e 35 giovani alberi di ulivo e si presentava al momento del sopralluogo lavorato e mantenuto. Distante circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia, è esposto prevalentemente ad Est e risulta avere una buona esposizione e soleggiamento.

Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) il terreno oggetto di analisi risulta essere stato lambito nel suo confine ovest da un incendio nel luglio 2021 per una quota parte di circa l'1 % della sua superficie. Inoltre il terreno presenta un alto rischio incendi estivi per una quota parte di circa il 5 % della superficie e un basso rischio per la restante area e un medio rischio incendi invernali per una quota parte di circa il 5 % della superficie e nullo per la restante quota parte.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

FERTILITÀ – BUONA

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

GIACITURA – ACCLIVE

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

ACCESSO – BUONO

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA – REGOLARE

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

UBICAZIONE – NORMALE

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione



nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

AMPIEZZA - GRANDE APPEZZAMENTO

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

ESPOSIZIONE – BUONA

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

RISORSA IRRIGUA – ASSENTE

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 del Sig. **** Omissis ****, che lo lavorano in maniera diretta per la produzione di grani e cereali con mezzi agricoli propri e/o non. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.IIa oggetto di analisi.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene oggetto di analisi, nonostante la certezza che il terreno è curato, lavorato e mantenuto dai proprietari, il bene stesso può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 del Sig. **** Omissis ****, che lo curano e manutenzionano. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.IIa oggetto di analisi.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene oggetto di analisi, nonostante la certezza che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene stesso può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/2 del Sig. **** Omissis **** e per 1/2 del Sig. **** Omissis ****, che lo lavorano in maniera diretta per la produzione di grani e cereali, oltre che per la produzione di olive, con



mezzi agricoli propri e/o non. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.IIa oggetto di analisi.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene oggetto di analisi, nonostante la certezza che il terreno è curato, lavorato e mantenuto dai proprietari, il bene stesso può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E.S.A. (Ente di Sviluppo Agricolo)	12/02/2002	401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/03/2002	9752	7721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ugo Crescimanno	31/01/2006	14734	3166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2006	8070	3979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo 2	15/02/2006	1085	51		

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.



BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E.S.A. (Ente di Sviluppo Agricolo)	12/02/2002	401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/03/2002	9752	7721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ugo Crescimanno	31/01/2006	14734	3166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2006	8070	3979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo 2	15/02/2006	1085	51		

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.



BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2002 al 31/01/2006	**** Omissis ****	Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		E.S.A. (Ente di Sviluppo Agricolo)	12/02/2002	401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/03/2002	9752	7721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2006	**** Omissis ****	Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle leggi di Riforma Agraria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ugo Crescimanno	31/01/2006	14734	3166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/02/2006	8070	3979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo 2	15/02/2006	1085	51		

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

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Palermo il 10/11/2008
Reg. gen. 66969 - Reg. part. 14068
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Rogante: Dott. Ugo Crescimanno
Data: 15/10/2008
N° repertorio: 17643
N° raccolta: 4049

TRASCRIZIONI

- **Atto tra vivi - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**
Trascritto a Palermo il 13/03/2002
Reg. gen. 9752 - Reg. part. 7721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi - Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle Leggi di Riforma Agraria**
Trascritto a Palermo il 09/02/2006
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 3979
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Premesso che con Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n.401/svep del 12 Febbraio 2002, trascritto il 13 Marzo 2002 ai nn.9752/7721, l'Ente di Sviluppo Agricolo - E.S.A. - (già ente per la Riforma Agraria in Sicilia - E.R.A.S.) procedette all'assegnazione, ai sensi della Legge Regionale sulla riforma agraria in Sicilia 27 dicembre 1950 n.104 e successive modifiche, in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** del lotto n.1 (uno) del piano di ripartizione n.231 (duecentotrentuno) ricadente nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia, contrada Conigliera-Depupo, e che l'E.S.A. ha riscontrato la sussistenza dei requisiti



