
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Lotto 1.....	10
Descrizione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	14
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	20
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	21
Titolarità.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	22
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	23
Confini.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	24
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	25
Consistenza.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	26
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	29

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	31
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	33
Dati Catastali	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	34
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	36
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	38
Precisazioni.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	39
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	39
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	39
Patti.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	39
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	40
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	42
Stato conservativo	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	43
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	43
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	44
Parti Comuni	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1	44

Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	44
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	44
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	45
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	46
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	46
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	51
Stato di occupazione	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	53
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	53
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	53
Provenienze Ventennali.....	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	54
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	56
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	64
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	64
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	65
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	66
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	67

Normativa urbanistica.....	68
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	68
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	68
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	69
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	70
Regolarità edilizia	71
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	71
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	74
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	78
Vincoli od oneri condominiali	81
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1.....	81
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	81
Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella.....	81
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1.....	81
Lotto 2.....	83
Descrizione	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità.....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	86
Cronistoria Dati Catastali	86
Dati Catastali	87
Precisazioni.....	87
Patti.....	87
Stato conservativo	88
Parti Comuni	88
Servitù, censo, livello, usi civici.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione	90
Provenienze Ventennali.....	91
Formalità pregiudizievoli.....	94
Normativa urbanistica.....	94
Vincoli od oneri condominiali	95

Lotto 3.....	96
Descrizione	97
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	97
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	98
Completezza documentazione ex art. 567.....	98
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	98
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	99
Titolarità.....	99
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	99
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	100
Confini.....	100
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	100
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	100
Consistenza.....	101
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	101
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	101
Cronistoria Dati Catastali	102
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	102
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	102
Dati Catastali.....	103
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	103
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	104
Precisazioni.....	104
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	104
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	105
Patti.....	105
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	105
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	106
Stato conservativo	107
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	107
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	107
Parti Comuni	107
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	107

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	107
Servitù, censo, livello, usi civici.....	107
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	107
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	108
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	108
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	108
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	109
Stato di occupazione	111
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	111
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	112
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	114
Formalità pregiudizievoli.....	117
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	118
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	118
Normativa urbanistica.....	119
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	119
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	120
Vincoli od oneri condominiali	121
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	121
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1.....	121
Stima / Formazione lotti	122
Lotto 1	122
Lotto 2	134
Lotto 3	137
Riserve e particolarità da segnalare	142
Riepilogo bando d'asta.....	145
Lotto 1	145
Lotto 2	151
Lotto 3	152
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.....	154
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 402.232,73	154
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.004,28	158

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.242,99 159

INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, la sottoscritta Arch. Militello Maria Simonetta, con studio in Corso Umberto I, 26 - ***** , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.37.6621513- long13.5253456)
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella (Coord. Geografiche: lat.37.6621513- long13.5253456)
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella (Coord. Geografiche: lat.37.6621513- long13.5253456)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.37.6621513- long13.5253456)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.37.6610089- long13.53641075)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat.:37.66642775; long.13.54658115)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat.:37.66642775; long.13.54658115)

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL' AZIENDA

Trattasi di un'azienda agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo).

L'azienda è costituita da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono: abitazioni, magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi.

In particolare il complesso è costituito una prima stecca di fabbricati , posti nella parte centrale, costituita da un magazzino, un'abitazione locale deposito latte e locale lavorazione latte; da un fienile intercluso tra questa stecca di fabbricati e la stalla posta monte; da un magazzino posto a nord ed a chiusura del fienile; e da un fabbricato a due elevazioni posto ad est costituito da stalle, sala mungitura e locale deposito che in realtà ad oggi è ad uso abitativo ed infine di una concimaia posta a monte i particolare a nord rispetto al complesso.

Per cui tutto il complesso è raggruppato nei seguenti Beni:

BENE n. 1 - Abitazione ; identificata nel foglio 56, p.lla 428 sub 2 cat A/4

BENE n. 2 - costituito da: magazzini, locali deposito, locale lavorazione latte, sala mungitura , stalle, concimaia, corte; identificato nel foglio n.56, p.lla 428 sub. 4, cat. D/10.

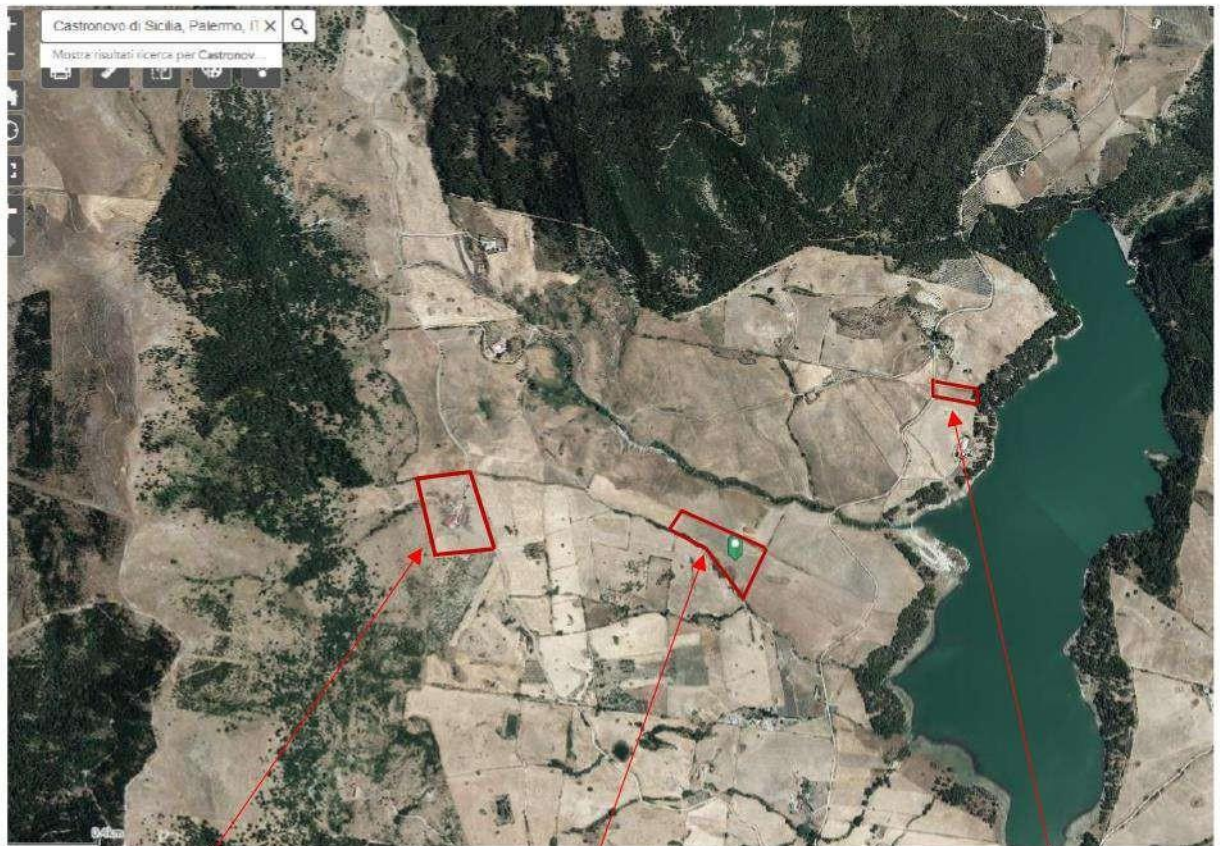
BENE n.3 - costituito da fienile e corte; identificato nel foglio n.56, p.lla 428 sub. 5, cat. D/10;

BENE n.4 - costituito da Terreno Agricolo; identificato nel foglio n.56, p.lla 468;



FOTO SATELLITARE

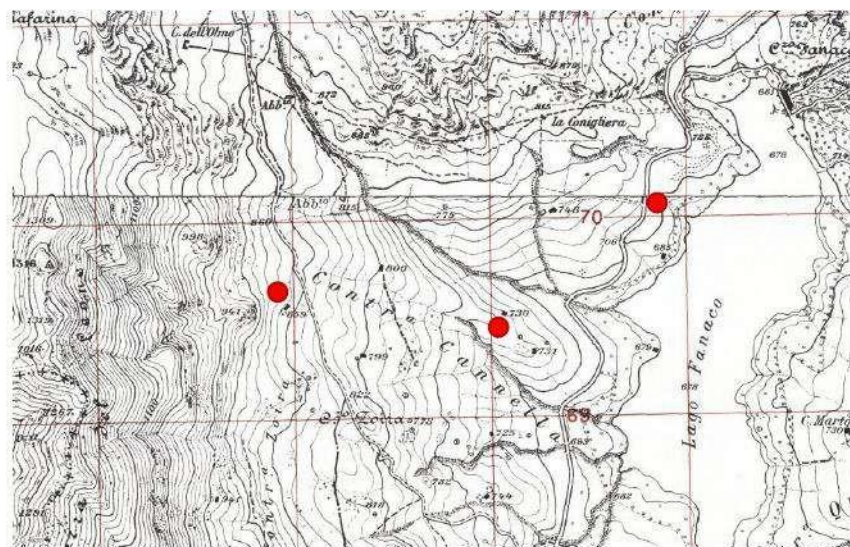
- Inquadramento -



LOTTO 1

LOTTO 2

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1,



piano T-1

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo.

Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo).

L'azienda è costituita da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono abitazioni, magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi.

Nello specifico l' ABITAZIONE (n.0), così identificato in planimetria), fa parte della prima stecca di fabbricati, posta nella parte centrale, di cui è costituita l'azienda.

L'immobile è disposto su un piano terra e primo, rispetto ad un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra. Il piano terra è composto da un vano ad uso ufficio con wc, avente accesso dal piazzale che circonda l'azienda e da un vano scala, con accesso pure indipendente, che conduce al piano primo, costituito da quattro camere, due corridoi ed un bagno. L'interno è rifinito. La struttura è in muratura portante con tetto a falda, esistente in parte prima, dell'anno 1967 e poi ampliata in seguito a concessione edilizia n° 2763/88.

Da precisare che una porzione del piano terra sottostante è uno dei magazzini facente parte del Bene n°2.

Superficie utile dell'abitazione: 79,97 mq

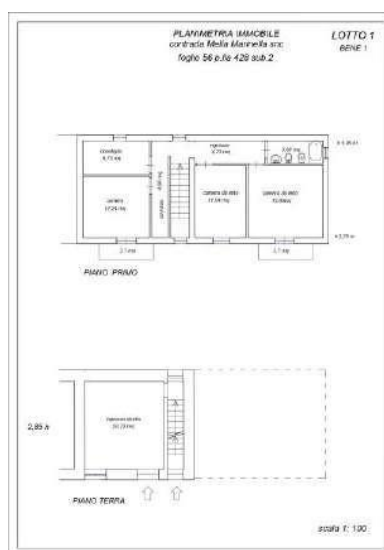
Superficie lorda : 117,07mq

superficie a balconi: 5,4 mq

Superficie convenzionale complessiva: 118,69 mq

Il "Bene 1" in oggetto, insieme ai Beni 2,3,4 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 2,cat. A/4 "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo.

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



BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da diversi immobili, di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono: magazzini, locale lavorazione latte, locale deposito, locale mungitura, stalle, locale deposito oggi ad uso abitazione, corte; il bene è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.

Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo).

In particolare il Bene è composto da:

1) una prima stecca di fabbricati, posti nella parte centrale, costituita da :

- Un MAGAZZINO (6): presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra, costituito da un unico vano di superficie utile pari a mq 37,00 accessibile da un'ampia porta posta nel lato corto; esposto ad sud-est presenta due fronti liberi, prospicienti, uno sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due inglobati dai restanti cespiti, sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale; il medesimo è in muratura portante, esistente dell'anno 1967 ed in seguito oggetto di concessione edilizia n° 2763/88 per ristrutturazione,; l'interno si presenta intonacato e non pavimentato, la porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante, l'infisso in alluminio ed avvolgibili;

Superficie utile: 37,00 mq

Superficie lorda: 44,45 mq

-Un LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) : presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione è costituito da due vani ed un bagno; i vani presentano entrambi accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio e sono tra loro comunicanti tramite una porta interna sempre in alluminio ed a sua volta comunicano tramite un'altra porta in alluminio, con il locale deposito latte; Il vano bagno è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo; tutti i locali sono ben definiti con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con piastrelle; in entrambi i vani sono presenti le varie attrezzature per la lavorazione del latte.

Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento;

La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero-cemento, manto di copertura con tegole ; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 e successivamente di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto:

superficie utile : 49,61 mq

superficie lorda: 63,67 mq

- Un LOCALE DEPOSITO (4) : posto al piano terra, sempre in seguito a fianco e comunicante con una porta in metallo con il locale lavorazione latte sopra descritto, composto da due vani divisi da una parete in struttura leggera, anch'esso ben rifinito con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m con piastrelle, ed avendo pure accesso indipendente sempre dallo stesso piazzale , si specifica che il vano senza la finestra è usato per la stagionatura del formaggio, lo stesso si presenta con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero-cemento; lo stesso è stato realizzato a

seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto:

superficie utile : 54,42 mq

superficie lorda: 65,09 mq

2) Da un piccolo fabbricato posto nella zona centrale dell'azienda

- Un PICCOLO MAGAZZINO (8): di forma quadrata posto nel centro del piazzale e frontalmente la stecca di fabbricati sopra descritti, composto da un piano terra e piano seminterrato rispetto lo stesso piazzale principale, costituito solo da un vano per piano con finestre ed accesso ognuno indipendente da i vari livelli, raggiungibili tramite una scaletta in ferro posta all'esterno del piazzale, lo stesso si presenta con struttura portante in muratura già di epoca preesistente e poi oggetto di concessione edilizia n° 2763/88; si presenta pavimentato e ben rifinito, avente :

superficie utile: 20,55 mq

superficie lorda 26,63

3) Un fabbricato posto ad est rispetto a tutto il complesso e in prossimità dell'ingresso all'azienda costituito da:

-Un locale STALLA (11): collocato in posizione ad est rispetto al complesso, quasi frontalmente alla stecca di fabbricati centrale, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale con un solo accesso dal lato nord. La stessa si presenta in parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci di tufo, in quanto preesistente, e con soprastante locale deposito, oggi abitazione, identificato con il n.(7), sempre oggetto della seguente procedura, ed per l'altra parte con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo; Questo perché una parte era stata costruita in epoca precedente e successivamente, a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, è stato realizzato un fabbricato adiacente alla stessa stalla, costituito da un capannone con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo, comunicante con la stessa ed un ampliamento della stalla preesistente. La stalla attualmente è ospitata da vitelli e presenta mangiatoie laterali e recinzioni metalliche di separazione per gli animali.

Superficie utile: 231,19 mq

Superficie lorda: 244,23 mq

-Un altro locale STALLA (10): collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale ,presenta accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in conci di tufo per i due lati corti, per il lato lungo esposto ad est che si affaccia sulla vallata, delimitato dai soli profilati in ferro , mentre dall'altro a confine con l'immobile identificato come la stalla (10), facente parte dello stesso cespite e costituente quasi un unico ambiente.

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007 per ampliamento.

Le due stalle costituiscono infine un unico ambiente separato per un tratto da un muro facente parte della prima realizzazione e la restante parte da profilati verticali in ferro.

La stalla attualmente è ospitata da vitelli

Superficie utile: 370,96 mq

Superficie lorda: 392,38 mq

- Un LOCALE MUNGITURA (9): attiguo e comunicante tramite una porta interna con la stalla (11), avente ingresso primario, tramite una porta in alluminio, dal piazzaleto sottostante a quello principale a cui si accede tramite una scaletta esterna in ferro ed un altro ingresso secondario, tramite una porta sempre in alluminio, dal piazzale principale. Lo stesso è posto al piano seminterrato rispetto allo stesso piazzale, si presenta come un unico ambiente contenente le attrezzature necessarie per la mungitura meccanica delle vacche e muretto

basso piastrellato necessario per eseguire le operazioni di lavorazione, la pavimentazione è in piastrelle ed anche parti delle pareti interne. La struttura è di tipo intelaiato costituita da travi di fondazione, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piana, con soprastante terrazzo, in latero-cemento, tamponatura con blocchi di cemento.

L'immobile è stato oggetto di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007.

Superficie utile: 44,43 mq

Superficie lorda: 49,02 mq

-LOCALE DEPOSITO – ATTUALMENTE ABITAZIONE (7): L'immobile fa parte del fabbricato posto a est rispetto al complesso agricolo, in posizione frontale rispetto al fienile (Bene n° 3) e disposto sul piano terra rispetto al piazzale ed è soprastante alla stalla (identificata con il n.11). La struttura è di tipo intelaiata in c.a., tamponatura in laterizi forati, copertura a falde inclinate in solaio latero-cemento e manto di copertura con tegole.

Lo stesso è stato oggetto di ampliamento per concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, con destinazione d'uso a locale deposito, invece al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è ad uso abitativo, vi si accede da una scala esterna scoperta, in c.a, posta sul piazzale principale ed è costituito da un'ampia cucina – soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. La rifiniture interne sono buone.

Superficie utile: 110,28 mq

Superficie a terrazzo: 46,32 mq

Superficie lorda: 134,28 mq

Superficie : 150,48 mq

4) Un fabbricato posto ad nord rispetto a tutto il complesso, attiguo ed a chiusura del locale fienile del Bene n° 3 con cui è comunicante, costituito da:

-Locale MAGAZZINO (3): posto a nord rispetto a tutto il complesso, in prossimità dell'ingresso e confinante da un lato con il fienile (facente parte del Bene 3); Lo stesso è composto da due ambienti comunicanti tramite una grande apertura interna, ed aventi accesso entrambi da due porte in ferro esterne, prospicienti sul piazzale principale, inoltre è circondato da due lati da un corridoio avente accesso dal piazzale e comunicante con il fienile del Bene n° 2 ; la pavimentazione interna è in battuto cementizio. Trattasi di una costruzione con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate di precedente realizzazione ed oggetto concessione edilizia n° 2763/88,

Superficie utile: 131,86 mq

superficie lorda: 158,76 mq

5) Un fabbricato posto ad ovest ed a monte rispetto a tutto il complesso, in aderenza al locale fienile del Bene n° 3, costituito da:

-Un locale STALLA (12): posto al piano terra ed in posizione ovest a monte rispetto a tutto il complesso, costituita da un capannone con struttura metallica collegata a fondazioni in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio strato, tamponatura con conci di tufo, capriate, arcarecci, tutti in acciaio zincato. E' costituita da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. La stessa è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007.

Superficie utile: 641,44 mq

superficie lorda: 686,36 mq

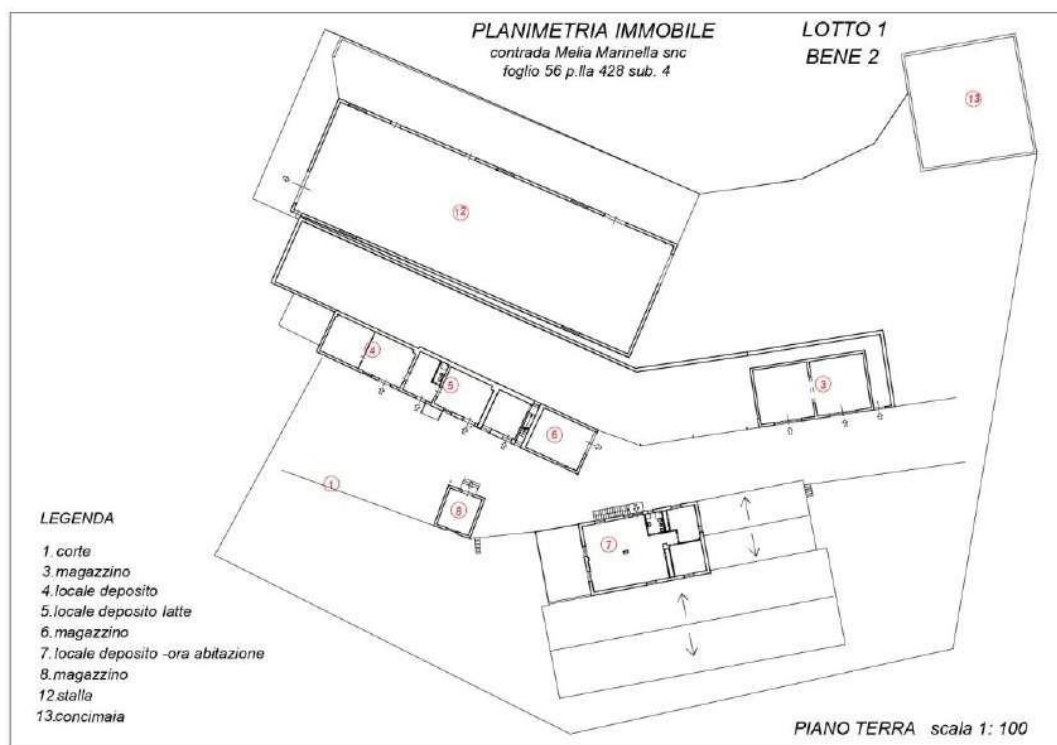
6) CONCIMAIA (13): posta a monte ed in posizione nord rispetto al complesso, la superficie utile è pari a 193,00 mq, pavimentazione in calcestruzzo idonea al transito dei mezzi meccanici su di essa.

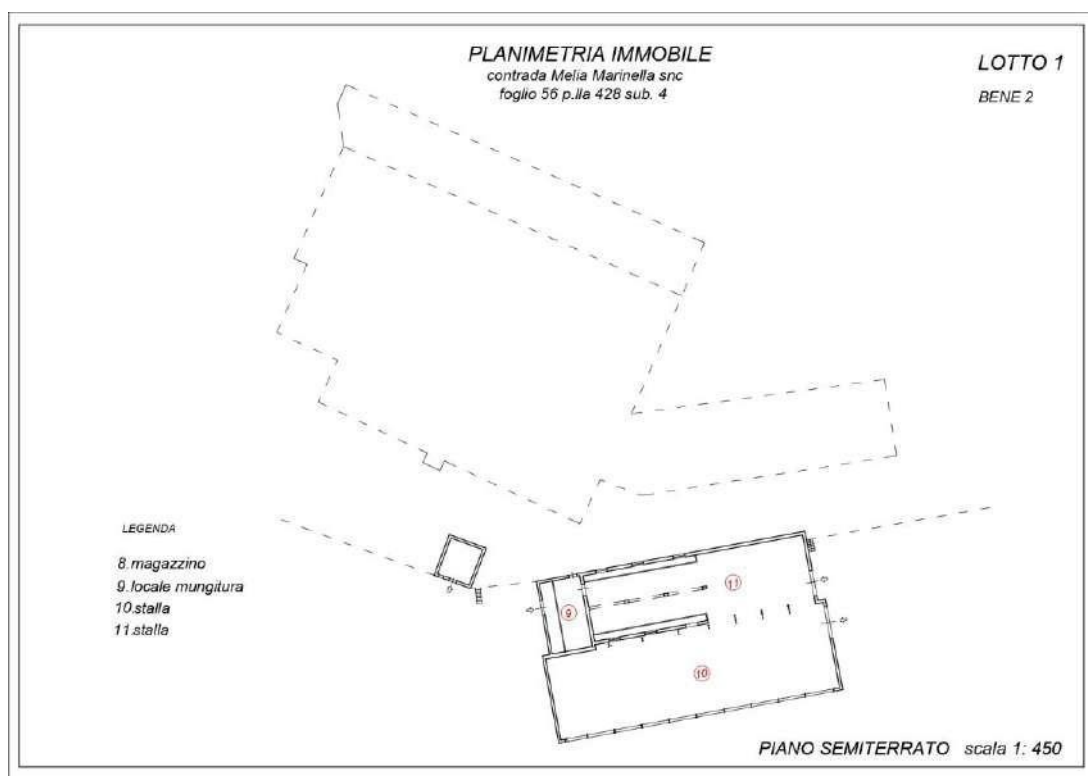
7) CORTE che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale di mq 3548,31.

8) TETTOIA , trattasi di una piccola tettoia coperta realizzata in modo precario utilizzata per deposito di piccole attrezzature non presente nella planimetria catastale e negli elaborati comunale, da regolarizzare;

Pertanto tutti i fabbricati che costituiscono il "Bene 2" in oggetto, insieme ai Beni 1 e 3, fanno parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.IIa 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.

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





BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un fienile ed una corte è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.la 428 sub. 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.

Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo).

In particolare il Bene è composto da:

-Un FIENILE (14): Immobile posto in aderenza tra la stecca di fabbricati (situati in posizione centrale al complesso), costituita da magazzino, abitazione, locale lavorazione latte, deposito e tra l'immobile stalla (indentificato con il n.12), a monte, ed addossato al magazzino (3) che finge come elemento di chiusura dello stesso.

Posto al piano terra, presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali.

Presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, mentre la seconda parte è inglobata tra i due fabbricati sopra descritti, e presenta un altro accesso dal lato corto a monte posto a sud ovest tramite un'ampia porta in ferro.

La struttura è di tipo metallico costituito da piedritti, capriate, travi di collegamento, arcarecci tutti in acciaio zincato assemblati in opera mediante piastre bullonate o saldate. Il tetto è a doppia falda.

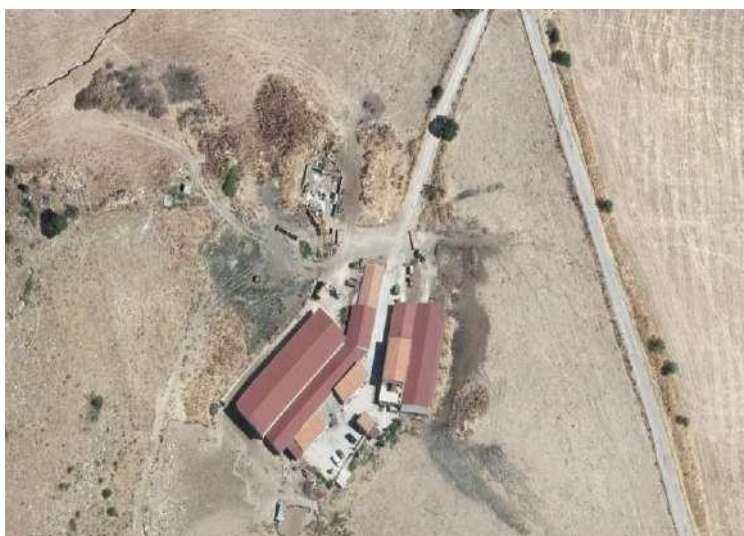
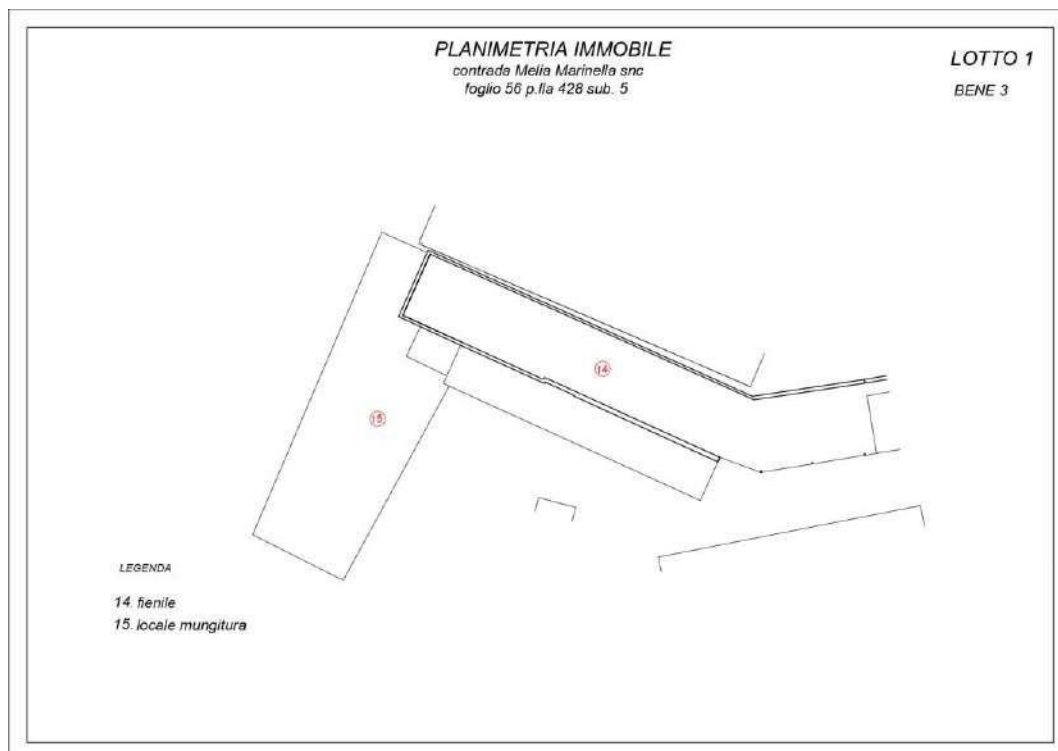
Lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 ed in seguito a concessione edilizia n° 14/2015 per frazionamento.

Superficie utile: 526,10 mq
superficie lorda: 567,09 mq

2) CORTE (15) che rappresenta di parte di spazio antistante parte del fienile di mq 506,80.

Pertanto tutto il “Bene 3” in oggetto, insieme ai Beni 1, 2 fa parte del “Lotti 1”, ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 5, cat. D/10, “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole”, piano terra e primo.

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). Lo stesso si trova a circa 15 km dal centro abitato in una zona montuosa-collinare, posta ad ovest rispetto al Lago Fanaco, dove si trova la Diga omonima.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 468, il bene in oggetto fa parte del LOTTO 1.

Trattasi del fondo che circonda il complesso aziendale facente parte dei BENI 1- 2- 3, con classe culturale catastale di tipo, ULIVETO per 189,00 mq e SEMINATIVO per 45.116,00 mq, allo stato attuale è seminativo con qualche albero di ulivo.

Superficie : 45.305,00 mq

Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

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

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2),la planimetria catastale (ALLEGATO-14), l'estratto di mappa (ALLEGATO - 10),il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-22), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-3),la planimetria catastale (ALLEGATO-15), l'estratto di mappa (ALLEGATO - 10),il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-22), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-4),la planimetria catastale (ALLEGATO-16), l'estratto di mappa (ALLEGATO - 10),il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-22), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-6), l'estratto di mappa (ALLEGATO -10),il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17),il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio

Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-22), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

Si fa presente che nel certificato notarile depositato in fascicolo, alla voce "Proprietà" relativa alla signora **** Omissis ****, in riferimento all'atto di provenienza, la sottoscritta avendo fatto richiesta presso l' Archivio Notarile di Agrigento , ha potuto appurare, che trattasi di Atto di Donazione e non di Compravendita, così come riportato nel certificato di cui sopra.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** amministratore unico della **** Omissis **** così come il rappresentate, il signor **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di appartenenza (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta CTU, ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** amministratore unico della ****, così come il rappresentate, il signor ***** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora ***** amministratore unico della *****, così come il rappresentate, il signor **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora *** amministratore unico della *****, così come il rappresentate, il signor ***** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Così come risulta dall'Estratto di Mappa, foglio n°56, del comune di Castronovo di Sicilia e dalla sovrapposizione con la foto aerea, l'immobile in oggetto, abitazione, è identificato con la particella n.428 sub 2 ed è inglobato all'interno di una stecca di fabbricati posti in posizione centrale rispetto al complesso agricolo.

ABITAZIONE. Tale cespite confina a nord- est con il magazzino (6) a est- sud con corte di pertinenza a ovest- sud con il locale lavorazione latte (5), facente parte della particella 428 sub.4, a nord-ovest con il fienile, sempre di stessa proprietà e facente parte della particella .428 sub 5 , entrambe oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Così come risulta dall'Estratto di Mappa, foglio n°56, del comune di Castronovo di Sicilia e dalla sovrapposizione con la foto aerea, gli immobile in oggetto riconosciuti con la categoria D10 " fabbricati rurali" fanno parte di un complesso agricolo identificato con la particella n.428 sub 4, il tutto è inglobato all'interno del lotto di terreno identificato con particella 468, oggetto anch'esso della procedura.

In particolare il complesso di fabbricati di cui è composto il cespite, ognuno singolarmente presenta i seguenti confini:

-MAGAZZINO (6) confina a nord- est ed a sud- est con corte di pertinenza, a sud- ovest con l'abitazione identificata con la particella 428 sub 2, a nord-ovest con il fienile (14) identificato con la particella 428 sub 5, entrambe oggetto della presente procedura esecutiva;

-LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) confina a nord-est con l'abitazione identificata con la particella 428 sub 2, ad est-sud con la corte di pertinenza, a ovest-sud con il locale deposito, identificato con la particella 428 sub 4, sempre oggetto della presente procedura esecutiva;

-LOCALE DEPOSITO (4) confina a nord-est con locale lavorazione latte identificato con la particella 428 sub 4, sud-est con corte di pertinenza, a ovest sud con la particella 224, non oggetto di esecuzione immobiliare, a nord-ovest con il fienile (14) identificato con la particella 428 sub 5, sempre oggetto della presente procedura esecutiva;

-MAGAZZINO (8) confinante da tutti i lati con la corte di pertinenza;

-STALLA (11) confina a sud-est con la stalla (10), a sud-ovest con locale mungitura (9), a nord-ovest e nord-est con corte di pertinenza, tutte identificate con la particella 428 sub 4, entrambe oggetto di procedura;

-STALLA (10) confinante ad est-sud e est-nord con corte di pertinenza, a nord-ovest con la stalla (11), a ovest-sud con il locale mungitura (9);

-LOCALE DEPOSITO OGGI ABITAZIONE (7) confinante con la sottostante stalla (11), e si presenta scoperto da tutti i lati, dove a sud-ovest e nor-est, prospetta su corte di pertinenza, mentre dagli altri due lati sul tetto della stalla;

-SALA MUNGITURA (9) confinante a nord-est con la stalla (11) a sud-est con la stalla (10) , a sud-ovest e nord-est con la corte di pertinenza ;

-MAGAZZINO(3) confinante a nord-est, sud-est, nord-ovest con corte, a sud ovest con il fienile (14) identificato con la particella 428 sub 5, sempre oggetto della presente procedura esecutiva;

-STALLA (12) confinante a nord-est, nord-ovest, sud-ovest con corte e sud- est con fienile (14) identificato con la particella 428 sub 5, sempre oggetto della presente procedura esecutiva;

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Così come risulta dall'Estratto di Mappa, foglio n°56, del comune di Castronovo di Sicilia e dalla sovrapposizione con la foto aerea, gli immobile in oggetto riconosciuti con la categoria D10 "fabbricati rurali" fanno parte di un complesso agricolo identificato con la particella n.428 sub 5, il tutto è inglobato all'interno del lotto di terreno identificato con particella 468, oggetto anch'esso della procedura.

In particolare il complesso di fabbricati di cui è composto il cespite, costituito dal FIENILE (14) confina: a nord-est con il magazzino (3), a sud-est: in parte, con la stecca di fabbricato composto da magazzino (6), da locale lavorazione latte (5), locale deposito (4) corte, tutti facente parte della particella 428 sub 4, in parte, con l'abitazione identificata con la particella 428 sub 2, ed in parte ancora, con la particella 224 (non oggetto di procedura),a sud-ovest con la corte, mentre a nord-ovest con la stalla (12) entrambi facente parte della particella 428 sub 4, sempre oggetto della presente procedura esecutiva;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Come risulta dall'estratto di mappa Catastale foglio n. 56 del comune di Castronovo di Sicilia (PA), l'immobile in oggetto fondo rustico, è identificato alla p.lla 468.

Il cespite confina a nord con la p.lla n.17, a sud con la p.lla n.488 , a est con la p.lla n.41, ad ovest con la p.lla n.6. Si specifica che all'interno dello stesso cespite è annesso tutto il complesso aziendale, identificato con i BENI 1-2-3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	20,72 mq	36,73 mq	1	36,73 mq	2,85 m	piano terra
Abitazione piano primo	59,25 mq	80,34 mq	1	80,34 mq	3,35 m	primo

Balconi	5,40 mq	5,40 mq	0,3	1,62 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				118,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie calpestabile netta dei singoli ambienti comprensiva dei tramezzi, dei tamponamenti calcolati al 100%, per quelli ad uso esclusivamente dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità ed al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

La superficie utile non residenziale, di pertinenza esclusiva all'unità abitativa, sono state calcolate ai fine della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

-Balconi scoperti, coefficiente correttivo pari 0,30

ABITAZIONE :L'immobile oggetto di esecuzione posto al piano terra e primo adibito ad civile abitazione, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è composto da un vano ad uso ingresso-ufficio al piano terra di mq 20,72, con ingresso indipendente, da questo si accede al vano scala il quale immette al piano primo composto da un ingresso di mq 4,73 che conduce alle due camere da letto: una con finestra di mq 11,04 ed una con balcone di 15,85 mq ciascuno, ad un corridoio di mq 4,96 che porta ad una camera di 12,24 mq con balcone e ad un ripostiglio con finestra di mq 6,75. Tutte le stanze sono ben aerate naturalmente. L'altezza utile interna per il piano terra è pari a 2,85 ml, per il piano primo avente tetto a falda inclinato, l'altezza media è pari a ml 3,35.

Superficie utile PT pari a mq 20,72

Superficie utile PI° pari a mq 59,25

Superficie utile non residenziale (balconi) pari a 5,4 mq

Superficie lorda: PT pari a 36,73 – PI° pari a 80,34

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (6)	37,00 mq	44,45 mq	1	44,45 mq	3,00 m	piano terra
Locale lavorazione latte (5)	49,61 mq	63,67 mq	1	63,67 mq	3,75 m	piano terra
Locale deposito (4)	54,41 mq	65,09 mq	1	65,09 mq	4,00 m	piano terra
Magazzino (8)	20,55 mq	26,63 mq	1	26,63 mq	3,50 m	piano terra
Stalla (11)	231,17 mq	255,28 mq	1	255,28 mq	4,40 m	piano seminterrato
Stalla (10)	370,97 mq	392,46 mq	1	392,46 mq	4,50 m	piano seminterrato

Locale deposito oggi abitazione (7)	110,21 mq	134,27 mq	1	134,27 mq	3,70 m	piano terra
Locale mungitura (9)	44,43 mq	49,02 mq	1	49,02 mq	4,40 m	piano seminterrato
Magazzino (3)	131,89 mq	160,47 mq	1	160,47 mq	4,20 m	piano terra
Stalla (12)	641,44 mq	689,36 mq	1	689,36 mq	5,50 m	piano terra
Terrazza del locale deposito oggi abitazione	46,32 mq	46,32 mq	0,3	16,21 mq	0,00 m	piano terra
Corte fino a 25 mq (totale 3548,30mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Corte in eccedenza (totale 3538,30 mq)	3523,30 mq	3523,30 mq	0,02	70,47 mq	0,00 m	
tettoia	2,80 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1970,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1970,78 mq		

Per il calcolo della consistenza del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie calpestabile netta dei singoli ambienti comprensiva dei tramezzi, dei tamponamenti calcolati al 100%, per quelli ad uso esclusivamente dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità ed al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agazia del Territorio.

La superficie utile non residenziale, di pertinenza esclusiva all'unità abitativa, sono state calcolate ai fine della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

Balconi scoperti: coefficiente correttivo pari a 0,30 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;

Tettoie: sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;

Corte di pertinenza : coefficiente pari a 0,10 fino a 25 mq e coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;

In particolare il complesso di fabbricati che costituisce il cespite è composto da :

-MAGAZZINO (6) posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra, è costituito da un unico vano di 37,00 mq di superficie utile e superficie lorda paria a 44,45 mq, l'altezza utile interna è pari a ml 3,00;

-LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione è costituito da due vani comunicanti con porta interna aventi ciascuno superficie utile pari a mq 29,70 e 17,11 mq ed un locale wc di mq 2,8, per un totale mq 49,61 e superficie lorda paria a 69,09 mq, l'altezza media utile interna è pari a 3,75 ml;

-LOCALE DEPOSITO (4) posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una elevazione fuori terra è costituito da due vani comunicanti con porta interna aventi ciascuno superficie utile pari a 26,11 mq e 28,30 mq, per un totale di 54,41 mq, l'altezza media utile interna è pari a 4,00 ml;

-MAGAZZINO (8) costituito da un vano al piano terra di superficie utile pari a mq 20,55, altezza media utile interna pari a 3,50 ed un vano al piano seminterrato di superficie utile pari a mq 20,55, altezza utile 3,00 ml, mentre la superficie coperta per piano è pari a 26,63 mq;

-STALLA (11) posta al piano seminterrato di un edificio in parte a due elevazioni fuori terra, è costituita da un unico ambiente avente superficie utile pari a mq 231,17, superficie lorda pari a 255,28 mq ed altezza media utile interna pari a 4,40 ml ;

-STALLA (10) posta a piano seminterrato rispetto al piazzale principale, è costituita da un unico ambiente avente superficie utile pari a 370,97 mq, superficie lorda pari a 392,46 mq ed altezza utile interna pari a 4,50 ml;

-LOCALE DEPOSITO OGGI ABITAZIONE (7) posto al piano seminterrato rispetto al piazzale ed accessibile tramite una scala esterna in c.a. posta sul piazzale, è costituito da un vano soggiorno-cucina di mq 73,18, una camera da letto di mq 15,33, una camera da letto di mq 13,50, un disimpegno di mq 3,00, un vano wc di mq 5,27 ed un terrazzo di mq 46,32 ; tetto a doppia falda, l'altezza media utile interna pari a ml 3,70;

Totale superficie utile residenziale pari a mq 110,21

Superficie non residenziale (terrazzo) pari a mq 46,32

Superficie lorda paria a 134,27 mq

-LOCALE MUNGITURA (9) posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale, si presenta con un unico vano di superficie utile pari a mq 44,43, superficie lorda pari a ed altezza utile interna pari a ml 4,40;

-MAGAZZINO (3) posto al piano terra, si presenta con due vani comunicanti rispettivamente di mq 45,70 mq e 45,62 mq, ed un corridoio di mq 40,57, tetto a falda, altezza media utile pari a 4,20 ml;

totale superficie utile: 131,89 mq

superficie lorda : 160,47 mq

-STALLA (12) posta al piano terra, si presenta con un unico vano di superficie utile pari a mq 641,44, con antistante spazio intercluso tra la stalla il muro e recinzioni laterali in ferro, utile per il libero movimento esterno degli animali, avente superficie di mq 321,18 mq, il tetto è a doppia falda, altezza media utile interna pari a ml 5,50;

-CONCIMAIA posta a nord presenta una superficie utile pari a mq 193,00;

-TETTOIA , trattasi di una piccola tettoia posta a ridosso del locale lavorazione latte di superficie utile pari a 2,8 mq;

-CORTE avente superficie pari a mq 3548,31

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fienile (parte interclusa tra i fabbricati)	365,19 mq	398,64 mq	1	398,64 mq	5,50 m	piano terra
Fienile (costituito dalla parte in tettoia aperta da un lato, fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	
fienile (costituita dalla parte in tettoia aperta da un lato , in eccedenza)	135,91 mq	135,91 mq	0,02	2,72 mq	0,00 m	
Corte fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
corte in eccedenza	481,80 mq	481,80 mq	0,02	9,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				422,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				422,25 mq		

Per il calcolo della consistenza del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie calpestabile netta dei singoli ambienti comprensiva dei tramezzi, dei tamponamenti calcolati al 100%, per quelli ad uso esclusivamente dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità ed al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agencia del Territorio.