voluti dalla Legge Regionale 6 dicembre 1968 n.33 per addivenire al riscatto richiesto dalla parte assegnataria. Ciò premesso si dà atto che i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, parte assegnataria, hanno pagato all'Ente di Sviluppo Agricolo, a mezzo di apposito versamento eseguito in data 12 Ottobre 2005, il prezzo del riscatto di euro 224,19 ai sensi della Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33, determinato dall'E.S.A. stesso. Dichiara l'Ente di Sviluppo Agricolo che il fondo riscattato è libero da ogni peso e vincolo dipendente dalle Leggi di Riforma Agraria, salvo i vincoli di cui all'ultimo comma articolo 3 della citata Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33. conseguentemente, per il periodo di dieci anni dalla data dell'atto, il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità per la vendita con diritto di prelazione per i confinanti. la parte assegnataria si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le servitù legalmente o di fatto esistenti sul lotto riscattato. Resta salvo ogni conteggio e regolamento delle altre partite di dare ed avere, a norma di legge.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/04/2023

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 15119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda comunque all'apposito paragrafo.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

– **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 10/11/2008

Reg. gen. 66969 - Reg. part. 14068

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Rogante: Dott. Ugo Crescimanno

Data: 15/10/2008

N° repertorio: 17643



TRASCRIZIONI

– **Atto tra vivi - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**

Trascritto a Palermo il 13/03/2002

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 7721

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

– **Atto tra vivi - Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle Leggi di Riforma Agraria**

Trascritto a Palermo il 09/02/2006

Reg. gen. 8070 - Reg. part. 3979

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Premesso che con Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n.401/svep del 12 Febbraio 2002, trascritto il 13 Marzo 2002 ai nn.9752/7721, l'Ente di Sviluppo Agricolo - E.S.A. - (già ente per la Riforma Agraria in Sicilia - E.R.A.S.) procedette all'assegnazione, ai sensi della Legge Regionale sulla riforma agraria in Sicilia 27 dicembre 1950 n.104 e successive modifiche, in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** del lotto n.1 (uno) del piano di ripartizione n.231 (duecentotrentuno) ricadente nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia, contrada Conigliera-Depupo, e che l'E.S.A. ha riscontrato la sussistenza dei requisiti voluti dalla Legge Regionale 6 dicembre 1968 n.33 per addivenire al riscatto richiesto dalla parte assegnataria. Ciò premesso si dà atto che i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, parte assegnataria, hanno pagato all'Ente di Sviluppo Agricolo, a mezzo di apposito versamento eseguito in data 12 Ottobre 2005, il prezzo del riscatto di euro 224,19 ai sensi della Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33, determinato dall'E.S.A. stesso. Dichiara l'Ente di Sviluppo Agricolo che il fondo riscattato è libero da ogni peso e vincolo dipendente dalle Leggi di Riforma Agraria, salvo i vincoli di cui all'ultimo comma articolo 3 della citata Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33. conseguentemente, per il periodo di dieci anni dalla data dell'atto, il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità per la vendita con diritto di prelazione per i confinanti. la parte assegnataria si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le servitù legalmente o di fatto esistenti sul lotto riscattato. Resta salvo ogni conteggio e regolamento delle altre partite di dare ed avere, a norma di legge.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/04/2023

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 15119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Palermo il 10/11/2008
Reg. gen. 66969 - Reg. part. 14068
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Rogante: Dott. Ugo Crescimanno
Data: 15/10/2008
N° repertorio: 17643
N° raccolta: 4049

TRASCRIZIONI

- **Atto tra vivi - Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**
Trascritto a Palermo il 13/03/2002
Reg. gen. 9752 - Reg. part. 7721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi - Atto di Riscatto di Terreno assegnato ai sensi delle Leggi di Riforma Agraria**
Trascritto a Palermo il 09/02/2006
Reg. gen. 8070 - Reg. part. 3979
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: Premesso che con Decreto Dirigente Generale dell'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana n.401/svep del 12 Febbraio 2002, trascritto il 13 Marzo 2002 ai nn.9752/7721, l'Ente di Sviluppo Agricolo - E.S.A. - (già ente per la Riforma Agraria in Sicilia - E.R.A.S.) procedette all'assegnazione, ai sensi della Legge Regionale sulla riforma agraria in Sicilia 27 dicembre 1950 n.104 e successive modifiche,