La superficie utile non residenziale, di pertinenza esclusiva all'unità abitativa, sono state calcolate ai fine della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Tettoie, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;
- Corte di pertinenza : coefficiente pari a 0,10 fino a 25 mq e coefficiente pari a 0,02 per le eccedenze;

In particolare il complesso di fabbricati che costituisce il cespite è composto da :

-Un FIENILE E' posto al piano terra e presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, di superficie utile pari a mq 160,91, mentre la seconda parte è inglobata tra due fabbricati oggetto di procedura esecutiva, per una superficie utile pari a mq 365,19, nell'insieme si presenta come un unico ambiente con tetto a doppia falda ed altezza media utile interna pari a ml 5,50;

superficie lorda parte interclusa pari a mq 398,64
 superficie lorda parte a tettoia pari a mq 168,45

Da precisare che per il calcolo della consistenza della parte del fienile costituita da una tettoia aperta da un lato, ai fini dell'applicazione dei coefficienti correttivi come sopra indicato si è proceduto nel seguente modo: totale superficie utile 160,91 mq ma fino a 25 mq è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 0,35, mentre per la parte in eccedenza che equivale a 135,91 mq (dato da: 160,91mq - 25mq) è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 0,02;

-CORTE: avente superficie pari mq 506,80

Da precisare che per il calcolo della consistenza della corte, ai fini dell'applicazione dei coefficienti correttivi come sopra indicato si è proceduto nel seguente modo:

totale superficie utile 3548,31 mq ma fino a 25 mq è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 0,10, mentre per la parte in eccedenza che equivale a 3523,31 mq (dato da: 3548,31 mq - 25mq) è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 0,02 .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	45305,00 mq	45305,00 mq	1	45305,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45305,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45305,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e dall'elaborazione dei dati con programmi di grafica tipo autocad.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 153,39 Piano PT - 1
Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 2

		Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 153,39 Piano terra - primo
Dal 15/03/2003 al 28/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 153,39 Piano PT - 1
Dal 28/06/2007 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 153,39 Piano PT - 1
Dal 21/05/2015 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 153,39 Piano t - 1

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2)

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
- la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
- la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contra Melia Marinella snc Categoria D10 Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 3.974,00 Piano Terra - S1
Dal 20/11/1990 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contra Melia

		Marinella snc Categoria D10 Superficie catastale 3974,00 mq Piano terra - primo
Dal 15/03/2003 al 28/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contra Melia Marinella snc Categoria D10 Rendita € 3.974,00 Piano Terra - S1
Dal al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contrada Melia Marinella snc Categoria D10 Rendita € 3.974,00 Piano Terra - S1
Dal 28/06/2007 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contrada Melia Marinella snc Categoria D10 Rendita € 3.974,00 Piano Terra - S1

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-4)

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel foglio n. 56 p.lla 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428sub 4 del foglio n.56.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
- la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
- la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 5 Categoria D10 Superficie catastale 1444,00 mq
Dal 20/11/1990 al 28/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contra Melia Marinella snc

		Categoria D10 Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 1.444,00 Piano terra
Dal 15/03/2003 al 28/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contra Melia Marinella snc Categoria D10 Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 1.444,00 Piano Terra
Dal al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contra Melia Marinella snc Categoria D10 Rendita € 1.444,00 Piano Terra
Dal 28/06/2007 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contra Melia Marinella snc Categoria D10 Superficie catastale 3974,00 mq Rendita € 1.444,00 Piano Terra

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-5)

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel foglio n. 56 p.la 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428sub 4 del foglio n.56.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
- la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
- la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 468 Qualità seminativo-uliveto Superficie (ha are ca) 43.305 mq Reddito dominicale € 187,08 Reddito agrario € 70,53

Dal 20/11/1990 al 15/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 468 Qualità seminativo-uliveto Superficie (ha are ca) 43.305 mq Reddito dominicale € 187,08 Reddito agrario € 70,53
Dal 15/03/2003 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 468 Qualità seminativo-ulivet Superficie (ha are ca) 43.305 mq Reddito dominicale € 187,08 Reddito agrario € 70,53
Dal 28/06/2007 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 468 Qualità seminativo- uliveto Superficie (ha are ca) 43.305 mq Reddito dominicale € 187,08 Reddito agrario € 70,53
Dal 21/04/2015 al 02/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 468 Qualità seminativo-uliveto Superficie (ha are ca) 45.305 mq Reddito dominicale € 187,08 Reddito agrario € 70,53

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2)

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
 - la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
 - la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
 - la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****
- la data del 02/08/2023, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	428	2	Contrada Melia	A4	4	4,5 vani	102 mq	153,39 €	Terra - Primo	

				Marinella							
--	--	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

Da un'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità dei dati di identificazione catastale.

In riferimento alla planimetria catastale la sottoscritta CTU , dopo averne fatto richiesta presso il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate di Palermo ed avendo avuto come risultato, planimetria non rilasciabile , si è recata, (il giorno 18/08/2023) previo appuntamento presso la stessa Agenzia al fine di poter consultare l'archivio cartaceo per verificarne la presenza. Dopo esito positivo, a seguito di espressa indicazione da parte del funzionario dell'Ufficio di competenza, la scrivente ha inviato tramite pec (il giorno 21/08/2023) agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di rasterizzazione della planimetria, con esito in seguito positivo.

Dal confronto tra: la planimetria catastale depositata (da rasterizzazione richiesta dalla sottoscritta) nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-14), quella dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito delle varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che la sagoma corrisponde, ma sono state rilevate delle difformità.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- Diversa destinazione d'uso del vano posto al piano terra, ingresso- ufficio e non cucina come indicato nella planimetria catastale;
- Realizzazione di un tramezzo in corrispondenza di una delle camere al fine di ricavare un ripostiglio;
- Rilevamento di una finestra in corrispondenza dello stesso ripostiglio, ma che in realtà ad oggi risulta non apribile verso l'esterno, in quanto, proprio a ridosso della parete, successivamente, è stato costruito il fienile, descritto nel "Bene 3" ed identificato con la p.lla 428 sub 5;
- diversa altezza utile interna dei piani, nello specifico di 2,85 ml per il piano terra ed altezza media utile di 3,35 ml per il piano primo, in quanto presente un tetto a falda inclinato, contro i 3,00 ml riportati nella planimetria catastale;

REGOLARIZZAZIONE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività" - SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello di variazione-.

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	428	4	Contrada Melia Marinella snc	D10				3974 €	Terra - S1	

Corrispondenza catastale

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

Da un'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità dei dati di identificazione catastale.

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel foglio n. 56 p.la 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428 sub 4 del foglio n.56.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale :

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- Locale Lavorazione Latte (5) :presenza di un tramezzo che separa i due ambienti, nella planimetria catastale indicati come unico separato solo in parte dal locale wc ;
- Locale deposito (4), presenza di un divisorio interno, che fa da separatore di due ambienti, realizzato con pannelli di tipo prefabbricato;
- Magazzino (8) realizzazione di una finestra al piano seminterrato accanto alla porta d'ingresso;
- Locale deposito, oggi abitazione (7): realizzazione di alcuni tramezzi nella zona notte ed una diversa destinazione ad uso abitazione e non locale deposito come riportato nella planimetria castale e nei titoli abilitativi;
- Magazzino (3): realizzazione di una apertura di comunicazione tra i due vani che costituiscono il locale, mentre sia nella planimetria castale che nei titoli abilitativi i due vani non erano comunicanti, ma avevano accesso indipendente come anche oggi;
- Stalla (12) : la stalla ad oggi al suo interno si presenta come un unico ambiente e non con recinzioni interne, come planimetria catastale e titoli abilitativi, inoltre nella planimetria catastale non è riportata un'area di recinzione posta in uno dei lati del fabbricato;
- Tettoia: presenza di una piccola tettoia realizzata in modo precario a ridosso del locale lavorazione latte;

REGOLARIZZAZIONE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, e CILA " Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno ,

n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia) per la regolarizzazione della tettoia, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-15), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito di varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che tutto il complesso dei fabbricati nell'insieme è conformemente riportato, ma a seguito di una verifica delle distanze tra i fabbricati, eseguita con strumento topografico all'interno della corte, facendo delle batture sugli spigoli degli edifici, risulta una traslazione di alcuni fabbricati. Visto che il rilievo non è stato eseguito con il supporto dei punti fiduciali, la sottoscritta, effettuando una sovrapposizioni con l'ultimo dell' elaborato relativo alla concessione edilizia n.14/2015 per frazionamento, presente in comune, ha potuto verificarne la corrispondenza con il rilievo eseguito, il quale sovrapponendolo a sua volta con la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al catasto terreni, risulta comunque una traslazione di alcuni fabbricati.

Per cui si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa - modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

- La sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta un poco traslata, ma questo vale per quasi tutto il territorio del comune (ALLEGATO-37)

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	428	5	Contrada Melia Marinella snc	D10				1444 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Da un'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità dei dati di identificazione catastale.

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel

foglio n. 56 p.lla 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428 sub 4 del foglio n.56.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale :

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-4), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito di varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che tutto il complesso dei fabbricati nell'insieme è conformemente riportato, ma a seguito di una verifica delle distanze tra i fabbricati, eseguita con strumento topografico all'interno della corte, facendo delle batture sugli spigoli degli edifici, risulta una traslazione di alcuni fabbricati. Visto che il rilievo non è stato eseguito con il supporto dei punti fiduciali, la sottoscritta, effettuando una sovrapposizioni con l'ultimo dell' elaborato relativo alla concessione edilizia n.14/2015 per frazionamento, presente in comune, ha potuto verificarne la corrispondenza con il rilievo eseguito, il quale sovrapponendolo a sua volta con la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al catasto terreni, risulta una traslazione di alcuni fabbricati.

REGOLARIZZAZIONE:

Per cui si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa - modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente

- La sovrapposizione tra foglio di mappa n.56 con immagine satellitare risulta un poco traslata in avanti, ma questa è qualcosa che coinvolge quasi tutto il comune di Castronovo (ALLEGATO-37)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

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
56	468			Contrada Melia Marinella	seminativo e uliveto		45.305 mq mq	187,08 €	70,53 €	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile 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 ed ai dati riportati in visura, anche per ciò che riguarda le colture presenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dalla stessa CTU, come da visura camerale acquisita alla camera del commercio di Agrigento, si evince che la **** con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013, dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata l'azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso della ***, di cui la signora ***** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia, **** Omissis **** le quote di partecipazione della *****, (ALLEGATO 69) a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della ***, ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della *** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dalla stessa CTU, come da visura camerale acquisita alla camera del commercio di Agrigento, si evince che la ***** con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013, dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata l'azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso

della *** di cui la signora *** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia, **** Omissis **** le quote di partecipazione della “****”; (ALLEGATO 69)
a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della ****l., ha ceduto il ramo d’azienda afferente l’attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d’azienda è dato evincere che: “ Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili”

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d’azienda che concerne esclusivamente l’acquisto del ramo d’azienda afferente l’attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della “****.” in persona dell’amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un’analisi della documentazione richiesta dalla stessa CTU, come da visura camerale acquisita alla camera del commercio di Agrigento, si evince che la “**** con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d’iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013 , dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell’accesso all’immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata l’azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso ***, di cui la signora *** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia, **** Omissis **** le quote di partecipazione della “****”; (ALLEGATO 69)
a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico

della **** ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: “ Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili”

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della “*** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dallo stesso CTU, come da visura camerale acquisita dalla camera del commercio di Agrigento, si evince che la “*** con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013 , dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso della ****. di cui la signora *** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia, **** Omissis **** le quote di partecipazione della “****a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico *** ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: “ Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili”

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della “****.” in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: “ Segue e si effettua la presente

cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili”

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della *****l.” in persona dell'amministratore unico ***** Omissis ***** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti all'epoca della costruzione ma in buone condizioni e manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario. In merito all'impianto di riscaldamento si riferisce, che l'appartamento ne risulta sprovvisto.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale del complesso agricolo si presentano in discrete condizioni. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario; relativamente all'impianto fognario i reflui provenienti dai fabbricati rurali e locali lavorazione latte scaricano in fossa Imhoff e successiva dispersione nella condotta di sub-irrigazione posta a valle e giustamente dimensionata, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune.

Si fa presente che non è stato possibile vedere le opere di scarico in quanto coperte dal terreno, ad eccezione della concimaia, ma il posizionamento è stato indicato dal proprietario e questo coincide con i relativi elaborati autorizzativi.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale del complesso agricolo si presentano in discrete condizioni. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario; relativamente all'impianto fognario i reflui provenienti dai fabbricati rurali e locali lavorazione latte scaricano in fossa Imhoff e successiva dispersione nella condotta di sub-irrigazione posta a valle e giustamente dimensionata, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune.

Si fa presente che non è stato possibile vedere le opere di scarico in quanto coperte dal terreno, ad eccezione della concimaia, ma il posizionamento è stato indicato dal proprietario e questo coincide con i relativi elaborati

autorizzativi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Tale cespite come parte comune possiede la corte che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Tale cespite come parte comune possiede la corte che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Tale cespite come parte comune possiede la corte che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Il cespite non possiede parti comuni

Si specifica che all'interno dello stesso cespite è annesso tutto il complesso agricolo, identificato con i BENI 1-2-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

L'immobile presenta corte comune, che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;
L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

L'immobile presenta corte comune, che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo
Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

L'immobile presenta corte comune, che delimita tutto il complesso, identificata nella planimetria catastale nel foglio 56, p.lla 428 sub. 4 e p.lla 428 sub.5, tutti compresi nel presente procedimento esecutivo

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Inoltre non risultano procedure espropriative in corso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Il bene oggetto di presente procedimento esecutivo costituito da un immobile adibito ad abitazione di tipo popolare (cat. Catastale A/4) a due elevazioni fuori terra, fa parte di un'azienda agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna interpodereale (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km che porta direttamente al bene.

-ABITAZIONE: L'immobile fa parte di una stecca di fabbricati posti in posizione centrale rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare su due livelli rispetto al piazzale antistante, il collegamento è garantito da una scala interna. Presenta due ingressi, uno che accede direttamente al vano terra e l'altro alla scala di accesso al piano primo.

L'immobile esposto ad sud-est presenta due fronti liberi prospicienti sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale dei locali;

L'edificio si presenta a struttura in muratura e mista, la copertura è del tipo a falda inclinata con struttura mista latero-cementizio, la scala è in muratura rivestita in marmo, lo stato di rifinitura del prospetto è definito con intonaco di tipo civile.

- Le pareti esterne, rifinite con intonaco di tipo civile;
- Le pareti interne in lateri forati dello spessore di 8 cm, più intonaco e strato di finitura con tonachina;
- La pavimentazione interna, comprese quella del servizio igienico è rivestita in piastrelle di ceramica;
- Gli infissi in alluminio ed avvolgibili;
- Le porte interne in legno e portone d'ingresso in alluminio;
- Non presenta impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico sottotraccia.

La fornitura elettrica avviene mediante allaccio alla rete ENEL .

- Impianto idrico sottotraccia; L'approvvigionamento idrico di tutta l'azienda viene garantito attraverso una condotta idrica collegata ad una vasca di riserva d'acqua potabile, periodicamente riempita di acqua potabile.

-Lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione alla fossa settica tipo IMOFF e condotta disperdente poste a valle ai fabbricati, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Il bene oggetto di presente procedimento esecutivo, costituito da un complesso immobiliare di tipo agricolo, facente parte della categoria catastale "D10" - "FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE" è composto da un piano seminterrato e primo, fa parte di un'azienda agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia e per circa 2 km una strada interpoderale che porta direttamente al bene.

Il bene è costituito da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprende , magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi, i quali vengono così elencati e descritti :

-MAGAZZINO (6): L'immobile fa parte di una stecca di fabbricati posti in posizione centrale rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra. Costituito da un unico vano, presenta un ingresso posto sul lato corto, tramite un'ampia porta in ferro ed alluminio pesante.

L'immobile esposto ad sud-est presenta due fronti liberi prospicienti sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale;

L'edificio si presenta a struttura in muratura portante,

Le pareti esterne, rifinite con intonaco di tipo civile; L'interno si presenta intonacato e non pavimentato; La porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante;

L'infisso in alluminio con avvolgibili;

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici;

-LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) : L'immobile fa parte di una stecca di fabbricati posti in posizione centrale rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione fuori terra . Costituito da due vani ed un bagno; i vani presentano entrambi accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio e sono tra loro comunicanti tramite una porta interna sempre in alluminio ed a sua volta comunicano tramite un'altra porta in alluminio con il locale deposito latte; Il vano bagno è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo, e con rivestimenti in piastrelle tipo ceramica;

Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento;

La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero-cemento, manto di copertura con tegole;

Tutti i locali sono ben definiti con piastrelle tipo ceramica a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con stesse piastrelle;

L'interno si presenta ben definito;

Le porte sono in alluminio;

Gli infisso in alluminio con avvolgibili;

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete

-Un LOCALE DEPOSITO (4): L'immobile fa parte di una stecca di fabbricati posti in posizione centrale rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione fuori terra . Costituito da due vani separati da una parete in struttura leggera e comunicanti tramite una porta con il locale lavorazione latte. Presenta accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio.

Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento;

La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero-cemento, manto di copertura con tegole;

Tutti i locali sono ben definiti con piastrelle di tipo ceramica a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con le stesse piastrelle;

L'interno si presenta definito; Le porte sono in alluminio;

Gli infissi in alluminio con avvolgibili;

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

-MAGAZZINO (8) : L'immobile posto in posizione centrale rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta quadrata, costituito da un piano terra e piano seminterrato. Presenta un vano al piano terra con acceso dalla corte, ed un vano al piano seminterrato con accesso dalla parte sottostante.

Il bene, esposto ad sud-est si presenta libero su tutti i fronti, prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento;

La struttura è in muratura portante, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero-cemento, manto di copertura con tegole;

L'interno si presenta rifinito con mattoni di cemento con scaglie di marmo; Le porte sono in alluminio;

Gli infissi in alluminio con avvolgibili;

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

-STALLA (11): Immobile collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale con un solo accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta, in parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci di tufo, in quanto preesistente e con soprastante immobile (locale deposito, oggi abitazione identificato con il n.7, sotto descritto) sempre oggetto della seguente procedura, ed per l'altra parte con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo; finestre in ferro.

Il bene, esposto ad est è attaccato all'altra stalla (10) per cui è comunicante per una grande parte, prospetta su due lati sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento e comunica tramite una porta con il locale mungitura.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

La stalla attualmente è ospitata da vitelli e presenta mangiatoie laterali e recinzioni metalliche di separazione per gli animali.

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

-STALLA (10): Immobile collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al

piano seminterrato rispetto al piazzale principale, presenta accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio-strato, tamponatura in conci di tufo per i due lati corti, per il lato lungo, esposto ad est, si affaccia sulla vallata è delimitato dai soli profilati in ferro, mentre dall'altro a confine con l'immobile identificato come la stalla (10), facente parte dello stesso cespite è costituente quasi un unico ambiente.

La stalla attualmente è ospitata da vitelli
E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

-LOCALE MUNGITURA (9): Immobile posto al piano seminterrato rispetto al piazzale principale è attiguo e comunicante, tramite una porta interna, con l'immobile indicato come stalla (11). Presenta: ingresso primario, tramite una porta in alluminio, dal piazzale sottostante a quello principale da cui si accede tramite una scaletta esterna in ferro ed un altro ingresso secondario, dal piazzale principale, tramite una porta sempre in alluminio.

Lo stesso, si presenta come un unico ambiente contenente le attrezzature necessarie per la mungitura meccanica delle vacche e muretto basso piastrellato necessario per eseguire le operazioni di lavorazione, la pavimentazione è rivestita con piastrelle di tipo ceramica, così come pure le pareti. La struttura è di tipo intelaiato costituita da travi di fondazione, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piana, con soprastante terrazzo, in latero-cemento, tamponatura con blocchi di cemento;
E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici, le rifiniture interne sono discrete.

-LOCALE DEPOSITO – ATTUALMENTE ABITAZIONE (7): Immobile posto al piano terra rispetto al piazzale principale si trova in posizione soprastante l'immobile identificato come stalla (11). Presenta una pianta rettangolare. La struttura è di tipo intelaiata in c.a., tamponatura in laterizi forati, copertura a falde inclinate in solaio latero-cemento e manto di copertura con tegole. L'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna aperta in c.a, posta sul piazzale principale ed è costituito da un'ampia cucina – soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo.

L'immobile si presenta libero da tutti i lati;

Le pareti esterne, rifinite con intonaco di tipo civile; Le pareti interne in lateri forati dello spessore di 8 cm, più intonaco e strato di finitura con tonachina; -La pavimentazione interna, si presenta con piastrelle in gress;
Il servizio igienico è rifinito con piastrelle in ceramica e presenta tutti i servizi sanitari;

- Gli infissi in alluminio con vetrocamera ed persiane sempre in alluminio; - Le porte interne in legno e portone d'ingresso in alluminio; -Non presenta impianto di riscaldamento ma stufa-forno a legna e pellet;

E' presente impianto idrico, elettrico e fognario;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici;

-MAGAZZINO (3): L'immobile posto a nord rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare, costituito da un piano terra, composto da due ambienti comunicanti tramite una grande apertura interna, entrambi aventi accesso da due porte in ferro, prospicienti sul piazzale principale, inoltre è circondato da due lati da un corridoio, non comunicante, avente accesso indipendente dal piazzale e comunicante con il fienile del Bene n° 2 ;

L'edificio si presenta a struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate;
Le pareti esterne, rifinite con intonaco di tipo civile; L'interno si presenta intonacato e non pavimentato; Le porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici;

-STALLA (12) : L'immobile posto in posizione ovest, a monte, rispetto al complesso aziendale, presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa, per permettere il normale movimento degli animali

La struttura è di tipo metallica collegata a fondazioni in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio strato, tamponatura con conci di tufo, capriate, arcarecci, tutti in acciaio zincato.

Le pareti esterne, rifinite con intonaco di tipo civile; Le porte e le finestre alte sono in ferro ed alluminio di tipo pesante;

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici;

- CONCIMAIA (13) : posta a monte ed in posizione nord rispetto al complesso, si presenta con pavimentazione in calcestruzzo idonea al transito dei mezzi meccanici su di essa, le condizioni sono buone;

- CORTE : che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale, in battuto cementizio, si presenta in buone condizioni.

Impianto Idrico, Elettrico E Fognario Dell'azienda:

-Impianto elettrico sottotraccia . La fornitura elettrica avviene mediante allaccio alla rete ENEL .

-- Impianto idrico sottotraccia; L'approvvigionamento idrico di tutta l'azienda viene garantito attraverso una condotta idrica collegata ad una vasca di riserva d'acqua potabile, periodicamente riempita di acqua potabile.

--Lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione alla fossa settica tipo IMOFF e condotta disperdente poste a valle ai fabbricati, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Il bene oggetto di presente procedimento esecutivo, costituito da un complesso immobiliare di tipo agricolo, facente parte della categoria catastale "D10" - "FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE" è composto da un piano terra, fa parte di un'azienda agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia e per circa 2 km una strada interpodereale che porta direttamente al bene.

-FIENILE (14): L'immobile posto: in aderenza tra la stecca di fabbricati posti in posizione centrale al complesso, costituita da magazzino, abitazione, locale lavorazione latte, deposito e tra l'immobile identificato come stalla (12), posta a monte, ed addossato al magazzino (3) che finge come elemento di chiusura dello stesso.

Posto al piano terra, presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo, dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere il normale movimento degli animali.

Presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, mentre la seconda parte è inglobata tra i due fabbricati sopra descritti, ed in più, presenta un altro accesso, tramite un'ampia porta in ferro, dal lato corto a monte, posto a sud ovest.

La struttura è di tipo metallico costituito da piedritti, capriate, travi di collegamento, arcarecci tutti in acciaio zincato assemblati in opera mediante piastre bullonate o saldate. Il tetto è a doppia falda.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione sono buone, infatti come si evince dalla documentazione fotografica non sono presenti segni di deterioramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici;

-CORTE che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale, in battuto cementizio, si presenta in buone condizioni.

Impianto idrico, elettrico e fognario dell'azienda:

-Impianto elettrico sottotraccia . La fornitura elettrica avviene mediante allaccio alla rete ENEL .

-- Impianto idrico sottotraccia; L'approvvigionamento idrico di tutta l'azienda viene garantito attraverso una condotta idrica collegata ad una vasca di riserva d'acqua potabile, periodicamente riempita di acqua potabile.

--Lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione alla fossa settica tipo IMOFF e condotta disperdente poste a valle ai fabbricati, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km , una strada interpoderale.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 468, il bene in oggetto fa parte del LOTTO 1.

Lo stesso fondo ha una forma rettangolare, parzialmente recintato, con accesso da una strada interna. All'interno del fondo, in posizione centrale, si trova tutto il complesso aziendale identificato al N.C.E.U. del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio n.56, p.lla 428, sub 2, sub 4 e sub 5, (BENA 1-2-3), tutti compresi nel presente procedimento esecutivo.

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere, con qualche albero di ulivo. Si estende con una conformazione orografica in leggero declivio per una superficie di 45.305 mq e si trova ad una altitudine di circa 660 sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte occidentale rispetto al centro urbano, con classe colturale catastale di tipo ULIVETO per 189,00 mq e SEMINATIVO per 45.116,00 mq, allo stato attuale è seminativo con qualche albero di ulivo.

Superficie : 45.305,00 mq

Lo scrivente, al fine di definire un coefficiente globale di merito, utile per la stima, ha considerato alcune caratteristiche peculiari :

FERTILITÀ: Buona

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e 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, 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.

UBICAZIONE: Normale

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.

ACCESSO: Buono

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA: Regolare

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

ESPOSIZIONE: Buono

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 quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

AMPIEZZA: Granze appezzamento

È un fattore che deve valutare l'ampiezza 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)

RISORSA IRRIGUA: assente

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso aziendale, ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****.

Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

L'immobile risulta occupato

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****.

Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso aziendale, ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****.

Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

L'immobile è occupato da uno degli esecutati.

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

*** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 428 sub 2 è pervenuto alla **** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di recante conferimento in società a rogito Not. ***, del 21/04/2015 rep./racc 34612/19050 trascritto a Palermo il 28/04/2015 ai nn. 15692/12107, contro la signora ***** nata a Santo Stefano Quisquina il 25/04/1954, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla signora ***, detti immobili, per i diritti di 1/1 di piena proprietà era pervenuto per Atto notariale di compravendita a rogito Not. ***, del 28/06/2007 rep./racc. 5294/2359 trascritto a Palermo il 28/07/2007 al nn. 56549/36210, da potere *** nato a nata a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950.

Al signor *** nato a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950, l'immobile era pervenuto in ragion di ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di **** che era nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926e deceduta il 28/08/2001, la cui eredità si devolveva per legge in favore del signor *** (dichiarazione di successione presenta il 05/03/2003 al n. 287, vol n.833, trascritta a Palermo il giorno 08/01/2005 ai nn.1203/638) ed in ragione de ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di ***, che era nato a Santo Stefano Quisquina il 23/11/1923 ed è deceduto il 31/08/1990 la cui eredità si devolveva per legge in favore di **** nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926 e *** (dichiarazione di successione presenta il 20/11/1990 al n. 1548, vo. n.520, tra. a Palermo il 21/01/1994 ai nn 2512/1183.

Alla signora *** la detta quota di un mezzo era pervenuta giusta successione in morte di ****, sopra descritta.

PRECISAZIONI:

Si fa presente che nel certificato notarile depositato in fascicolo, alla voce "Proprietà" relativa alla signora **** Omissis ****, in riferimento all'atto di provenienza, la sottoscritta avendone fatto richiesta presso l' Archivio Notarile di Agrigento, ha potuto appurare, che trattasi di Atto di Donazione e non di Compravendita, così come riportato nel certificato di cui sopra.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
- la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;

-la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

PROVENIENZA

La part.lle 428 sub 2, corrisponde la catasto terreni alla p.lla 428 che a sua volta è originaria dal frazionamento della p.lla 48, della p.lla 223, p.lla 427,p.lla 426, in atti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo dal 03/08/2001, pratica n.279326 e dal 06/10/2008, pratica PA0431202. (ALLEGATO 2-23)

**BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA
MARINELLA**

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 428 sub 4 è pervenuto alla *** c.f. 02721440846 con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di recante conferimento in società a rogito Not.

****, del 21/04/2015 rep./racc 34612/19050 trascritto a Palermo il 28/04/2015 ai nn. 15692/12107, contro la signora **** nata a Santo Stefano Quisquina il 25/04/1954, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla signora ***, detti immobili, per i diritti di 1/1 di piena proprietà era pervenuto per Atto notariale di compravendita a rogito Not. ***, del 28/06/2007 rep./racc. 5294/2359 trascritto a Palermo il 28/07/2007 al nn. 56549/36210, da potere **** nato a nata a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950.

Al signor *** nato a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950, l'immobile era pervenuto in ragion di ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di **** che era nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926e deceduta il 28/08/2001, la cui eredità si devolveva per legge in favore del signor *** (dichiarazione di successione presenta il 05/03/2003 al n. 287, vol n.833, trascritta a Palermo il giorno 08/01/2005 ai nn.1203/638) ed in ragione de ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di ***, che era nato a Santo Stefano Quisquina il 23/11/1923 ed è deceduto il 31/08/1990 la cui eredità si devolveva per legge in favore di *** nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926 e *** (dichiarazione di successione presenta il 20/11/1990 al n. 1548, vo. n.520, tra. a Palermo il 21/01/1994 ai nn 2512/1183.

Alla signora **** la detta quota di un mezzo era pervenuta giusta successione in morte di ***, sopra descritta.

PRECISAZIONI:

Si fa presente che nel certificato notarile depositato in fascicolo, alla voce "Proprietà" relativa alla signora **** Omissis ****, in riferimento all'atto di provenienza, la sottoscritta avendone fatto richiesta presso l' Archivio Notarile di Agrigento , ha potuto appurare, che trattasi di Atto di Donazione e non di Compravendita, così come riportato nel certificato di cui sopra.

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;

- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;

-la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;

-la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

PROVENIENZA:

La part.lle 428 sub 4, deriva dalla soppressione della p.lla 428 sub 3, del 15/10/2008 pratica n. PA0049057, e Frazionamento del 26/02/2016, (n.16914.1/2016). Vedi visura allegata (ALLEGATO 3-4)

Inoltre la p.lla 428 sub 4 corrisponde la catasto terreni alla p.lla 428 che a sua volta è originaria dal frazionamento della p.lla 48, della p.lla 223, p.lla 427, p.lla 426, in atti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo dal 03/08/2001, pratica n.279326 e dal 06/10/2008, pratica PA0431202. (ALLEGATO 3-4-23)

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il Bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 428 sub 5 è pervenuto alla **** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di recante conferimento in società a rogito Not. *** del 21/04/2015 rep./racc 34612/19050 trascritto a Palermo il 28/04/2015 ai nn. 15692/12107, contro la signora **** nata a Santo Stefano Quisquina il 25/04/1954, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla signora ***, detti immobili, per i diritti di 1/1 di piena proprietà era pervenuto per Atto notariale di compravendita a rogito Not. ****, del 28/06/2007 rep./racc. 5294/2359 trascritto a Palermo il 28/07/2007 al nn. 56549/36210, da potere **** nato a nata a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950.

Al signor *** nato a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950, l'immobile era pervenuto in ragioni di ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di *** che era nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926e deceduta il 28/08/2001, la cui eredità si devolveva per legge in favore del signor *** (dichiarazione di successione presenta il 05/03/2003 al n. 287, vol n.833, trascritta a Palermo il giorno 08/01/2005 ai nn.1203/638) ed in ragione de ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di ****, che era nato a Santo Stefano Quisquina il 23/11/1923 ed è deceduto il 31/08/1990 la cui eredità si devolveva per legge in favore di *** nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926 e *** (dichiarazione di successione presenta il 20/11/1990 al n. 1548, vo. n.520, tra. a Palermo il 21/01/1994 ai nn 2512/1183.

Alla signora **** la detta quota di un mezzo era pervenuta giusta successione in morte di ****, sopra descritta.

PRECISAZIONI:

Si fa presente che nel certificato notarile depositato in fascicolo, alla voce "Proprietà" relativa alla signora **** Omissis ****, in riferimento all'atto di provenienza, la sottoscritta avendone fatto richiesta presso l'Archivio Notarile di Agrigento, ha potuto appurare, che trattasi di Atto di Donazione e non di Compravendita, così come riportato nel certificato di cui sopra.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;
- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;
- la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;
- la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

PROVENIENZA:

La part.lle 428 sub 5, deriva dalla soppressione della p.lla 428 sub 3, del 15/02/2008 pratica n. PA0049057, e Frazionamento del 26/10/2016 (n.16914.1/2016). Vedi visura allegata (ALLEGATO 4-5)

Inoltre la p.lla 428 sub 5 corrisponde la catasto terreni alla p.lla 428 che a sua volta è originaria dal frazionamento della p.lla 48, della p.lla 223, p.lla 427, p.lla 426, in atti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo dal 03/08/2001, pratica n.279326 e dal 06/10/2008, pratica PA0431202. (ALLEGATO4-5-23)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il Bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 428 sub 5 è pervenuto alla *** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di recante conferimento in società a rogito Not. ***, del 21/04/2015 rep./racc 34612/19050 trascritto a Palermo il 28/04/2015 ai nn. 15692/12107, contro la signora **** nata a Santo Stefano Quisquina il 25/04/1954, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Alla signora ***, detti immobili, per i diritti di 1/1 di piena proprietà era pervenuto per Atto notariale di compravendita a rogito Not. ***, del 28/06/2007 rep./racc. 5294/2359 trascritto a Palermo il 28/07/2007 al nn. 56549/36210, da potere *** nato a nata a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950.

Al signor *** nato a Santo Stefano Quisquina il 12/09/1950, l'immobile era pervenuto in ragione di ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di *** che era nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926 e deceduta il 28/08/2001, la cui eredità si devolveva per legge in favore del signor *** (dichiarazione di successione presentata il 05/03/2003 al n. 287, vol n.833, trascritta a Palermo il giorno 08/01/2005 ai nn.1203/638) ed in ragione di ½(un mezzo) indiviso giusta successione in morte di ***, che era nato a Santo Stefano Quisquina il 23/11/1923 ed è deceduto il 31/08/1990 la cui eredità si devolveva per legge in favore di ***a nata a Santo Stefano Quisquina il 19/11/1926 e *** (dichiarazione di successione presentata il 20/11/1990 al n. 1548, vo. n.520, tra. a Palermo il 21/01/1994 ai nn 2512/1183.

Alla signora *** la detta quota di un mezzo era pervenuta giusta successione in morte di **, sopra descritta.

Si fa presente che nel certificato notarile depositato in fascicolo, alla voce "Proprietà" relativa alla signora **** Omissis ****, in riferimento all'atto di provenienza, la sottoscritta avendone fatto richiesta presso l' Archivio Notarile di Agrigento , ha potuto appurare, che trattasi di Atto di Donazione e non di Compravendita, così come riportato nel certificato di cui sopra.

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 28/06/2007, corrisponde alla data dell'Atto di Donazione rogante **** Omissis ****, Rep.5294, Racc. 2359;

- la data del 21/04/2015, corrisponde alla data dell'Atto recante conferimento in Società, rogante Notaio **** Omissis **** Rep.34612, Racc. 19050;

-la data del 15/03/2023, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****;

-la data del 20/11/1990, corrisponde alla data di presentazione della Denuncia di successione in morte del signor **** Omissis ****

PROVENIENZA:

La part.lla 468 è originaria dal frazionamento della p.lla 426, della p.lla 427, in atti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo dal 03/08/2001, pratica n.279326 e dal 06/10/2008, pratica PA0431202.(ALLEGATO 6- 23)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria per debito capitale di 2000.000,00 euro e montante ipotecario di 4000.000,00 euro** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42544 - Reg. part. 3902
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Note: **** Omissis **** Il certificato Notarile riporta :Iscrizione - ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 21/10/2014 ai nn42544/3902, per debito capitale di euro 2000.000,00 ed un montante ipotecario di 4000.000,00 eurp a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI-SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a San Biagio Platani, c.f. 000981880847, **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca e ***. quale debitore non datore, gravante sulla proprietà degli immobili.
- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

**BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA
MARINELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria per debito capitale di 2000.000,00 euro e montante ipotecario di 4000.000,00 euro** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42544 - Reg. part. 3902
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Note: Il certificato Notarile riporta :Iscrizione - ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 21/10/2014 ai nn42544/3902, per debito capitale di euro 2000.000,00 ed un montante ipotecario di 4000.000,00 eurp a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI-SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a San Biagio Platani, c.f. 000981880847, **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca e *** quale debitore non datore, gravante sulla proprietà degli immobili.
- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.209,10

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA
MARINELLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria per debito capitale di 2000.000,00 euro e montante ipotecario di 4000.000,00 euro** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42544 - Reg. part. 3902
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Note: **** Omissis **** Il certificato Notarile riporta :Iscrizione - ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 21/10/2014 ai nn42544/3902, per debito capitale di euro 2000.000,00 ed un montante ipotecario di 4000.000,00 eurp a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI-SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a San Biagio Platani, c.f. 000981880847, **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca e ****. quale debitore non datore, gravante sulla proprietà degli immobili.
- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria per debito capitale di 2000.000,00 euro e montante ipotecario di 4000.000,00 euro** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 21/10/2014
Reg. gen. 42544 - Reg. part. 3902
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Note: **** Omissis **** Il certificato Notarile riporta :Iscrizione - ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 21/10/2014 ai nn42544/3902, per debito capitale di euro 2000.000,00 ed un montante ipotecario di 4000.000,00 eurp a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI-SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a San Biagio Platani, c.f. 000981880847, **** Omissis **** quale terzo datore di ipoteca e ****. quale debitore non datore, gravante sulla proprietà degli immobili.
- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19.)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

-per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.....)

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Vincolo Sismico L. 2/2/74;

Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 004751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione

residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12- 1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

Per gli inserimenti agricoli/zootecnici (stalle, fienili, magazzini, minicaseifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture connesse alle attività agricole/zootecniche) se richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o professionale o dai coltivatori diretti, avente i requisiti individuabili per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsti dalla legge formante unico appezzamento e nei rispetti dei seguenti parametri:

altezza massima dei fabbricati in funzione dell'attività

numero dei piani fuori terra: n.1

distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici;

distacco minimo dal confine: m. 10,00

distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi.

Per le costruzioni a servizio dell'agricoltura(stalle, depositi, magazzini, fienili, e tutte le strutture connesse alle conduzione del fondo)l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previo dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

altezza massima dei fabbricati: m. 7,50;

numero dei piani fuori terra: n.1

distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici;

distacco minimo dal confine: m. 10,00

distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi.

la realizzazione di tali costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento.

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Vincolo Sismico L. 2/2/74;

Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 004751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12- 1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

Per gli inserimenti agricoli/zootecnici (stalle, fienili, magazzini, minicaseifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture connesse alle attività agricole/zootecniche) se richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o professionale o dai coltivatori diretti, avente i requisiti individuabili per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsti dalla legge formante unico appezzamento e nei rispetti dei seguenti parametri:

altezza massima dei fabbricati in funzione dell'attività

numero dei piani fuori terra: n.1

distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici;

distacco minimo dal confine: m. 10,00

distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi.

Per le costruzioni a servizio dell'agricoltura(stalle, depositi, magazzini, fienili, e tutte le strutture connesse alle conduzione del fondo)l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previo dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

altezza massima dei fabbricati: m. 7,50;

numero dei piani fuori terra: n.1

distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici;

distacco minimo dal confine: m. 10,00

distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi.

la realizzazione di tali costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento.

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Vincolo Sismico L. 2/2/74;

Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688,(ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 468, classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e

gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

-per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

densità edilizia fondiaria :

mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.....)

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Vincolo Sismico L. 2/2/74;

Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

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 risulta agibile.

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia, vista l'entità del complesso, dopo aver effettuato diversi accessi, per la visione che per la riproduzione di tutti gli elaborati, vista l'entità del complesso e della documentazione presente è emerso che tutti i fabbricati presenti sul luogo ed oggetto di procedura esecutiva, identificati catastalmente nel N.C.E.U al foglio n.56: part.428 sub.2, cat.A/4, part. 428 sub.4, cat. D/10, part. 428 sub.5, cat. D/10; e al N.C.E.T. al foglio n.56, prt. 428 ; ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-concessione edilizia n.2763/88, rilasciata in data 09/07/1988, al signor **** Omissis **** "per riparazione ed ampliamento del fabbricato rurale esistente, costruzione di un fienile, condotta idrica, pozzetto di raccolta, vasca in c.a. spietramento, drenaggi, livellamento, Fossa imoff"; ed autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile di Palermo, prat. n. 1215/88 del 18/11/1988; certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 23563 del 30/11/1989. Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del 06/03/1990 relativa ai due fabbricati rurali, di cui uno adibito a fienile e l'altro ad abitazione a due elevazioni.

- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della L °47/85 n°8007/2000 rilasciata alla signora **** Omissis **** “per esecuzione dei lavori di miglioramento fondiario consistenti in: costruzione di concimaia, ristrutturazione locali esistenti, sistemazione di spiazzo, opere di smaltimento reflui provenienti dal locale destinato a deposito e lavorazione del latte” ed autorizzazione del Genio Civile di Palermo, prat. x. 42174 del 16/10/2000 e parere dell'Ufficio genio Civile di Palermo, prot. 39081/00 del 19/07/2001. Per dette opere è stato rilasciato certificato di conformità, ai sensi dell'art.28 della legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 17574 del 18/09/2001. Per tutte le strutture esistenti è stato rilasciato, Certificato di agibilità7abitabilità, reg.n 178 del 26/10/2001.

-concessione edilizia n° 17/2005 dell' 11/10/2005, e concessione in variante n. 16/2007 del 04/12/2007 , rilasciata alla signora **** Omissis **** “per “realizzazione di opere di miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali consistente nella costruzione di una stalla, ampliamento della stalla esistente da utilizzare per la mungitura, realizzazione di una stalla aperta per i vitelli, realizzazione di un locale per il deposito dei prodotti, muri di contenimento, sistemazione piazzale e stradella, recinzione della superficie complessiva di circa mq 1.092,90 mq , ricadente su appezzamento di terreno identificato al catasto terreni nel fg. n.56, p.lla 428 e 427 in contra Melia”. Agibilità dei locali del 20/10/2008, prot. 3688.

-concessione edilizia n.14/2015 del 27/11/2015, rilasciata al signor **** Omissis **** “, nella qualità di amministratore unico della **** Omissis ****, per per frazionamento di un immobile destinato a fienile, nonché dell'area antistante lo stesso di 500 mq e facente parte dell'azienda agricola sita in contrada Melia Marinella ed individuati al catasto fabbricati con il fg.n56, p.lla 428 sub 3, cat D/10, piano terra e seminterrato”.

Vedi : ALLEGATI 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi della pratica si evince che in data antecedente al 1967, esisteva: un fabbricato rurale, che in planimetria attuale corrisponde all'ABITAZIONE (0) del BENE 1 , una stalla che nella planimetria attuale corrisponde a parte del locale STALLA, posto al piano s1, identificato con STALLA (11) del BENE 2 ed una concimaia.

Questi beni sono stati oggetto di concessione edilizia n. n.2763/88, per:

- ampliamento del preesistente fabbricato rurale composto da un piano terra costituito da un vano magazzino e uno cucina e da un piano primo, costituito da una camera ed uno stanzino, che nella planimetria attuale corrispondente ad ABITAZIONE (0) del BENE 1;

- costruzione di un fabbricato ad uso fienile che nella planimetria attuale corrispondente a MAGAZZINO (3) del BENE 2;

-ed opere di scarico, drenaggio, livellamento, realizzazione di condotta idrica;

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-5), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito delle varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che la sagoma corrisponde, ma che sono state rilevate delle difformità.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- Diversa destinazione d'uso del vano posto al piano terra, ingresso- ufficio e non cucina come indicato nella planimetria catastale;
- Realizzazione di un tramezzo in corrispondenza di una delle camere al fine di ricavare un ripostiglio;
- Rilevamento di una finestra in corrispondenza dello stesso ripostiglio, ma che in realtà ad oggi risulta non apribile verso l'esterno in quanto in seguito proprio a ridosso della parete è stato costruito il fienile, descritto nel "Bene 3" ed identificato con la p.lla 428 sub 5;
- diversa altezza utile interna dei piani, nello specifico di 2,85 ml per il piano terra ed altezza media utile di 3,35 ml per il piano primo, in quanto presente un tetto a falda inclinato, contro i 3,00 ml riportati nella planimetria catastale;

REGOLARIZZAZIONE

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello di variazione-.

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVA (per i BENE 1 – BENE 2- BENE 3)

Considerato che tutte le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, e CILA " Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia) per la regolarizzazione della tettoia.

Mentre dal punto di vista catastale sarà necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa – modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

A seguito dell'ottenimento di tutti i pareri sarà indispensabile completare la regolarizzazione dell'immobile con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità . Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

Da versare al comune derivante da:

1) Per presentazione SCIA in sanatoria.