in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** del lotto n.1 (uno) del piano di ripartizione n.231 (duecentotrentuno) ricadente nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia, contrada Conigliera-Depupo, e che l'E.S.A. ha riscontrato la sussistenza dei requisiti voluti dalla Legge Regionale 6 dicembre 1968 n.33 per addivenire al riscatto richiesto dalla parte assegnataria. Ciò premesso si dà atto che i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, parte assegnataria, hanno pagato all'Ente di Sviluppo Agricolo, a mezzo di apposito versamento eseguito in data 12 Ottobre 2005, il prezzo del riscatto di euro 224,19 ai sensi della Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33, determinato dall'E.S.A. stesso. Dichiara l'Ente di Sviluppo Agricolo che il fondo riscattato è libero da ogni peso e vincolo dipendente dalle Leggi di Riforma Agraria, salvo i vincoli di cui all'ultimo comma articolo 3 della citata Legge Regionale 6 Dicembre 1968 n.33. conseguentemente, per il periodo di dieci anni dalla data dell'atto, il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità per la vendita con diritto di prelazione per i confinanti. la parte assegnataria si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le servitù legalmente o di fatto esistenti sul lotto riscattato. Resta salvo ogni conteggio e regolamento delle altre partite di dare ed avere, a norma di legge.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/04/2023

Reg. gen. 18831 - Reg. part. 15119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** Omissis ****

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda comunque all'apposito paragrafo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°3 - Fg.38, P.IIa 141), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir. n°150 del 28/02/2006, ricade:

- per una quota parte in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Verde Agricolo", destinate alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle ad esse connesse;
- per la restante quota parte in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi;
- in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/2974;
- in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923;



- in area classificata bene paesaggistico (aree boscate) ai sensi dell'art. 142, lett. g del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 3,25% della sua superficie;
- in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche.

BENE N° 4 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°4 - Fg.38, P.IIa 150), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir. n°150 del 28/02/2006, ricade:

- in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi;
- in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/2974;
- in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923;
- in area classificata bene paesaggistico (aree boscate) ai sensi dell'art. 142, lett. g del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie;
- in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie.

Risulta infine fascia pertinenziale della Regia Trazzera "S. Stefano Quisquina".

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche.

BENE N° 5 – TERRENO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA CONIGLIERA – DEPUPO S.N.C.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°5 - Fg.25, P.IIa 191), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir. n°150 del 28/02/2006, ricade:

- in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi;
- in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/2974;
- in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923;
- in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 99,65% della sua superficie.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche.



STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera - Depupo s.n.c.
Appezamento di terreno di 10.769 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 141, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 141, Qualità Oliveto - Fg. 38, Part. 141, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.818,44

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il terreno oggetto di analisi è caratterizzato da tre distinte qualità:

- la porzione AA, avente superficie pari a 6.330 mq, ha qualità Seminativo;
- la porzione AB, avente superficie pari a 1 mq, ha qualità Uliveto;
- la porzione AC, avente superficie pari a 4.429 mq, ha qualità Pascolo Arborato.

Il valore di mercato del terreno oggetto di analisi è pari alla somma del valore di mercato di ogni porzione considerata. Nello specifico

$$V.M. = V.M. AA + V.M. AB + V.M. AC$$

Il valore di mercato di una porzione generica XX è dato dal prodotto tra il valore unitario di mercato della porzione XX, il coefficiente globale di merito e la superficie della porzione XX. Nello specifico:

$$V.M. XX = V.u.M. XX \times C.G.M. \times Sup.$$

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo, uliveto e pascolo arborato;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'*Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.)* che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene



effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a:

- **9.000 €/ha** per la porzione di qualità Seminativo;
- **11.500 €/ha** per la porzione di qualità Uliveto;
- **2.400 €/ha** per la porzione di qualità Pascolo Arborato.