- € 516,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzata, così come previsto dal comma 1 dell'art. 37 del D.P.R.

n. 380/2001. " La regolarizzazione di interventi edilizi di cui art.22, comma 1 e2, in assenza della o in difformità della segnalazione certificato di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e

comunque

in misura non inferiore a 516,00 euro”

- € 100,00 Diritti di segreteria ;
- € 80,00 Diritti di istruttoria
- € 80,00 marche da bollo (n° 5 marche da 16,00 euro)
- € 224,00 istruttoria

2) Presentazione di S.C.A., comportante una spesa di € 100,00 per Diritti di Segreteria e per Diritti di Istruttoria;

3) Presentazione CILA in sanatoria:

- € 80,00 a titolo di oblazione secondo art. 20 della legge regionale n.4/2003, così ottenuti: 3 mq x 25,00 €/mq,
per regolarizzazione di tettoia;
- € 100,00 Diritti fissi di istruttoria
- € 64,00 marche da bollo

TOTALE da versare al comune € 1350,00.

4) € 3.500,00 di spese tecniche per presentazione delle partiche ed aggiornamento catastale (comprese di iva);

5) Redazione di due APE, comportante una spesa di € 400,00 ;

Per un TOTALE complessivo di € 5.250,00

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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 risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia, vista l'entità del complesso, dopo aver effettuato diversi accessi, per la visione che per la riproduzione di tutti gli elaborati, vista l'entità del complesso e della documentazione presente è emerso che tutti i fabbricati presenti sul luogo ed oggetto di procedura esecutiva, identificati catastalmente nel N.C.E.U al foglio n.56: part.428 sub.2, cat.A/4 , part. 428 sub.4, cat. D/10, part. 428 sub.5, cat. D/10; e al N.C.E.T. al foglio n.56, prt. 428 ; ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-concessione edilizia n.2763/88, rilasciata in data 09/07/1988, al signor **** Omissis **** "per riparazione ed ampliamento del fabbricato rurale esistente, costruzione di un fienile, condotta idrica, pozzetto di raccolta, vasca in c.a. spietramento, drenaggi, livellamento, Fossa imoff"; ed autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile di Palermo, prat. n. 1215/88 del 18/11/1988; certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 23563 del 30/11/1989.

Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del 06/03/1990 relativa ai due fabbricati rurali, di cui uno adibito a fienile e l'altro ad abitazione a due elevazioni.

- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della L °47/85 n°8007/2000 rilasciata alla signora **** Omissis **** "per esecuzione dei lavori di miglioramento fondiario consistenti in: costruzione di concimaia, ristrutturazione locali esistenti, sistemazione di spiazzo, opere di smaltimento reflui provenienti dal locale destinato a deposito e lavorazione del latte" ed autorizzazione del Genio Civile di Palermo, prat. x. 42174 del 16/10/2000 e parere dell'Ufficio genio Civile di Palermo, prot. 39081/00 del 19/07/2001. Per dette opere è stato rilasciato certificato di conformità, ai sensi dell'art.28 della legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 17574 del 18/09/2001.

Per tutte le strutture esistenti è stato rilasciato, Certificato di agibilità7abitabilità, reg.n 178 del 26/10/2001.

-concessione edilizia n° 17/2005 dell' 11/10/2005, e concessione in variante n. 16/2007 del 04/12/2007 , rilasciata alla signora **** Omissis **** "per "realizzazione di opere di miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali consistente nella costruzione di una stalla, ampliamento della stalla esistente da utilizzare per la mungitura, realizzazione di una stalla aperta per i vitelli, realizzazione di un locale per il deposito dei prodotti, muri di contenimento, sistemazione piazzale e stradella, recinzione della superficie complessiva di circa mq 1.092,90 mq , ricadente su appezzamento di terreno identificato al catasto terreni nel fg. n.56, p.lla 428 e 427 in contra Melia".

Agibilità dei locali del 20/10/2008, prot. 3688.

- concessione edilizia n.14/2015 del 27/11/2015, rilasciata al signor **** Omissis **** , nella qualità di amministratore unico della **** Omissis ****, per per frazionamento di un immobile destinato a fienile, nonché dell'area antistante lo stesso di 500 mq e facente parte dell'azienda agricola sita in contrada Melia Marinella ed individuati al catasto fabbricati con il fg.n56, p.lla 428 sub 3, cat D/10, piano terra e seminterrato".

Vedi : ALLEGATI 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'analisi della pratica si evince che:

1) in data antecedente al 1967, esisteva: un fabbricato rurale, che in planimetria attuale corrisponde all'ABITAZIONE (0) del BENE 1 , una stalla che nella planimetria attuale corrisponde a parte del locale STALLA, posto al piano s1, identificato con STALLA (11) del BENE 2 ed una concimaia.

Questi beni sono stati oggetto di concessione edilizia n. n.2763/88, per:

- ampliamento del preesistente fabbricato rurale composto da un piano terra costituito da un vano magazzino e uno cucina e da un piano primo, costituito da una camera ed uno stanzino, che nella planimetria attuale corrispondente ad ABITAZIONE (0) del BENE 1;

- costruzione di un fabbricato ad uso fienile che nella planimetria attuale corrispondente a MAGAZZINO (3) del BENE 2;

-ed opere di scarico, drenaggio, livellamento, realizzazione di condotta idrica,

2) la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della L °47/85 n°8007/2000 interessava:

- ristrutturazione ed ampliamento, dei locali esistenti, che in planimetria attuale corrispondono in locale LAVORAZIONE LATTE, identificato con (5) e LOCALE DEPOSITO, identificato con (7), facenti parte del BENE 2 ;
- costruzione di una concimaia, facente parte del BENE 2;
- realizzazione di una tettoia prefabbricata con struttura portante in acciaio, adibita a fienile, così come identificato con FIENILE (14) del BENE 3;
- opere di smaltimento reflui.

3) la concessione edilizia n° 17/2005 dell' 11/10/2005, e concessione in variante n. 16/2007 del 04/12/2007 , interessava ampliamenti, come alla configurazione attuale, ed in particolare:

- ampliamento della stalla che in planimetria attuale è identificata con STALLA (11);
- realizzazione della SALA MUNGITURA (9), della STALLA (10) , derivanti dall'ampliamento della stalla;
- realizzazione della CONCIMAIA (13), della STALLA (12), del LOCALE DEPOSITO (4);
- ampliamento del LOCALE DEPOSITO (4)

Tutte opere ottenute mediante finanziamenti previsti dal P.O.R. Sicilia 200/2006, misura 4.06, azione 2, "Investimenti aziendali per l'irrobustimento delle fiere agricole e zootecniche".

4) la concessione edilizia n.14/2015 del 27/11/2015, interessava il frazionare, quindi scorporare una porzione di fabbricato individuate come fienile, con aria antistante, dall'intero complesso, identificati nella planimetria attuale in FIENILE (14) e CORTE facenti parte del BENE 3.

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel foglio n. 56 p.la 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428 sub 4 del foglio n.56.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- Locale Lavorazione Latte (5) :presenza di un tramezzo che separa i due ambienti, nella planimetria catastale indicati come unico separato solo in parte dal locale wc ;
- Locale deposito (4), presenza di un divisorio interno, che fa da separatore di due ambienti, realizzato con pannelli di tipo prefabbricato;
- Magazzino (8) realizzazione di una finestra al piano seminterrato accanto alla porta d'ingresso;
- Locale deposito, oggi abitazione (7): realizzazione di alcuni tramezzi nella zona notte ed una diversa destinazione ad uso abitazione e non locale deposito come riportato nella planimetria castale e nei titoli abilitativi;
- Magazzino (3): realizzazione di una apertura di comunicazione tra i due vani che costituiscono il locale, mentre sia nella planimetria castale che nei titoli abilitativi i due vani non erano comunicanti, ma avevano accesso indipendente come anche oggi;
- Stalla (12) : la stalla ad oggi al suo interno si presenta come un unico ambiente e non con recinzioni interne, come planimetria catastale e titoli abilitativi, inoltre nella planimetria catastale non è riportata un'area di recinzione posta in uno dei lati del fabbricato;
- Tettoia: presenza di una piccola tettoia realizzata in modo precario a ridosso del locale lavorazione latte;

vedi ALLEGATI 56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66

REGOLARIZZAZIONE

Considerato che tutte le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001,in Sanatoria. Inoltre, CILA " Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia) per la

regolarizzazione della tettoia.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO.), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito di varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che tutto il complesso dei fabbricati nell'insieme è conformemente riportato, ma a seguito di una verifica delle distanze tra i fabbricati, eseguita con strumento topografico all'interno della corte, facendo delle batture sugli spigoli degli edifici, risulta una traslazione di alcuni fabbricati. Visto che il rilievo non è stato eseguito con il supporto dei punti fiduciali, la sottoscritta, effettuando una sovrapposizioni con l'ultimo dell' elaborato relativo alla concessione edilizia n.14/2015 per frazionamento, presente in comune, ha potuto verificarne la corrispondenza con il rilievo eseguito, il quale sovrapponendolo a sua volta con la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al catasto terreni, risulta una traslazione di alcuni fabbricati.

Per cui si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa – modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVA (valida per i BENE 1 – BENE 2- BENE 3)

Considerato che tutte le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, e CILA " Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia) per la regolarizzazione della tettoia.

Mentre dal punto di vista catastale sarà necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa – modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

A seguito dell'ottenimento di tutti i pareri sarà indispensabile completare la regolarizzazione dell'immobile con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità . Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

Da versare al comune derivanti da:

1) Per presentazione SCIA in sanatoria.

- € 516,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzata, così come previsto dal comma 1 dell'art. 37 del D.P.R

n. 380/2001. " La regolarizzazione di interventi edilizi di cui art.22, comma 1 e2, in assenza della o in difformità della segnalazione certificato di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque

in misura non inferiore a 516,00 euro"

- € 100,00 Diritti di segreteria ;

- € 80,00 Diritti di istruttoria

- € 80,00 marche da bollo (n° 5 marche da 16,00 euro)

- € 224,00 istruttoria

2) Presentazione di S.C.A., comportante una spesa di € 100,00 per Diritti di Segreteria e per Diritti di

Istruttoria;

3) Presentazione CILA in sanatoria:

- € 80,00 a titolo di oblazione secondo art. 20 della legge regionale n.4/2003, così ottenuti: 3 mq x 25,00 €/mq,
 - per regolarizzazione di tettoia;
- € 100,00 Diritti fissi di istruttoria
- € 64,00 marche da bollo

TOTALE da versare al comune € 1350,00 .

- 4) € 3.500,00 di spese tecniche per presentazione delle partiche ed aggiornamento catastale (comprese di iva);
- 5) Redazione di due APE, comportante una spesa di € 400,00 ;

Per un TOTALE complessivo di € 5.250,00

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

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 risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia, vista l'entità del complesso, dopo aver effettuato diversi accessi, per la visione che per la riproduzione di tutti gli elaborati, vista l'entità del complesso e della documentazione presente è emerso che tutti i fabbricati presenti sul luogo ed oggetto di procedura esecutiva, identificati catastalmente nel N.C.E.U al foglio n.56: part.428 sub.2, cat.A/4 , part. 428 sub.4, cat. D/10, part. 428 sub.5, cat. D/10; e al N.C.E.T. al foglio n.56, prt. 428 ; ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-concessione edilizia n.2763/88, rilasciata in data 09/07/1988, al signor **** Omissis **** "per riparazione ed ampliamento del fabbricato rurale esistente, costruzione di un fienile, condotta idrica, pozzetto di raccolta, vasca in c.a. spietramento, drenaggi, livellamento, Fossa imoff"; ed autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile di Palermo, prat. n. 1215/88 del 18/11/1988; certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 23563 del 30/11/1989.

Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del 06/03/1990 relativa ai due fabbricati rurali, di cui uno adibito a fienile e l'altro ad abitazione a due elevazioni.

- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della L °47/85 n°8007/2000 rilasciata alla signora **** Omissis **** "per esecuzione dei lavori di miglioramento fondiario consistenti in: costruzione di concimaia, ristrutturazione locali esistenti, sistemazione di spiazzo, opere di smaltimento reflui provenienti dal locale destinato a deposito e lavorazione del latte" ed autorizzazione del Genio Civile di Palermo, prat. x. 42174 del 16/10/2000 e parere dell'Ufficio genio Civile di Palermo, prot. 39081/00 del 19/07/2001. Per dette opere è stato rilasciato certificato di conformità, ai sensi dell'art.28 della legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 17574 del 18/09/2001.

Per tutte le strutture esistenti è stato rilasciato, Certificato di agibilità7abitabilità, reg.n 178 del 26/10/2001.

-concessione edilizia n° 17/2005 dell' 11/10/2005, e concessione in variante n. 16/2007 del 04/12/2007 , rilasciata alla signora **** Omissis **** “per “realizzazione di opere di miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali consistente nella costruzione di una stalla, ampliamento della stalla esistente da utilizzare per la mungitura, realizzazione di una stalla aperta per i vitelli, realizzazione di un locale per il deposito dei prodotti, muri di contenimento, sistemazione piazzale e stradella, recinzione della superficie complessiva di circa mq 1.092,90 mq , ricadente su appezzamento di terreno identificato al catasto terreni nel fg. n.56, p.lla 428 e 427 in contra Melia”.

Agibilità dei locali del 20/10/2008, prot. 3688.

- concessione edilizia n.14/2015 del 27/11/2015, rilasciata al signor **** Omissis **** “, nella qualità di amministratore unico della **** Omissis ****, per per frazionamento di un immobile destinato a fienile, nonché dell'area antistante lo stesso di 500 mq e facente parte dell'azienda agricola sita in contrada Melia Marinella ed individuati al catasto fabbricati con il fg.n56, p.lla 428 sub 3, cat D/10, piano terra e seminterrato”.

Vedi : ALLEGATI 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE 3

concessione edilizia n.14/2015 del 27/11/2015, , interessava il frazionare, quindi scorporare una porzione di fabbricato individuate come fienile, con aria antistante, dall'intero complesso, identificati nella planimetria attuale in FIENILE (14) e CORTE facenti parte del BENE 3.

Si fa presente che l'immobile sito a Castronovo di Sicilia, in via contrada Melia Marinella snc, identificato nel foglio n. 56 p.lla 428 sub 3, riportato nella nota di trascrizione pignoramento (riportato per due volte) è stato soppresso e sono state costituite le p.lle 428 sub. 5 e p.lle 428 sub 4 del foglio n.56.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO-5), quelle dei titoli abilitativi e la planimetria rilevata, a seguito delle varie misurazioni effettuate durante le operazioni di sopralluoghi è emerso che tutto il complesso dei fabbricati nell'insieme è conformemente riportato, ma a seguito di una verifica delle distanze tra i fabbricati, eseguita con strumento topografico all'interno della corte, facendo delle batture sugli spigoli degli edifici, risulta una traslazione di alcuni fabbricati. Visto che il rilievo non è stato eseguito con il supporto dei punti fiduciali, la sottoscritta, effettuando una sovrapposizioni con l'ultimo degli elaborati (relativo alla concessione edilizia n.14/2015 per frazionamento) planimetrici presenti in comune, ha potuto verificarne la corrispondenza con il rilievo eseguito, il quale sovrapponendolo a sua volta con la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del territorio di Palermo al catasto terreni risulta una traslazione di alcuni fabbricati.

Per cui si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa – modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

Vedi ALLEGATO 67

Tutti i costi, oneri e versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVA (per i BENE 1 – BENE 2- BENE 3)

Considerato che tutte le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili con il procedimento stabilito dagli artt.22" interventi subordinati a" Segnalazione Certificata di Inizio Attività"- SCIA- del D.P.R. n.380/2001, in Sanatoria, e CILA " Certificato inizio lavori attività" (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia) per la regolarizzazione della tettoia.

Mentre dal punto di vista catastale sarà necessario provvedere a variare ed aggiornare le planimetrie presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, tramite Atto di aggiornamento catastale (Pregeo, Tipo Mappale) e successivamente Docfa – modello di variazione, documento catasto fabbricati-, che permetterà di rettificare il posizionamento di tutti gli immobili in modo corretto.

A seguito dell'ottenimento di tutti i pareri sarà indispensabile completare la regolarizzazione dell'immobile con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità . Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

Da versare al comune derivanti da:

1) Per presentazione SCIA in sanatoria.

- € 516,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzata, così come previsto dal comma 1 dell'art. 37 del D.P.R.

n. 380/2001. " La regolarizzazione di interventi edilizi di cui art.22, comma 1 e2, in assenza della o in difformità della segnalazione certificato di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro"

- € 100,00 Diritti di segreteria ;

- € 80,00 Diritti di istruttoria

- € 80,00 marche da bollo (n° 5 marche da 16,00 euro)

- € 224,00 istruttoria

2) Presentazione di S.C.A., comportante una spesa di € 100,00 per Diritti di Segreteria e per Diritti di Istruttoria;

3) Presentazione CILA in sanatoria:

- € 80,00 a titolo di oblazione secondo art. 20 della legge regionale n.4/2003, così ottenuti: 3 mq x 25,00 €/mq,

per regolarizzazione di tettoia;

- € 100,00 Diritti fissi di istruttoria

- € 64,00 marche da bollo

TOTALE da versare al comune € 1350,00 .

4) € 3.500,00 di spese tecniche per presentazione delle partiche ed aggiornamento catastale (comprese di iva);

5) Redazione di due APE, comportante una spesa di € 400,00 ;

Per un TOTALE complessivo di € 5.250,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, EDIFICIO 1, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.
L'immobile in oggetto, abitazione di tipo popolare, identificato al N.C.E.U. del comune di Castronovo di Sicilia (PA), al foglio di mappa n.56, p.lla n.428 sub 2 è libero da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.
L'immobile in oggetto, abitazione di tipo popolare, identificato al N.C.E.U. del comune di Castronovo di Sicilia (PA), al foglio di mappa n.56, p.lla n.428 sub 4 è libero da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.
L'immobile in oggetto, abitazione di tipo popolare, identificato al N.C.E.U. del comune di Castronovo di Sicilia (PA), al foglio di mappa n.56, p.lla n.428 sub 5 è libero da vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA MELIA MARINELLA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condomiali

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno di 40.750 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), nelle vicinanze del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpoderale.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 94.

Trattasi di un fondo con classe culturale catastale di tipo, SEMINATIVO, per 40.750 mq, così come allo stato attuale.

Superficie : 40.750,00 mq

Ha una forma trapezoidale ed è parzialmente recitato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze,

evidenza che la documentazione presentata dal creditore precedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-7), l'estratto di mappa (ALLEGATO -11), il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta; così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-21), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla **** in persona del signor *** in qualità di rappresentate in forza dell'atto di compravendita del 27/03/2019, contro i signori ***, dove il notaio specificava che l'immobile era libero da ogni onere, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice.

Ma ad oggi nelle visure catastali nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente e **** come diritto di proprietà 1/1

La signora **** amministratore unico della società ****, così come il rappresentate, il signor *** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

CONFINI

Come risulta dall'estratto di mappa Catastale foglio n. 56 del comune di Castronovo di Sicilia (PA), l'immobile in oggetto fondo rustico, è identificato alla p.lla 94.

Il cespite confina a nord con la p.lla n.397 e p.lla 404, a sud -ovest con le p.lle n.201, 204,203,202, ad ovest con le p.lle n.206 e 93, ad est con le p.lla n.399,244 e 95.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40750,00 mq	40750,00 mq	1	40750,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40750,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40750,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e dall'elaborazione dei dati con programmi di grafica tipo autocad.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 64,14
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 13/01/2013 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 26/03/2019 al 02/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-7)

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.
- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;
- la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della *** contro le signore **** Omissis ****;
- la data 02/08/2023, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	94			Contrada Cannatella	seminativo e uliveto		40.750 mq mq	168,36 €	63,14 €		

Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile 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 ed ai dati riportati in visura, anche per ciò che riguarda le colture presenti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567. Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dallo stesso CTU, come da visura camerale acquisita dalla camera del commercio di Agrigento, si evince che la "****" con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013, dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso della ***. di cui la signora **** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia,**** Omissis **** le quote di partecipazione della "****"; (ALLEGATO 69)

a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della ****], ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "***** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "****." in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.

PARTI COMUNI

Il cespite non possiede parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Inoltre non risultano procedure espropriative in corso.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno di 40.750 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), nelle vicinanze del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpoderale.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 94.

Trattasi di un fondo con classe culturale catastale di tipo, SEMINATIVO, per 40.750 mq, così come allo stato attuale.

Lo stesso fondo ha una forma abbastanza regolare, quasi trapezoidale, parzialmente recintato.

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere. Si estende con una conformazione orografica in leggero declivio per una superficie di 40.750 mq e si trova ad una altitudine di circa 660 sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte occidentale rispetto al centro urbano, con classe culturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come trovato in fase di sopralluogo.

Lo scrivente, al fine di definire un coefficiente globale di merito, utile per la stima, ha considerato alcune caratteristiche peculiari :

FERTILITÀ: Buona

E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione

adottate, direttamente e 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: leggermente Acclive

Normalmente definita anche pendenza del terreno, 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.

UBICAZIONE: Normale

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.

ACCESSO: Buono

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA: Regolare

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

ESPOSIZIONE: Buono

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 quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

AMPIEZZA: Granze appezzamento

È un fattore che deve valutare l'ampiezza 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)

RISORSA IRRIGUA: assente

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 94 è pervenuto alla **** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito Not. *** del 26/03/2019, rep./racc 1401000/41602 trascritto a Palermo il 09/04/2019 ai nn. 14571/10946, contro i signori: **** nata a Santo Stefano Quisquina il 24/12/1929, per i diritti di 4/6 indivisa come bene personale, *** nata Santo Stefano Quisquina il 29/11/1962 e ***, nata a Torino il 07/07/1971, ciascuno per 1/6 indiviso. La parte alienante garantisce che detto immobile è libero da oneri, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice. Ma ad oggi nelle visure catastali, nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente e ***** come diritto di proprietà 1/1

Alle signore *** i detti immobili erano pervenuti come segue:

Alla signora *** per la quota di ½ indiviso giusto Atto recante vendita ricevuto in data 4/6/1967 dal Not. **** rep.n. 11883, registrato a Prizzi il 12/06/1967 al n. 145, e trascritto a Palermo il 9/6/1967 ai nn. 19118/15665;

***** congiuntamente per la quota di ½ indiviso giusta successione in morte del signor ****, (che era nato a Santo Stefano Quisquina il 26/6/1928) e morto il 13/01/2013, la cui eredità si devolveva per legge in favore della moglie, **** e delle figlie ***** (dichiarazione di successione presentata a Torino il 10/01/2014 al n.14 vol. 9990, trascritta a Palermo il 01/07/2015 ai nn. 25211/19566).