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle tre differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,155**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura:

- **un valore di mercato unitario pari a 10.395 €/ha per la porzione AA (Seminativo);**
- **un valore di mercato unitario pari a 13.283 €/ha per la porzione AB (Uliveto);**
- **un valore di mercato unitario pari a 2.272 €/ha per la porzione AC (Pascolo Arborato).**

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie di ogni singola porzione, in applicazione delle precedenti formule, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 7.818,44**.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.**
Apezzamento di terreno di 392 mq in C.da Conigliera con accesso indiretto dalla SP48, di qualità pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile dalla SP48 attraversando il bene n°3 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 150, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98,51

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il terreno oggetto di analisi, avente superficie pari a 392 mq ha qualità Pascolo Arborato.



Il valore di mercato del terreno oggetto di analisi è dato dal prodotto tra il Valore Unitario di Mercato, il Coefficiente Globale di Merito e la superficie. Nello specifico:

$$V.M. XX = V.u.M. XX \times C.G.M. \times Sup.$$

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = pascolo arborato;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità pascolo arborato in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'*Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.)* che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **2.400 €/ha**.

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle tre differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 1,047**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 2.513 €/ha**.

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie della p.lla, in applicazione delle precedenti formule, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 98,51**.

- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) – C.da Conigliera - Depupo s.n.c.
Appezamento di terreno di 44.240 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. Si segnala la presenza di 35 giovani alberi di ulivo disposti in filari e di una strada sterrata per permettere



l'accesso all'immobile confinante sul lato Est. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 191, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 191, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 41.100,68

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il terreno oggetto di analisi è caratterizzato da tre distinte qualità:

- la porzione AA, avente superficie pari a 40.168 mq, ha qualità Seminativo;
- la porzione AB, avente superficie pari a 2.420 mq, ha qualità Oliveto;
- la porzione AC, avente superficie pari a 1.652 mq, ha qualità Pascolo Arborato

Il valore di mercato del terreno oggetto di analisi è pari alla somma del valore di mercato di ogni porzione considerata. Nello specifico

$$V.M. = V.M. AA + V.M. AB + V.M. AC$$

Il valore di mercato di una porzione generica XX è dato dal prodotto tra il valore unitario di mercato della porzione XX, il coefficiente globale di merito e la superficie della porzione XX. Nello specifico:

$$V.M. XX = V.u.M. XX \times C.G.M. \times Sup.$$

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo, uliveto e pascolo arborato;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità uliveto e seminativo arborato in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'*Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.)* che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a:

- **9.000 €/ha** per la porzione di qualità Seminativo;



- **11.500 €/ha** per la porzione di qualità Uliveto;
- **2.400 €/ha** per la porzione di qualità Pascolo Arborato.

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle tre differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 1,044**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura:

- **un valore di mercato unitario pari a 9.405 €/ha per la porzione AA (Seminativo);**
- **un valore di mercato unitario pari a 12.018 €/ha per la porzione AB (Uliveto);**
- **un valore di mercato unitario pari a 2.508 €/ha per la porzione AC (Pascolo Arborato).**

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie di ogni singola porzione, in applicazione delle precedenti formule, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 41.100,68**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.	10769,00 mq	0,00 €/mq	€ 7.818,44	100,00%	€ 7.818,44
Bene N° 4 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.	392,00 mq	0,25 €/mq	€ 98,51	100,00%	€ 98,51
Bene N° 5 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.	44240,00 mq	0,00 €/mq	€ 41.100,68	100,00%	€ 41.100,68
				Valore di stima:	€ 49.017,63

Valore di stima: € 49.017,63



DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 20% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione del lotto, l'assenza di garanzia per vizi, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa il lotto, nonché della presenza dell'asse stradale della SP48 nei Beni n°3 e 5 e della strada sterrata (a servizio della P.lla 315) all'interno del Bene n°5.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da Decreto di Nomina	20,00	%

Valore finale di stima: € 39.214,10

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 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°30, piano Terra

Magazzino e locale di deposito da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 217, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°28, piano Primo**

Immobile ad uso residenziale da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un appartamento indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano primo di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.IIa 217, Sub. 6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 28.300,15

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.