Al signor **** la quota di ½ indiviso era pervenuta giusto atto recante vendita ricevuta in data 04/06/1967 dal Not. ***, rep. 11883, sopra meglio descritto.

Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore ***, e contro ***.

Si precisa altresì che le citate trascrizioni nei registri immobiliari sono relative alla proprietà ma che catastalmente risulta diritto del concedente a favore del Demanio dello Stato.

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio *** nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi ammontano a circa 5.102,73 euro., per tutti e tre i beni (nello specifico: foglio n. 56, p.lla 94, p.lla 194, p.lla 37)

La sottoscritta per calcolare il prezzo di affrancazione ha contattato l'Agenzia del Demanio di Palermo, ed ha presentato pure istanza, presso lo stesso ufficio, al fine di verificare il calcolo per le spese di affrancazione.

Nello specifico, per questo bene (identificato al fg. n.56, p.lla 94) il prezzo di affrancazione è pari a 4.547,72 € (168,36 € x 15 x 1,8 = 4547,72 €).

La part.lla 94 era già presente nei vecchi registri e trasferita nell' impianto meccanografico del 08/03/1988. (ALLEGATO 7)

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.

- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;

-la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della OMISSIS contro le signore **** Omissis ****;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.la 94, classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

-per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

- Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

- Vincolo Sismico L. 2/2/74;

- Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato.

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio *** nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi, sono state quantificate e verranno defalcate dal prezzo di stima, in quanto necessarie per la cancellazione del diritto.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 6.305 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 194.

Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 6.305 mq.

Superficie : 6.305 mq

Ha una forma rettangolare, ben delineato, ed è parzialmente recitato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 957 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpodereale.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 37.

Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 957 mq, avente accesso direttamente dalla strada SP48.

Superficie : 6.305 mq

Il Terreno ha una forma rettangolare, ed è ben delineato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-8,9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -12),il certificato della camera del

commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-21), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-8,9), l'estratto di mappa (ALLEGATO -12), il certificato della camera del commercio della società (ALLEGATO 18) ed il certificato di residenza, il certificato di stato civile, l'estratto di matrimonio del rappresentate legale dell'impresa (ALLEGATO-17), il titolo di aumento di capitale (ALLEGATO 20), i quali sono stati richiesti tramite PEC dalla sottoscritta, così come il titolo di provenienza, richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento in data 22/09/2023 e ritirato in data 12/12/2023 (ALLEGATO-21), il certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 19) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'aprezzamento di terreno è pervenuto alla **** Omissis **** in persona del **** Omissis **** in qualità di rappresentate in forza dell'Atto di Compravendita del 27/03/2019, contro i signori **** Omissis ****, dove il notaio specificava che l'immobile era libero da ogni da oneri, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice.

Ma ad oggi nelle visure catastali nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente *** come diritto di proprietà 1/1

La signora **** Omissis **** amministratore unico della ****, così come il rappresentate, il signor **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla **** Omissis **** in persona del **** Omissis **** in qualità di rappresentate in forza dell'Atto di Compravendita del 27/03/2019, contro i signori **** Omissis ****, dove il notaio specificava che l'immobile era libero da ogni da oneri, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice.

Ma ad oggi nelle visure catastali nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente e ***** come diritto di proprietà 1/1

La signora **** Omissis **** amministratore unico della ***** , così come il rappresentate, il signor **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni come da certificati richiesti (ALLEGATO 17).

Inoltre la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta di certificato Camera Commercio Industria Artigiana e Agricoltura di Agrigento dell'azienda. (ALLEGATO 18)

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Come risulta dall'estratto di mappa Catastale foglio n. 56 del comune di Castronovo di Sicilia (PA), l'immobile in oggetto fondo rustico, è identificato alla p.lla 194.

Il cespite confina a nord con la p.lla n.130 del foglio n.38, a sud con la p.lla 458 , ad ovest con la p.lla n.37 (anch'esso oggetto di pignoramento ed identificato come BENE n. 7) , ad est con la p.lla n.388, ad sud con la p.lla n.458, questi ultimi tutti facente parti del foglio n.56 .

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Come risulta dall'estratto di mappa Catastale foglio n. 56 del comune di Castronovo di Sicilia (PA), l'immobile in oggetto fondo rustico, è identificato alla p.lla 37

Il cespite confina a nord con la p.lla n.130 del foglio n.38, a sud con la p.lla 39 , ad ovest con la strada SP48, ad est con la p.lla n.194 (anch'essa oggetto di pignoramento ed identificata come BENE n. 6).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6305,00 mq	6305,00 mq	1	6305,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6305,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6305,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e dall'elaborazione dei dati con programmi di grafica tipo autocad.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	957,00 mq	957,00 mq	1	957,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				957,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				957,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e dall'elaborazione dei dati con programmi di grafica tipo autocad.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 64,14
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 13/01/2013 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 26/03/2019 al 02/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-8)

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.
- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;
- la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della **** contro le signore **** Omissis ****;
- la data 02/08/2023, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 64,14
Dal 04/06/1967 al 13/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 13/01/2013 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14
Dal 26/03/2019 al 02/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 94 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 40.750 mq Reddito dominicale € 168,36 Reddito agrario € 63,14

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-9)

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.
- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;
- la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della *** contro le signore **** Omissis ****;
- la data 02/08/2023, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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
56	194			Contrada Conigliera	seminativo e uliveto		6.305 mq mq	17,91 €	9,77 €	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile 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 ed ai dati riportati in visura, anche per ciò che riguarda le colture presenti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

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
56	194			Contrada Conigliera	seminativo e uliveto		6.305 mq mq	17,91 €	9,77 €	

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile 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 ed ai dati riportati in visura, anche per ciò che riguarda le colture presenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.
Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.
Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dallo stesso CTU, come da visura camerale acquisita dalla camera del commercio di Agrigento, si evince che la "****" con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013 , dove la signora **** Omissis ****

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso della **** di cui la signora *** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia,**** Omissis **** le quote di partecipazione della "****"; (ALLEGATO 69)

a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della ***, ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "**** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano

Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "****." in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il 20 febbraio 1981. Il tutto anche come da verbale del custode.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

Da un'analisi della documentazione richiesta dallo stesso CTU, come da visura camerale acquisita dalla camera del commercio di Agrigento, si evince che la ***** con sede legale a Santo Stefano Quisquina(Ag) Piazza Belmonte n.32 cap92020, iscritta nel Registro delle Imprese di Agrigento, con numero d'iscrizione e **** Omissis **** con capitale sociale di euro 195.000,00, in Forma Giuridica: società a responsabilità limitata, è stata costituita con atto di costituzione del 17/07/2013 , dove la signora **** Omissis

Nel corso dell'accesso all'immobile, il signor **** Omissis **** da colloqui conferiti con il custode, e verbale depositato in seguito dallo stesso, ha dichiarato che il compendio pignorato, oggetto di pignoramento, ove viene esercitata azienda agricola di afferente attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini, era nel possesso della ***** di cui la signora **** era il legale rappresentante.

A riguardo la sottoscritta precisa infatti che giusto Atto recante conferimento in società del 21/04/2015, rogato dal Notaio **** Omissis ****

Inoltre ha dichiarato che:

a seguito di Donazione di quota di società a responsabilità limitata del 14/07/2017 il signor **** Omissis **** hanno donato alla propria figlia, **** Omissis **** le quote di partecipazione della "**** (ALLEGATO 69)

a seguito di contratto di Cessione di Ramo di azienda del 15.03.2023, rep. rep. n. 45264, racc. n. 15690, registrato in data 23.03.2023 al n. 1752 serie IT, la signora **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della ***, ha ceduto il ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento bovini comprese le attrezzature, i mezzi agricoli, i titoli agrari e le licenze; (ALLEGATO 69)

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Sempre in sede di primo sopralluogo agli immobili, il signor **** Omissis **** ha consegnato le due copie sopradescritte al custode in presenza della sottoscritta.

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "**** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il ****. Il tutto anche come da verbale del custode.

Dalla lettura del contratto di cessione di ramo d'azienda è dato evincere che: " Segue e si effettua la presente cessione per il corrispettivo che le parti dichiarano di 25.000,00 euro, somma che le parti dichiarano sarà pagata con le seguenti modalità: entro il 31 dicembre in unica soluzione senza interessi...

Le parti dichiarano che la presente cessione non comprende beni immobili"

Quindi nel caso specifico, trattasi di cessione di ramo d'azienda che concerne esclusivamente l'acquisto del

ramo d'azienda afferente l'attività di coltivazione fondi ed allevamento di bovini, comprese di attrezzature, mezzi agricoli, titoli agrarie le licenze, precisando che sono esclusi dalla predetta cessione i beni immobili che sono di proprietà della "**** in persona dell'amministratore unico **** Omissis **** nata a Santo Stefano Quisquina il *****. Il tutto anche come da verbale del custode.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Il cespite non possiede parti comuni

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Il cespite non possiede parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Inoltre non risultano procedure espropriative in corso.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato .

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato nè di servitù attive e passive.

Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato ;

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

Inoltre non risultano procedure espropriative in corso.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Trattasi di un appezzamento di terreno di 6.305 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpoderale. L'accesso è diretto dalla strada SP48, lo separa da questa una striscia di particella di terreno identificata con il n.37, facente parte del BENE 7, sempre oggetto di procedura.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 194.

Lo stesso fondo ha una forma rettangolare, parzialmente recintato.

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere. Si estende con una conformazione orografica in leggero declivio per una superficie di 6.305 mq e si trova ad una altitudine di circa 660 sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte occidentale rispetto al centro urbano, avente qualità colturale catastale di tipo

SEMINATIVO, di classe 3, così come trovato in fase di sopralluogo.

Lo scrivente, al fine di definire un coefficiente globale di merito, utile per la stima, ha considerato alcune caratteristiche peculiari :

FERTILITÀ: Buona

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e 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: leggermente Acclive

Normalmente definita anche pendenza del terreno, 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.

UBICAZIONE: Normale

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.

ACCESSO: Buono

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA: Regolare

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

ESPOSIZIONE: Buono

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 quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

AMPIEZZA: piccolo - medio appezzamento

È un fattore che deve valutare l'ampiezza 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)

RISORSA IRRIGUA: assente

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno di 957 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago

Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia.

L'accesso è diretto dalla strada SP48 e confina con la p.lla di terreno con il n.194, facente parte del BENE 6, sempre oggetto di procedura.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 37. Lo stesso fondo ha una forma rettangolare, parzialmente recintato.

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere. Si estende con una conformazione orografica in leggero declivio per una superficie di 957 mq e si trova ad una altitudine di circa 660 sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte occidentale rispetto al centro urbano, avente qualità colturale catastale di tipo SEMINATIVO, di classe 3, così come trovato in fase di sopralluogo.

Lo scrivente, al fine di definire un coefficiente globale di merito, utile per la stima, ha considerato alcune caratteristiche peculiari :

FERTILITÀ: Buona

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e 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: leggermente Acclive

Normalmente definita anche pendenza del terreno, 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.

UBICAZIONE: Normale

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.

ACCESSO: Ottimo

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA: Regolare

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

ESPOSIZIONE: Buono

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 quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

AMPIEZZA: piccolo appezzamento

È un fattore che deve valutare l'ampiezza 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)

RISORSA IRRIGUA: assente

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Il bene risulta libero.

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode , la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Il bene risulta libero.

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode , la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 194 è pervenuto alla ***** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito Not. ****, del 26/03/2019, rep./racc 1401000/41602 trascritto a Palermo il 09/04/2019 ai nn. 14571/10946, contro i signori: *** nata a Santo Stefano Quisquina il 24/12/1929, per i diritti di 4/6 indivisa come bene personale, **** nata Santo Stefano Quisquina il 29/11/1962 e ****, nata a Torino il 07/07/1971, ciascuno per 1/6 indiviso. La parte alienante garantisce che detto immobile è libero da oneri, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice.

Ma ad oggi nelle visure catastali, nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente e **** come diritto di proprietà 1/1

Alle signore *** i detti immobili erano pervenuti come segue:

Alla signora *** per la quota di ½ indiviso giusto Atto recante vendita ricevuto in data 4/6/1967 dal Not. **** rep.n. 11883, registrato a Prizzi il 12/06/1967 al n. 145, e trascritto a Palermo il 9/6/1967 ai nn. 19118/15665;

Alle signore **** congiuntamente per la quota di ½ indiviso giusta successione in morte del signor ****, (che era nato a Santo Stefano Quisquina il 26/6/1928) e morto il 13/01/2013, la cui eredità si devolveva per legge in favore della moglie, *** e delle figlie ***** (dichiarazione di successione presentata a Torino il 10/01/2014 al n.14 vol. 9990, trascritta a Palermo il 01/07/2015 ai nn. 25211/19566).

Al signor **** la quota di ½ indiviso era pervenuta giusto atto recante vendita ricevuta in data 04/06/1967 dal Not. ****, rep. 11883, sopra meglio descritto.

Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore ***, e contro ***.

Si precisa altresì che le citate trascrizioni nei registri immobiliari sono relative alla proprietà ma che catastalmente risulta diritto del concedente a favore del Demanio dello Stato.

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio *** nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi ammontano a circa 5.102,73 euro., per tutti e tre i beni (foglio n. 56, p.lla 94, p.lla 194, p.lla 37)

La sottoscritta per calcolare il prezzo di affrancazione ha contattato l'Agenzia del Demanio di Palermo, ed ha presentato pure istanza, presso lo stesso ufficio, al fine di verificare il calcolo per le spese di affrancazione. Nello specifico, per questo bene, (identificato al fof.n56, p.lla 194) il prezzo di affrancazione è pari a 483,57 € (17,916 € x 15 x 1,8 = 483,57 €) .

La part.lla 194 era già presente nei vecchi registri e trasferita nell' impianto meccanografico del 08/03/1988.(ALLEGATO 8)

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.

- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;

-la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della ***** contro le signore **** Omissis ****;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

OMISSIS

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.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati al N.C.E.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n. 56, p.lla 37 è pervenuto alla **** con sede a Santo Stefano Quisquina per i diritti 1/1 di

piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito Not. ****, del 26/03/2019, rep./racc 1401000/41602 trascritto a Palermo il 09/04/2019 ai nn. 14571/10946, contro i signori: **** nata a Santo Stefano Quisquina il 24/12/1929, per i diritti di 4/6 indivisa come bene personale, **** nata Santo Stefano Quisquina il 29/11/1962 e ****, nata a Torino il 07/07/1971, ciascuno per 1/6 indiviso. La parte alienante garantisce che detto immobile è libero da oneri, pesi, gravami, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, canoni, e vincoli di sorta e da qualsiasi limitazione di proprietà, ad eccezione del diritto del concedente in favore del demanio dello stato, le cui spese di affrancazione saranno sostenute in parti uguali tra venditori ed acquirente fino ad un massimo di euro tremila complessivamente. Eventuale somme maggiori verranno sostenute solamente dalla parte venditrice.

Ma ad oggi nelle visure catastali, nella voce intestatari catastali è riportato il Demanio dello Stato come diritto del concedente e **** come diritto di proprietà 1/1

Alle signore **** detti immobili erano pervenuti come segue:

Alla signora **** per la quota di 1/2 indiviso giusto Atto recante vendita ricevuto in data 4/6/1967 dal Not. ****, rep.n. 11883, registrato a Prizzi il 12/06/1967 al n. 145, e trascritto a Palermo il 9/6/1967 ai nn. 19118/15665;

Alle signore **** congiuntamente per la quota di 1/2 indiviso giusta successione in morte del signor ***, (che era nato a Santo Stefano Quisquina il 26/6/1928) e morto il 13/01/2013, la cui eredità si devolveva per legge in favore della moglie, **** e delle figlie **** (dichiarazione di successione presentata a Torino il 10/01/2014 al n.14 vol. 9990, trascritta a Palermo il 01/07/2015 ai nn. 25211/19566).

Al signor **** la quota di 1/2 indiviso era pervenuta giusto atto recante vendita ricevuta in data 04/06/1967 dal Not. **, rep. 11883, sopra meglio descritto.

Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità a favore ***, e contro **.

Si precisa altresì che le citate trascrizioni nei registri immobiliari sono relative alla proprietà ma che catastalmente risulta diritto del concedente a favore del Demanio dello Stato.

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio **** nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi ammontano a circa 5.102,73 euro., per tutti e tre i beni (foglio n. 56, p.lla 94, p.lla 194, p.lla 37)

La sottoscritta per calcolare il prezzo di affrancazione ha contattato l'Agenzia del Demanio di Palermo, ed ha presentato pure istanza, presso lo stesso ufficio, al fine di verificare il calcolo per le spese di affrancazione.

Nello specifico, per questo bene, (identificato al fof.n56, p.lla 37) il prezzo di affrancazione è pari a 73,44 € (2,72 € x 15 x 1,8 = 73,44 €) .

La part.lla 37 era già presente nei vecchi registri e trasferita nell' impianto meccanografico del 08/03/1988.(ALLEGATO 9)

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 04/06/1967, corrisponde alla data dell'Atto di Vendita rogante **** Omissis ****, Rep.11.883, a favore di **** Omissis ****.

- la data del 13/01/2013, corrisponde alla data della morte del signor **** Omissis **** la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata il 10/01/2014;

-la data del 26/03/2019, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogante notaio **** Omissis **** a favore della **** contro le signore **** Omissis ****;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 14/06/2023
Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-
- **ipoteca giudiziale** derivante da debito capitale
Iscritto a Palermo il 19/05/2022
Reg. gen. 24442 - Reg. part. 2559
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.209,10
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 14/06/2023

Reg. gen. 29474 - Reg. part. 23184

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 194,classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

-per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO 19)

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

- Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

-Vincolo Sismico L. 2/2/74;

-Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

- Vincolo paesaggistico L.29/6/1939 n. 1497 e per effetto della ex L. 8/8/1985, così come riformulate con D.L. 22 giugno 2004 n.42 ess.mm.ii.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n° 4751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un terreno agricolo, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Conogliera, identificato al fg. di mappa n.56, p.la 37, ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogenee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

-per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO 19)

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

- Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2.

-Vincolo Sismico L. 2/2/74;

-Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

- Vincolo paesaggistico L.29/6/1939 n. 1497 e per effetto della ex L. 8/8/1985, così come riformulate con D.L. 22 giugno 2004 n.42 ess.mm.ii.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato .

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio Pusateri nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi, sono state quantificate e verranno defalcate dal prezzo di stima, in quanto necessarie per la cancellazione del diritto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CONIGLIERA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente.

Da visura catastale storica (e da atto di provenienza) si evince che catastalmente risulta dritto del concedente a favore del Demanio dello Stato.

Per cui le spese di affrancazione che non sono state pagate, così come aveva stabilito il Notaio Pusateri nell'Atto di compravendita del 26/03/2019, ad oggi, sono state quantificate e verranno defalcate dal prezzo di stima, in quanto necessarie per la cancellazione del diritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In merito alla formazione dei lotti, al fine di rendere più alienabili i beni oggetto del presente procedimento e considerando che alcuni beni relativi ai terreni, per la sua distribuzione non limitrofa tra di essi posso essere divisibili e quindi vendibili singolarmente, si è deciso di suddividere in TRE lotti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato, quindi caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari ed agricole, pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Sulla sorta del valore di mercato determinato, la scrivente propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale del 19% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). L'azienda è costituita da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono abitazioni, magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi. Nello specifico l'ABITAZIONE (n.0), così identificato in planimetria), fa parte della prima stecca di fabbricati, posta nella parte centrale, di cui è costituita l'azienda. L'immobile è disposto su un piano terra e primo, rispetto ad un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra. Il piano terra è composto da un vano ad uso ufficio con wc, avente accesso dal piazzale che circonda l'azienda e da un vano scala, con accesso pure indipendente, che conduce al piano primo, costituito da quattro camere, due corridoi ed un bagno. L'interno è rifinito. La struttura è in muratura portante con tetto a falda, esistente in parte prima, dell'anno 1967 e poi ampliata in seguito a concessione edilizia n° 2763/88. Da precisare che una porzione del piano terra sottostante è uno dei magazzini facente parte del Bene n°2. Superficie utile dell'abitazione: 79,97 mq Superficie lorda : 117,07mq superficie a balconi: 5,4 mq Superficie convenzionale complessiva: 118,69 mq Il "Bene 1" in oggetto, insieme ai Beni 2,3,4 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.la 428 sub 2,cat. A/4 "abitazioni di tipo popolare", piano terra e

primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 2, Zc. Contrada Melia Marinella, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 36.714,60

- DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e

su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 250,00 €/mq per magazzini - capannoni-abitazioni di tipo agricolo nella zona in questione, per cui la media è pari a 225,00 €/mq.

2) Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni

territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del

mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di

Castronovo di Sicilia (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di

mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile, da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo

di 305,00 €/mq, per cui la media è pari a 260 €/mq.

3) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Castronovo di

Sicilia (PA):

-per gli immobili del tipo abitazione di media fascia, una valore minimo di 270,00 €/mq e un valore

massimo di 290,00 €/mq, per cui la media è pari a 280 €/mq

4) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nelle zone agricole, registra un valore medio di

235 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 250 €/mq.

5) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui

si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità,

la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione,

etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 1,05;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 260 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 36.714,60 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ;

- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da diversi immobili, di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono: magazzini, locale lavorazione latte, locale deposito, locale mungitura, stalle, locale deposito oggi ad uso abitazione, corte; il bene è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto

da: 1) una prima stecca di fabbricati, posti nella parte centrale, costituita da : - Un MAGAZZINO (6): presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra, costituito da un unico vano di superficie utile pari a mq 37,00 accessibile da un'ampia porta posta nel lato corto; esposto ad sud-est presenta due fronti liberi, prospicienti, uno sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due inglobati dai restanti cespiti, sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale; il medesimo è in muratura portante, esistente dell'anno 1967 ed in seguito oggetto di concessione edilizia n° 2763/88 per ristrutturazione; l'interno si presenta intonacato e non pavimentato, la porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante, l'infisso in alluminio ed avvolgibili; Superficie utile: 37,00 mq Superficie lorda: 44,45 mq -Un LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) : presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione è costituito da due vani ed un bagno; i vani presentano entrambi accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio e sono tra loro comunicanti tramite una porta interna sempre in alluminio ed a sua volta comunicano tramite un'altra porta in alluminio, con il locale deposito latte; Il vano bagno è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo; tutti i locali sono ben definiti con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con piastrelle; in entrambi i vani sono presenti le varie attrezzature per la lavorazione del latte. Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento; La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento, manto di copertura con tegole ; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 e successivamente di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 49,61 mq superficie lorda: 63,67 mq - Un LOCALE DEPOSITO (4) : posto al piano terra, sempre in seguito a fianco e comunicante con una porta in metallo con il locale lavorazione latte sopra descritto, composto da due vani divisi da una parete in struttura leggera, anch'esso ben rifinito con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m con piastrelle, ed avendo pure accesso indipendente sempre dallo stesso piazzale , si specifica che il vano senza la finestra è usato per la stagionatura del formaggio, lo stesso si presenta con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 54,42 mq superficie lorda: 65,09 mq 2) Da un piccolo fabbricato posto nella zona centrale dell'azienda - Un PICCOLO MAGAZZINO (8): di forma quadrata posto nel centro del piazzale e frontalmente la stecca di fabbricati sopra descritti, composto da un piano terra e piano seminterrato rispetto lo stesso piazzale principale, costituito solo da un vano per piano con finestre ed accesso ognuno indipendente da i vari livelli, raggiungibili tramite una scaletta in ferro posta all'esterno del piazzale, lo stesso si presenta con struttura portante in muratura già di epoca preesistente e poi oggetto di concessione edilizia n° 2763/88; si presenta pavimentato e ben rifinito, avente : superficie utile: 20,55 mq superficie lorda 26,63 3) Un fabbricato posto ad est rispetto a tutto il complesso e in prossimità dell'ingresso all'azienda costituito da: -Un locale STALLA (11): collocato in posizione ad est rispetto al complesso, quasi frontalmente alla stecca di fabbricati centrale, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale con un solo accesso dal lato nord. La stessa si presenta in parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci di tufo, in quanto preesistente, e con soprastante locale deposito, oggi abitazione, identificato con il n.(7), sempre oggetto della seguente procedura, ed per l'altra parte con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo; Questo perché una parte era stata costruita in epoca precedente e successivamente, a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, è stato realizzato un fabbricato adiacente alla stessa stalla, costituito da un capannone con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo, comunicante con la stessa ed un ampliamento della stalla preesistente. La stalla attualmente è ospitata da vitelli e presenta mangiatoie laterali e recinzioni metalliche di separazione per gli animali. Superficie utile: 231,19 mq Superficie lorda: 244,23 mq -Un altro locale STALLA (10): collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale

principale ,presenta accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in conci di tufo per i due lati corti, per il lato lungo esposto ad est che si affaccia sulla vallata, delimitato dai soli profilati in ferro , mentre dall'altro a confine con l'immobile identificato come la stalla (10), facente parte dello stesso cespite e costituente quasi un unico ambiente. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007 per ampliamento. Le due stalle costituiscono infine un unico ambiente separato per un tratto da un muro facente parte della prima realizzazione e la restante parte da profilati verticali in ferro.

La stalla attualmente è ospitata da vitelli Superficie utile: 370,96 mq Superficie lorda: 392,38 mq - Un LOCALE MUNGITURA (9): attiguo e comunicante tramite una porta interna con la stalla (11), avente ingresso primario, tramite una porta in alluminio, dal piazzale sottostante a quello principale a cui si accede tramite una scaletta esterna in ferro ed un altro ingresso secondario, tramite una porta sempre in alluminio, dal piazzale principale. Lo stesso è posto al piano seminterrato rispetto allo stesso piazzale, si presenta come un unico ambiente contenente le attrezzature necessarie per la mungitura meccanica delle vacche e muretto basso piastrellato necessario per eseguire le operazioni di lavorazione, la pavimentazione è in piastrelle ed anche parti delle pareti interne. La struttura è di tipo intelaiato costituita da travi di fondazione, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piana, con soprastante terrazzo, in latero-cemento, tamponatura con blocchi di cemento. L'immobile è stato oggetto di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 44,43 mq Superficie lorda: 49,02 mq -LOCALE DEPOSITO – ATTUALMENTE ABITAZIONE (7): L'immobile fa parte del fabbricato posto a est rispetto al complesso agricolo, in posizione frontale rispetto al fienile (Bene n° 3) e disposto sul piano terra rispetto al piazzale ed è soprastante alla stalla (identificata con il n.11). La struttura è di tipo intelaiata in c.a., tamponatura in laterizi forati, copertura a falde inclinate in solaio latero-cemento e manto di copertura con tegole. Lo stesso è stato oggetto di ampliamento per concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, con destinazione d'uso a locale deposito, invece al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è ad uso abitativo, vi si accede da una scala esterna scoperta, in c.a, posta sul piazzale principale ed è costituito da un'ampia cucina – soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. La rifiniture interne sono buone. Superficie utile: 110,28 mq Superficie a terrazzo: 46,32 mq Superficie lorda: 134,28 mq Superficie : 150,48 mq 4) Un fabbricato posto ad nord rispetto a tutto il complesso, attiguo ed a chiusura del locale fienile del Bene n° 3 con cui è comunicante, costituito da: - Locale MAGAZZINO (3): posto a nord rispetto a tutto il complesso, in prossimità dell'ingresso e confinante da un lato con il fienile (facente parte del Bene 3); Lo stesso è composto da due ambienti comunicanti tramite una grande apertura interna, ed aventi accesso entrambi da due porte in ferro esterne, prospicienti sul piazzale principale, inoltre è circondato da due lati da un corridoio avente accesso dal piazzale e comunicante con il fienile del Bene n° 2 ; la pavimentazione interna è in battuto cementizio. Trattasi di una costruzione con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate di precedente realizzazione ed oggetto concessione edilizia n° 2763/88, Superficie utile: 131,86 mq superficie lorda: 158,76 mq 5) Un fabbricato posto ad ovest ed a monte rispetto a tutto il complesso, in aderenza al locale fienile del Bene n° 3, costituito da: -Un locale STALLA (12): posto al piano terra ed in posizione ovest a monte rispetto a tutto il complesso, costituita da un capannone con struttura metallica collegata a fondazioni in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio strato, tamponatura con conci di tufo, capriate, arcarecci, tutti in acciaio zincato. E' costituita da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. La stessa è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 641,44 mq superficie lorda: 686,36 mq 6) CONCIMAIA (13): posta a monte ed in posizione nord rispetto al complesso, la superficie utile è pari a 193,00 mq, pavimentazione in calcestruzzo idonea al transito dei mezzi meccanici su di essa. 7) CORTE che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale di mq 3548,31. 8) TETTOIA , trattasi di una piccola tettoia coperta realizzata in modo precario utilizzata per deposito di piccole attrezzature non presente nella planimetria catastale e negli elaborati comunale, da regolarizzare; Pertanto tutti i fabbricati che costituiscono il "Bene 2" in

oggetto, insieme ai Beni 1 e 3, fanno parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 344.886,50

- DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM= V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 250,00 €/mq per magazzini - capannoni-abitazioni di tipo agricolo nella zona in questione , per cui la media è pari a 225,00 €/mq.

2) Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):

- Per gli immobili del tipo a MAGAZZINO con accesso carrabile, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile da un minimo di 140 €/mq ad un massimo 200 €/mq, per cui la media è pari a 170€/mq;

3) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):

- per gli immobili del magazzino, una valore minimo di 172,00 €/mq e un valore massimo di 262,00 €/mq; per cui la media è pari a 216 €/mq;
- per gli immobili del tipo capannoni tipici, una valore minimo di 157,00 €/mq e un valore massimo di 295,00 €/mq; per cui la media è pari a 223 €/mq;

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 208,5 €/mq.

4) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,85;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 175 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato totale del bene pari a 344886,50 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 19% ; - si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un fienile ed una corte è censito al

N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto da: -Un FIENILE (14): Immobile posto in aderenza tra la stecca di fabbricati (situati in posizione centrale al complesso), costituita da magazzino, abitazione, locale lavorazione latte, deposito e tra l'immobile stalla (indentificato con il n.12), a monte, ed addossato al magazzino (3) che finge come elemento di chiusura dello stesso. Posto al piano terra, presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. Presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, mentre la seconda parte è inglobata tra i due fabbricati sopra descritti, e presenta un altro accesso dal lato corto a monte posto a sud ovest tramite un'ampia porta in ferro. La struttura è di tipo metallico costituito da piedritti, capriate, travi di collegamento, arcarecci tutti in acciaio zincato assemblati in opera mediante piastre bullonate o saldate. Il tetto è a doppia falda. Lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 ed in seguito a concessione edilizia n° 14/2015 per frazionamento. Superficie utile: 526,10 mq superficie lorda: 567,09 mq 2) CORTE (15) che rappresenta di parte di spazio antistante parte del fienile di mq 506,80. Pertanto tutto il "Bene 3" in oggetto, insieme ai Beni 1, 2 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 73.893,75

- DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o

pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 250,00 €/mq per magazzini - capannoni-abitazioni di tipo agricolo nella zona in questione, per cui la media è pari a 225,00 €/mq.

2) Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2023.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):

- Per gli immobili del tipo a MAGAZZINO con accesso carrabile, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile da un minimo di 140 €/mq ad un massimo 200 €/mq, per cui la media è pari a 170 €/mq;

3) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):
- per gli immobili del magazzino, un valore minimo di 172,00 €/mq e un valore massimo di 262,00 €/mq; per cui la media è pari a 216 €/mq
- per gli immobili del tipo capannoni tipici, un valore minimo di 157,00 €/mq e un valore massimo di 295,00 €/mq; per cui la media è pari a 223 €/mq

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 208,5 €/mq.

4) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le

caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legate alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,84;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 175 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato totale del bene pari a 73893,75 €

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 19% ;
- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1
Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). Lo stesso si trova a circa 15 km dal centro abitato in una zona montuosa-collinare, posta ad ovest rispetto al Lago Fanaco, dove si trova la Diga omonima. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 468, il bene in oggetto fa parte del LOTTO 1. Trattasi del fondo che circonda il complesso aziendale facente parte dei BENI 1- 2- 3, con classe culturale catastale di tipo, ULIVETO per 189,00 mq e SEMINATIVO per 45.116,00 mq, allo stato attuale è seminativo con qualche albero di ulivo. Superficie : 45.305,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 468, Zc. Contrada Melia Marinella, Qualità seminativo e uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.570,25

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M.) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta.

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,60 €/mq e un valore massimo di 2,000 €/mq per terreni agricoli seminativi, per cui la media è pari a 1,80 €/mq (V.m.M).

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi ci sono solo questi);

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo seminativo è pari a 7700 €/ha, per terreni tipo uliveto è pari a 7750 €/ha (che corrispondono a 0,77 €/mq);

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 1,28 €/mq.

3) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le

caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio

e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella 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'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,85.

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 1,05 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 47570,25 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 19% ;
- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1	118,69 mq	260,00 €/mq	€ 36.714,60	100,00%	€ 36.714,60
Bene N° 2 - Azienda agricola Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella	1970,78 mq	175,00 €/mq	€ 344.886,50	100,00%	€ 344.886,50
Bene N° 3 - Azienda agricola Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella	422,25 mq	175,00 €/mq	€ 73.893,75	100,00%	€ 73.893,75
Bene N° 4 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1	45305,00 mq	1,05 €/mq	€ 47.570,25	100,00%	€ 47.570,25
				Valore di stima:	€ 503.065,10

Valore di stima: € 503.065,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita (così come disposto dal giudice)	19,00	%
spese per la regolarizzazione	1350,00	€
spese tecniche per la regolarizzazione e pratiche catastali, compresi di iva	3500,00	€
spese per redazione due Ape	400,00	€

Valore finale di stima: € 402.232,73

In merito alla formazione dei lotti, al fine di rendere più alienabili i beni oggetto del presente procedimento e considerando che alcuni beni relativi ai terreni, per la sua distribuzione non limitrofa tra di essi posso essere divisibili e quindi vendibili singolarmente, si è deciso di suddividere in TRE lotti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogative della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 19%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1

Trattasi di un appezzamento di terreno di 40.750 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), nelle vicinanze del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina-Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpodereale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.la 94. Trattasi di un fondo con classe culturale catastale di tipo, SEMINATIVO, per 40.750 mq, così come allo stato attuale. Superficie : 40.750,00 mq Ha una forma trapezoidale ed è parzialmente recitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 94, Zc. Contrada Cannatella, Qualità seminativo e uliveto

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

Valore di stima del bene: € 42.787,50

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

Dove il $V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta.

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,60 €/mq e un valore massimo di 2,00 €/mq per terreni agricoli seminativi, per cui la media è pari a 1,80 €/mq (V.m.M).

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi ci sono solo questi)

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo seminativo è pari a 7700 €/ha (che corrispondono a 0,77 €/mq).

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 1,28 €/mq.

3) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle

caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le

caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella 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'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,85.

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 1,05 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 42.787,50 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ;
- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1	40750,00 mq	1,05 €/mq	€ 42.787,50	100,00%	€ 42.787,50
				Valore di stima:	€ 42.787,50

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposto dal giudice)	15,00	%

spese per prezzo di affrancazione	4545,72	€
-----------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 32.004,28

In merito alla formazione dei lotti, al fine di rendere più alienabili i beni oggetto del presente procedimento e considerando che alcuni beni relativi ai terreni, per la sua distribuzione non limitrofa tra di essi posso essere divisibili e quindi vendibili singolarmente, si è deciso di suddividere in TRE lotti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1
Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 6.305 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpodereale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 194. Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 6.305 mq. Superficie : 6.305 mq Ha una forma rettangolare, ben delineato, ed è parzialmente recitato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.935,50

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

Dove il V.u.M. = V.m.M x C.G.M.

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta.

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,60 €/mq e un valore massimo di 2,00 €/mq per terreni agricoli seminativi, per cui la media è pari a 1,80 €/mq (V.m.M).

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi ci sono solo questi).

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo seminativo è pari a 7700 €/ha (che corrispondono a 0,77 €/mq)

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 1,28 €/mq.

3) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione

interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione. Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene . Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella 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'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,86 ;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 1,1 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 6.935,50 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ;
- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1**
Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 957 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 37. Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 957 mq, avente accesso direttamente dalla strada SP48. Superficie : 6.305 mq Il Terreno ha una forma rettangolare, ed è ben delineato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.052,70
DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

Dove il $V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,60 €/mq e un valore massimo di 2,00 €/mq per terreni agricoli seminativi, per cui la media è pari a 1,80 €/mq (V.m.M).

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi ci sono solo questi)

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo seminativo è pari a 7700 €/ha (che corrispondono a 0,77 €/mq).

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 1,28 €/mq.

3) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si

trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le

caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella 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'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,86.

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 1,1 €/mq.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 1.052,70 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene:

- si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% ;
- si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1	6305,00 mq	1,10 €/mq	€ 6.935,50	100,00%	€ 6.935,50
Bene N° 7 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1	957,00 mq	1,10 €/mq	€ 1.052,70	100,00%	€ 1.052,70
				Valore di stima:	€ 7.988,20

Valore di stima: € 8.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposto dal giudice)	15,00	%
spese per prezzo di affrancazione	557,01	€

Valore finale di stima: € 6.242,99

In merito alla formazione dei lotti, al fine di rendere più alienabili i beni oggetto del presente procedimento e considerando che alcuni beni relativi ai terreni, per la sua distribuzione non limitrofa tra di essi posso essere divisibili e quindi vendibili singolarmente, si è deciso di suddividere in TRE lotti.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Castronovo di Sicilia, li 15/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1- Verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2- Visura storica f.56, p.lla 428 sub 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3- Visura storica f.56,p.lla 428 sub 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4- Visura storica f.56,p.lla 428 sub 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5- Visura storica f.56,p.lla 428 sub3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6- Visura storica f.56,p.lla 468
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7- visura storica f.56,p.lla 94
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8- visura storica f.56,p.lla 194
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - visura storica f.56,p.lla 37
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - Estratto di mappa p.lla 428
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11- Estratto di mappa p.lla 94
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12- Estratto di mappa p.lla 194 e 37
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13- Elaborato planimetrico -elenco sub
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14- Planimetria catastale LOTTO 1 f.56,p.lla 428 sub 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15- Planimetria catastale LOTTO 1 f.56,p.lla 428sub 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16 - Planimetria catastale LOTTO 1 f.56,p.lla 428 sub 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 17- Certificati: stato civile, storico, estratto matrimonio
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 18- Certificato camerale Azienda ****
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19- Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20- copia Aumento di capitale del 21-04-2015, Not.****
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 21- Coipia Titolo di Compravendita del 26-03-2019, Not. ****
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 22 - Copia Atto Donazione del 28-07-2007, Not. ***
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 23- Visure storiche per accertamento provenienza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 24- Copia Concessione Edilizia 2763/88-genio civile- Abitabilità 1039/90
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 25- Copia Elaborati grafici inerenti conces. edilizia 2763/88
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 26- Coipia Concessione Edilizia 8007/2001-Abit. Agibilità del 26/10/2001- Autorizzazione allo scarico del 15-11-2001
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 27- Elaborati grafici inerenti la conc. ediliz. 8007/2001
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 28- Copia Concessione Edilizia n°17/2005

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 29- Elaborati grafici inerenti la conc. edilz. n.17/2005
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 30- Copia Concessione n.16/2007 in variante alla conc.edilz.n17/2005- genio civile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 31- copia elaborati grafici inerente conc.edilz.16/2007
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 32- copia Abitabilità-Agibil.-Autorizz. allo scarico del 20/10/2008
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 33- Copia Concessione Edilizia n.14/2015- nota di trascrizione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 34- copia elaborati inerenti concs. edilizia n.14/2015
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 35- Foto satellitare- inquadramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 36- LOTTO 1- foto satellitare
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 37- LOTTO 1 - sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 38- LOTTO 2- sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 39- LOTTO 3- sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 40 - Planimetria inquadramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 41- Planimetria inquadramento con elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 42- Elaborati grafici prodotti per la perizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 43- Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 44- Copia atto di cessione ramo di azienda - Donazione di quota
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 45- Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 46- ricevute invio perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). L'azienda è costituita da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono abitazioni, magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi. Nello specifico l'ABITAZIONE (n.0), così identificato in planimetria), fa parte della prima stecca di fabbricati, posta nella parte centrale, di cui è costituita l'azienda. L'immobile è disposto su un piano terra e primo, rispetto ad un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra. Il piano terra è composto da un vano ad uso ufficio con wc, avente accesso dal piazzale che circonda l'azienda e da un vano scala, con accesso pure indipendente, che conduce al piano primo, costituito da quattro camere, due corridoi ed un bagno. L'interno è rifinito. La struttura è in muratura portante con tetto a falda, esistente in parte prima, dell'anno 1967 e poi ampliata in seguito a concessione edilizia n° 2763/88. Da precisare che una porzione del piano terra sottostante è uno dei magazzini facente parte del Bene n°2. Superficie utile dell'abitazione: 79,97 mq Superficie lorda : 117,07mq superficie a balconi: 5,4 mq Superficie convenzionale complessiva: 118,69 mq Il "Bene 1" in oggetto, insieme ai Beni 2,3,4 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 2, cat. A/4 "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 2, Zc. Contrada Melia Marinella, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19.)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile

residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.....) L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74; Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da diversi immobili, di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono: magazzini, locale lavorazione latte, locale deposito, locale mungitura, stalle, locale deposito oggi ad uso abitazione, corte; il bene è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188,

S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto da: 1)una prima stecca di fabbricati, posti nella parte centrale, costituita da : - Un MAGAZZINO (6): presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra, costituito da un unico vano di superficie utile pari a mq 37,00 accessibile da un'ampia porta posta nel lato corto; esposto ad sud-est presenta due fronti liberi, prospicienti, uno sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due inglobati dai restanti cespiti, sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale; il medesimo è in muratura portante, esistente dell'anno 1967 ed in seguito oggetto di concessione edilizia n° 2763/88 per ristrutturazione,; l'interno si presenta intonacato e non pavimentato, la porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante, l'infisso in alluminio ed avvolgibili; Superficie utile: 37,00 mq Superficie lorda: 44,45 mq -Un LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) : presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione è costituito da due vani ed un bagno; i vani presentano entrambi accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio e sono tra loro comunicanti tramite una porta interna sempre in alluminio ed a sua volta comunicano tramite un'altra porta in alluminio, con il locale deposito latte; Il vano bagno è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo; tutti i locali sono ben definiti con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con piastrelle; in entrambi i vani sono presenti le varie attrezzature per la lavorazione del latte. Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento;

La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento, manto di copertura con tegole ; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 e successivamente di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 49,61 mq superficie lorda: 63,67 mq - Un LOCALE DEPOSITO (4) : posto al piano terra, sempre in seguito a fianco e comunicante con una porta in metallo con il locale lavorazione latte sopra descritto, composto da due vani divisi da una parete in struttura leggera, anch'esso ben rifinito con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m con piastrelle, ed avendo pure accesso indipendente sempre dallo stesso piazzale

, si specifica che il vano senza la finestra è usato per la stagionatura del formaggio, lo stesso si presenta con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 54,42 mq superficie lorda: 65,09 mq 2) Da un piccolo fabbricato posto nella zona centrale dell'azienda - Un PICCOLO MAGAZZINO (8): di forma quadrata posto nel centro del piazzale e frontalmente la stecca di fabbricati sopra descritti, composto da un piano terra e piano seminterrato rispetto lo stesso piazzale principale, costituito solo da un vano per

piano con finestre ed accesso ognuno indipendente da i vari livelli, raggiungibili tramite una scaletta in ferro posta all'esterno del piazzale, lo stesso si presenta con struttura portante in muratura già di epoca preesistente e poi oggetto di concessione edilizia n° 2763/88; si presenta pavimentato e ben rifinito, avente : superficie utile: 20,55 mq superficie lorda 26,63 3) Un fabbricato posto ad est rispetto a tutto il complesso e in prossimità dell'ingresso all'azienda costituito da: -Un locale STALLA (11): collocato in posizione ad est rispetto al complesso, quasi frontalmente alla stecca di fabbricati centrale, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale con un solo accesso dal lato nord. La stessa si presenta in parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci di tufo, in quanto preesistente, e con soprastante locale deposito, oggi abitazione, identificato con il n.(7), sempre oggetto della seguente procedura, ed per l'altra parte con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo; Questo perché una parte era stata costruita in epoca precedente e successivamente, a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, è stato realizzato un fabbricato adiacente alla stessa stalla, costituito da un capannone con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo, comunicante con la stessa ed un ampliamento della stalla preesistente. La stalla attualmente è ospitata da vitelli e presenta mangiatoie laterali e recinzioni metalliche di separazione per gli animali. Superficie utile: 231,19 mq Superficie lorda: 244,23 mq -Un altro locale STALLA (10): collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale ,presenta accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in conci di tufo per i due lati corti, per il lato lungo esposto ad est che si affaccia sulla vallata, delimitato dai soli profilati in ferro , mentre dall'altro a confine con l'immobile identificato come la stalla (10), facente parte dello stesso cespite e costituente quasi un unico ambiente. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007 per ampliamento. Le due stalle costituiscono infine un unico ambiente separato per un tratto da un muro facente parte della prima realizzazione e la restante parte da profilati verticali in ferro.