Appezamento di terreno di 10.769 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 141, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 141, Qualità Oliveto - Fg. 38, Part. 141, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°3 - Fg.38, P.IIa 141), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir.



n°150 del 28/02/2006, ricade: - per una quota parte in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Verde Agricolo", destinate alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle ad esse connesse; - per la restante quota parte in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi; - in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/1974; - in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923; - in area classificata bene paesaggistico (aree boscate) ai sensi dell'art. 142, lett. g del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 3,25% della sua superficie; - in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie.

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.**

Appezamento di terreno di 392 mq in C.da Conigliera con accesso indiretto dalla SP48, di qualità pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile dalla SP48 attraversando il bene n°3 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 150, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°4 - Fg.38, P.Illa 150), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir. n°150 del 28/02/2006, ricade: - in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi; - in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/1974; - in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923; - in area classificata bene paesaggistico (aree boscate) ai sensi dell'art. 142, lett. g del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie; - in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 100% della sua superficie. Risulta infine fascia pertinenziale della Regia Trazzera "S. Stefano Quisquina".

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.**

Appezamento di terreno di 44.240 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. Si segnala la presenza di 35 giovani alberi di ulivo disposti in filari e di una strada sterrata per permettere l'accesso all'immobile confinante sul lato Est. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 191, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 191, Qualità Pascolo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Castronovo di Sicilia mezzo Pec del 06/09/2023 certifica che il terreno oggetto di pignoramento (Bene n°5 - Fg.25, P.IIIa 191), visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive e il R.E. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente n°531/D.R.U. del 23/2/1999 e con D.D.Dir. n°150 del 28/02/2006, ricade: - in area destinata a boschi e/o nella fascia di 200 m dai limiti delle zone destinate a boschi; - in area sottoposta a vincolo sismico ai sensi della L. 64 del 02/02/1974; - in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30/12/1923; - in area classificata bene paesaggistico (parchi regionali) ai sensi dell'art. 142 lett. f del D.Lgs. 42/04 per la quota pari al 99,65% della sua superficie.

Prezzo base d'asta: € 39.214,10



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.300,15

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°30, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 217, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	30,30 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato originario, totalmente da ristrutturare e in pessime condizione igienico-sanitarie. Tuttavia sotto il profilo strutturale l'immobile è in buone condizioni statiche e non necessita di interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Magazzino e locale di deposito da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Via Manfredi n°28, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4, Graffato P.Ila 217, Sub. 6	Superficie	129,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato originario, totalmente da ristrutturare e in pessime condizione igienico-sanitarie. Il solaio di calpestio del vano grande risulta essere stato completamente rifatto (sostituite le travi in legno, l'assito e la caldaia in calcestruzzo presumibilmente armato). Risulta inoltre, come da informazioni assunte dai proprietari, essere stato oggetto di un allagamento, dovuto ad un corposo evento di infiltrazioni di acqua piovana direttamente dalla copertura, che ha ricoperto i solai di calpestio di un sottile strato di fango (ormai asciutto). Tuttavia sotto il profilo strutturale l'immobile è in buone condizioni statiche e non necessita di interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale da ristrutturare ubicato a Castronovo di Sicilia (PA). All'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un appartamento indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano primo di un edificio composto da 2 livelli fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.214,10

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 141, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 141, Qualità Oliveto - Fg. 38, Part. 141, Qualità Pascolo arborato	Superficie	10769,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta in ottimo stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 10.769 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 150, Qualità Pascolo arborato	Superficie	392,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 392 mq in C.da Conigliera con accesso indiretto dalla SP48, di qualità pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile dalla SP48 attraversando il bene n°3 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Conigliera - Depupo s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 191, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 191, Qualità Pascolo arborato	Superficie	44240,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta in ottimo stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno di 44.240 mq in C.da Conigliera con accesso diretto dalla SP48 che la attraversa, di qualità seminativo, uliveto e pascolo arborato, ad oggi curato e mantenuto. Si segnala la presenza di 35 giovani alberi di ulivo disposti in filari e di una strada sterrata per permettere l'accesso all'immobile confinante sul lato Est. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile attraverso la SP48 e si trova a circa 10 km a ovest dal centro urbano di Castronovo di Sicilia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