La stalla attualmente è ospitata da vitelli Superficie utile: 370,96 mq Superficie lorda: 392,38 mq - Un LOCALE MUNGITURA (9): attiguo e comunicante tramite una porta interna con la stalla (11), avente ingresso primario, tramite una porta in alluminio, dal piazzale sottostante a quello principale a cui si accede tramite una scaletta esterna in ferro ed un altro ingresso secondario, tramite una porta sempre in alluminio, dal piazzale principale. Lo stesso è posto al piano seminterrato rispetto allo stesso piazzale, si presenta come un unico ambiente contenente le attrezzature necessarie per la mungitura meccanica delle vacche e muretto basso piastrellato necessario per eseguire le operazioni di lavorazione, la pavimentazione è in piastrelle ed anche parti delle pareti interne. La struttura è di tipo intelaiato costituita da travi di fondazione, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piana, con soprastante terrazzo, in latero-cemento, tamponatura con blocchi di cemento. L'immobile è stato oggetto di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 44,43 mq Superficie lorda: 49,02 mq -LOCALE DEPOSITO – ATTUALMENTE ABITAZIONE (7): L'immobile fa parte del fabbricato posto a est rispetto al complesso agricolo, in posizione frontale rispetto al fienile (Bene n° 3) e disposto sul piano terra rispetto al piazzale ed è soprastante alla stalla (identificata con il n.11). La struttura è di tipo intelaiata in c.a., tamponatura in laterizi forati, copertura a falde inclinate in solaio latero-cemento e manto di copertura con tegole. Lo stesso è stato oggetto di ampliamento per concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, con destinazione d'uso a locale deposito, invece al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è ad uso abitativo, vi si accede da una scala esterna scoperta, in c.a, posta sul piazzale principale ed è costituito da un'ampia cucina – soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. La rifiniture interne sono buone. Superficie utile: 110,28 mq Superficie a terrazzo: 46,32 mq Superficie lorda: 134,28 mq Superficie : 150,48 mq 4) Un fabbricato posto ad nord rispetto a tutto il complesso, attiguo ed a chiusura del locale fienile del Bene n° 3 con cui è comunicante, costituito da: - Locale MAGAZZINO (3): posto a nord rispetto a tutto il complesso, in prossimità dell'ingresso e confinante da un lato con il fienile (facente parte del Bene 3); Lo stesso è composto da due ambienti comunicanti tramite una grande apertura interna, ed aventi accesso entrambi da due porte in ferro

esterne, prospicienti sul piazzale principale, inoltre è circondato da due lati da un corridoio avente accesso dal piazzale e comunicante con il fienile del Bene n° 2 ; la pavimentazione interna è in battuto cementizio. Trattasi di una costruzione con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate di precedente realizzazione ed oggetto concessione edilizia n° 2763/88, Superficie utile: 131,86 mq superficie lorda: 158,76 mq 5) Un fabbricato posto ad ovest ed a monte rispetto a tutto il complesso, in aderenza al locale fienile del Bene n° 3, costituito da: -Un locale STALLA (12): posto al piano terra ed in posizione ovest a monte rispetto a tutto il complesso, costituita da un capannone con struttura metallica collegata a fondazioni in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio strato, tamponatura con conci di tufo, capriate, arcarecci, tutti in acciaio zincato. E' costituita da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. La stessa è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 641,44 mq superficie lorda: 686,36 mq 6) CONCIMAIA (13): posta a monte ed in posizione nord rispetto al complesso, la superficie utile è pari a 193,00 mq, pavimentazione in calcestruzzo idonea al transito dei mezzi meccanici su di essa. 7) CORTE che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale di mq 3548,31. 8) TETTOIA , trattasi di una piccola tettoia coperta realizzata in modo precario utilizzata per deposito di piccole attrezzature non presente nella planimetria catastale e negli elaborati comunale, da regolarizzare; Pertanto tutti i fabbricati che costituiscono il "Bene 2" in oggetto, insieme ai Beni 1 e 3, fanno parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 004751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: Per gli inserimenti agricoli/zootecnici (stalle, fienili, magazzini, minicaseifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture connesse alle attività agricole/zootecniche) se richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o professionale o dai coltivatori diretti, avente i requisiti individuabili per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsti dalla legge formante unico appezzamento e nei rispetti dei seguenti parametri: altezza massima dei fabbricati in funzione dell'attività numero dei piani fuori terra: n.1 distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza,no per locali tecnici; distacco minimo dal confine: m. 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi. Per le costruzioni a servizio dell'agricoltura(stalle, depositi, magazzini, fienili, e tutte le strutture connesse alle conduzione del fondo)l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previo dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri: altezza massima dei fabbricati: m. 7,50; numero dei piani fuori terra: n.1 distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici; distacco minimo dal confine: m. 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi. la realizzazione di tali costruzioni è

subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento. L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74; Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un fienile ed una corte è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto da: -Un FIENILE (14): Immobile posto in aderenza tra la stecca di fabbricati (situati in posizione centrale al complesso), costituita da magazzino, abitazione, locale lavorazione latte, deposito e tra l'immobile stalla (indentificato con il n.12), a monte, ed addossato al magazzino (3) che finge come elemento di chiusura dello stesso. Posto al piano terra, presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. Presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, mentre la seconda parte è inglobata tra i due fabbricati sopra descritti, e presenta un altro accesso dal lato corto a monte posto a sud ovest tramite un'ampia porta in ferro. La struttura è di tipo metallico costituito da piedritti, capriate, travi di collegamento, arcarecci tutti in acciaio zincato assemblati in opera mediante piastre bullonate o saldate. Il tetto è a doppia falda. Lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 ed in seguito a concessione edilizia n° 14/2015 per frazionamento. Superficie utile: 526,10 mq superficie lorda: 567,09 mq 2) CORTE (15) che rappresenta di parte di spazio antistante parte del fienile di mq 506,80. Pertanto tutto il "Bene 3" in oggetto, insieme ai Beni 1, 2 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 004751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.5, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: Per gli inserimenti agricoli/zootecnici (stalle, fienili, magazzini, minicaseifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture connesse alle attività agricole/zootecniche) se

richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o professionale o dai coltivatori diretti, avente i requisiti individuabili per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsti dalla legge formante unico appezzamento e nei rispetti dei seguenti parametri: altezza massima dei fabbricati in funzione dell'attività numero dei piani fuori terra: n.1 distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici; distacco minimo dal confine: m. 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi. Per le costruzioni a servizio dell'agricoltura(stalle, depositi, magazzini, fienili, e tutte le strutture connesse alle conduzione del fondo)]l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previo dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri: altezza massima dei fabbricati: m. 7,50; numero dei piani fuori terra: n.1 distacco minimo tra i fabbricati: m.20,00- all'interno del complesso aziendale m.10,00 e/o in aderenza, no per locali tecnici; distacco minimo dal confine: m. 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.mi. la realizzazione di tali costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento. L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74; Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1 Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). Lo stesso si trova a circa 15 km dal centro abitato in una zona montuosa-collinare, posta ad ovest rispetto al Lago Fanaco, dove si trova la Diga omonima. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 468, il bene in oggetto fa parte del LOTTO 1. Trattasi del fondo che circonda il complesso aziendale facente parte dei BENI 1- 2- 3, con classe culturale catastale di tipo, ULIVETO per 189,00 mq e SEMINATIVO per 45.116,00 mq, allo stato attuale è seminativo con qualche albero di ulivo. Superficie : 45.305,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 468, Zc. Contrada Melia Marinella, Qualità seminativo e uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688,(ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 468, classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizi dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m.

7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.....) L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74; Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

Prezzo base d'asta: € 402.232,73

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1
Trattasi di un appezzamento di terreno di 40.750 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), nelle vicinanze del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina-Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpodereale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 94. Trattasi di un fondo con classe culturale catastale di tipo, SEMINATIVO, per 40.750 mq, così come allo stato attuale. Superficie : 40.750,00 mq Ha una forma trapezoidale ed è parzialmente recitato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 94, Zc. Contrada Cannatella , Qualità seminativo e uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 94, classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.....) L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : - Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. - Vincolo Sismico L. 2/2/74; - Zona di Protezione Speciale

(ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016.

Prezzo base d'asta: € 32.004,28

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1
Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 6.305 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 194. Trattasi di un fondo con culturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 6.305 mq. Superficie : 6.305 mq Ha una forma rettangolare, ben delineato, ed è parzialmente recitato. Identificato al catasto Terreni - Fig. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 0004751, rilasciato in data 08.03.2024, su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 194, classe 3, ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o loggie aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO.) L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : - Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. -Vincolo Sismico L. 2/2/74; -Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016. - Vincolo paesaggistico L.29/6/1939 n. 1497 e per effetto della ex L. 8/8/1985, così come riformulate con D.L. 22 giugno 2004 n.42 ess.mm.ii.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1
Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 957 mq, sito nel territorio del comune di

Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 37. Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 957 mq, avente accesso direttamente dalla strada SP48. Superficie : 6.305 mq Il Terreno ha una forma rettangolare, ed è ben delineato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 4751, rilasciato su richiesta della sottoscritta del 18.02.2024, prot. 0003688, (ALLEGATO 19)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un terreno agricolo, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Conogliera, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 37, ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono " zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; vedi (ALLEGATO 19) L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : - Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. -Vincolo Sismico L. 2/2/74; -Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuata ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 m di cui alla L.R. 16/2016. - Vincolo paesaggistico L.29/6/1939 n. 1497 e per effetto della ex L. 8/8/1985, così come riformulate con D.L. 22 giugno 2004 n.42 ess.mm.ii.

Prezzo base d'asta: € 6.242,99

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 402.232,73

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, edificio 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 2, Zc. Contrada Melia Marinella, Categoria A4	Superficie	118,69 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti all'epoca della costruzione ma in buone condizioni e manutenzione tale da non rendere necessario interventi anche di tipo ordinario. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario. In merito all'impianto di riscaldamento si riferisce, che l'appartamento ne risulta sprovvisto.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un'immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Castronovo di Sicilia in contrada Melia Marinella snc, identificato al fg. di mappa n.56, p.lla 428 sub 2, cat. A/4, "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). L'azienda è costituita da fabbricati rurali di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono abitazioni, magazzini, fienili, stalle e locali lavorazione latte e stagionatura formaggi. Nello specifico l' ABITAZIONE (n.0), così identificato in planimetria), fa parte della prima stecca di fabbricati, posta nella parte centrale, di cui è costituita l'azienda. L'immobile è disposto su un piano terra e primo, rispetto ad un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra. Il piano terra è composto da un vano ad uso ufficio con wc, avente accesso dal piazzale che circonda l'azienda e da un vano scala, con accesso pure indipendente, che conduce al piano primo, costituito da quattro camere, due corridoi ed un bagno. L'interno è rifinito. La struttura è in muratura portante con tetto a falda, esistente in parte prima, dell'anno 1967 e poi ampliata in seguito a concessione edilizia n° 2763/88. Da precisare che una porzione del piano terra sottostante è uno dei magazzini facente parte del Bene n°2. Superficie utile dell'abitazione: 79,97 mq Superficie lorda : 117,07mq superficie a balconi: 5,4 mq Superficie convenzionale complessiva: 118,69 mq Il "Bene 1" in oggetto, insieme ai Beni 2,3,4 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 2,cat. A/4 "abitazioni di tipo popolare", piano terra e primo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso aziendale, ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****. Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.		

Bene N° 2 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 4, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10	Superficie	1970,78 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale del complesso agricolo si presentano in discrete condizioni. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario; relativamente all'impianto fognario i reflui provenienti dai fabbricati rurali e locali lavorazione latte scaricano in fossa Imhoff e successiva dispersione nella condotta di sub-irrigazione posta a valle e giustamente dimensionata, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune. Si fa presente che non è stato possibile vedere le opere di scarico in quanto coperte dal terreno, ad eccezione della concimaia, ma il posizionamento è stato indicato dal proprietario e questo coincide con i relativi elaborati autorizzativi.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da diversi immobili, di recente e vecchia costruzione in buone condizioni statiche, che comprendono: magazzini, locale lavorazione latte, locale deposito, locale mungitura, stalle, locale deposito oggi ad uso abitazione, corte; il bene è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina - Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto da: 1)una prima stecca di fabbricati, posti nella parte centrale, costituita da: - Un MAGAZZINO (6): presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio a due elevazioni fuori terra, costituito da un unico vano di superficie utile pari a mq 37,00 accessibile da un'ampia porta posta nel lato corto; esposto ad sud-est presenta due fronti liberi, prospicienti, uno sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due inglobati dai restanti cespiti, sempre oggetto di pignoramento, pertanto lo stesso gode di sufficiente illuminazione naturale; il medesimo è in muratura portante, esistente dell'anno 1967 ed in seguito oggetto di concessione edilizia n° 2763/88 per ristrutturazione,; l'interno si presenta intonato e non pavimentato, la porta è in ferro ed alluminio di tipo pesante, l'infisso in alluminio ed avvolgibili; Superficie utile: 37,00 mq Superficie lorda: 44,45 mq -Un LOCALE LAVORAZIONE LATTE (5) : presenta una pianta rettangolare, posto al piano terra rispetto ad un edificio ad una sola elevazione è costituito da due vani ed un bagno; i vani presentano entrambi accesso dall'esterno tramite una porta in alluminio e sono tra loro comunicanti tramite una porta interna sempre in alluminio ed a sua volta comunicano tramite un'altra porta in alluminio, con il locale deposito latte; Il vano bagno è dotato di piatto doccia, vaso e lavabo; tutti i locali sono ben definiti con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m sempre con piastrelle; in entrambi i vani sono presenti le varie attrezzature per la lavorazione del latte. Il bene, esposto ad sud-est presenta un fronte libero prospiciente sulla corte comune ai cespiti oggetto di pignoramento, mentre gli altri due sono inglobati dai restanti cespiti sempre oggetto di pignoramento; La struttura è di tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento, manto di copertura con tegole ; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 e successivamente di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 49,61 mq superficie lorda: 63,67 mq - Un LOCALE DEPOSITO (4) : posto al piano terra, sempre in seguito a fianco e comunicante con una porta in metallo con il locale lavorazione latte sopra descritto, composto da due vani divisi da una parete in struttura leggera, anch'esso ben rifinito con piastrelle a pavimento e pareti rivestite fino all'altezza di 2,00 m con piastrelle, ed avendo pure accesso indipendente sempre dallo stesso piazzale, si specifica che il vano senza la finestra è usato per la stagionatura del formaggio, lo stesso si presenta con struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a, copertura a sfalda inclinata costituita da solaio in latero- cemento; lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, avente in tutto: superficie utile : 54,42 mq superficie lorda: 65,09 mq 2) Da un piccolo fabbricato posto nella zona centrale dell'azienda - Un PICCOLO MAGAZZINO (8): di forma quadrata posto nel centro del piazzale e frontalmente la stecca di fabbricati sopra descritti, composto da un piano terra e piano seminterrato rispetto lo stesso piazzale principale, costituito solo da un vano per piano con finestre ed accesso ognuno indipendente da i vari livelli, raggiungibili tramite una scaletta in ferro posta all'esterno del piazzale, lo stesso si presenta con struttura portante in muratura già di epoca preesistente e poi oggetto di concessione edilizia n° 2763/88; si presenta pavimentato e ben rifinito, avente : superficie utile: 20,55 mq superficie lorda 26,63 3) Un fabbricato posto ad est rispetto a tutto il complesso e in prossimità dell'ingresso all'azienda costituito da: -Un locale STALLA (11): collocato in posizione ad est rispetto al complesso, quasi frontalmente alla stecca di fabbricati centrale, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale con un solo accesso dal lato nord. La stessa si presenta in parte con struttura portante mista in cemento armato e muratura in conci di tufo, in quanto preesistente, e con soprastante locale deposito, oggi abitazione, identificato con il n.(7), sempre oggetto della seguente procedura, ed per l'altra parte con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in parte con conci di tufo; Questo perché una parte era stata costruita in epoca precedente e successivamente, a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, è stato realizzato un fabbricato adiacente alla stessa stalla, costituito da un capannone con struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in</p>		

	<p>parte con conci di tufo, comunicante con la stessa ed un ampliamento della stalla preesistente. La stalla attualmente è ospitata da vitelli e presenta mangiatoie laterali e recinzioni metalliche di separazione per gli animali. Superficie utile: 231,19 mq Superficie lorda: 244,23 mq -Un altro locale STALLA (10): collocato in posizione est rispetto al complesso, presenta pianta rettangolare, posta al piano seminterrato rispetto al piazzale principale ,presenta accesso dal lato nord. Lo stesso si presenta struttura metallica collegata alla fondazione in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio- strato, tamponatura in conci di tufo per i due lati corti, per il lato lungo esposto ad est che si affaccia sulla vallata, delimitato dai soli profilati in ferro , mentre dall'altro a confine con l'immobile identificato come la stalla (10), facente parte dello stesso cespite e costituente quasi un unico ambiente. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007 per ampliamento. Le due stalle costituiscono infine un unico ambiente separato per un tratto da un muro facente parte della prima realizzazione e la restante parte da profilati verticali in ferro.</p> <p>La stalla attualmente è ospitata da vitelli Superficie utile: 370,96 mq Superficie lorda: 392,38 mq - Un LOCALE MUNGITURA (9): attiguo e comunicante tramite una porta interna con la stalla (11), avente ingresso primario, tramite una porta in alluminio, dal piazzale sottostante a quello principale a cui si accede tramite una scaletta esterna in ferro ed un altro ingresso secondario, tramite una porta sempre in alluminio, dal piazzale principale. Lo stesso è posto al piano seminterrato rispetto allo stesso piazzale, si presenta come un unico ambiente contenente le attrezzature necessarie per la mungitura meccanica delle vacche e muretto basso piastrellato necessario per eseguire le operazioni di lavorazione, la pavimentazione è in piastrelle ed anche parti delle pareti interne. La struttura è di tipo intelaiato costituita da travi di fondazione, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piana, con soprastante terrazzo, in latero-cemento, tamponatura con blocchi di cemento. L'immobile è stato oggetto di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 44,43 mq Superficie lorda: 49,02 mq -LOCALE DEPOSITO – ATTUALMENTE ABITAZIONE (7): L'immobile fa parte del fabbricato posto a est rispetto al complesso agricolo, in posizione frontale rispetto al fienile (Bene n° 3) e disposto sul piano terra rispetto al piazzale ed è soprastante alla stalla (identificata con il n.11). La struttura è di tipo intelaiata in c.a., tamponatura in laterizi forati, copertura a falde inclinate in solaio latero-cemento e manto di copertura con tegole. Lo stesso è stato oggetto di ampliamento per concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007, con destinazione d'uso a locale deposito, invece al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è ad uso abitativo, vi si accede da una scala esterna scoperta, in c.a, posta sul piazzale principale ed è costituito da un'ampia cucina – soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. La rifiniture interne sono buone. Superficie utile: 110,28 mq Superficie a terrazzo: 46,32 mq Superficie lorda: 134,28 mq Superficie : 150,48 mq 4) Un fabbricato posto ad nord rispetto a tutto il complesso, attiguo ed a chiusura del locale fienile del Bene n° 3 con cui è comunicante, costituito da: -Locale MAGAZZINO (3): posto a nord rispetto a tutto il complesso, in prossimità dell'ingresso e confinante da un lato con il fienile (facente parte del Bene 3); Lo stesso è composto da due ambienti comunicanti tramite una grande apertura interna, ed aventi accesso entrambi da due porte in ferro esterne, spiccienti sul piazzale principale, inoltre è circondato da due lati da un corridoio avente accesso dal piazzale e comunicante con il fienile del Bene n° 2 ; la pavimentazione interna è in battuto cementizio. Trattasi di una costruzione con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate di precedente realizzazione ed oggetto concessione edilizia n° 2763/88, Superficie utile: 131,86 mq superficie lorda: 158,76 mq 5) Un fabbricato posto ad ovest ed a monte rispetto a tutto il complesso, in aderenza al locale fienile del Bene n° 3, costituito da: -Un locale STALLA (12): posto al piano terra ed in posizione ovest a monte rispetto a tutto il complesso, costituita da un capannone con struttura metallica collegata a fondazioni in c.a., copertura con pannelli di lamiera doppio strato, tamponatura con conci di tufo, capriate, arcarecci, tutti in acciaio zincato. E' costituita da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. La stessa è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 17 /2005 e variante n° 16/2007. Superficie utile: 641,44 mq superficie lorda: 686,36 mq 6) CONCIMAIA (13): posta a monte ed in posizione nord rispetto al complesso, la superficie utile è pari a 193,00 mq, pavimentazione in calcestruzzo idonea al transito dei mezzi meccanici su di essa. 7) CORTE che rappresenta tutto il piazzale limitrofo a tutto il complesso aziendale di mq 3548,31. 8) TETTOIA , trattasi di una piccola tettoia coperta realizzata in modo precario utilizzata per deposito di piccole attrezzature non presente nella planimetria catastale e negli elaborati comunale, da regolarizzare; Pertanto tutti i fabbricati che costituiscono il "Bene 2" in oggetto, insieme ai Beni 1 e 3, fanno parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 4, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****. Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

Bene N° 3 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 428, Sub. 5, Zc. Contrada Melia Marinella snc, Categoria D10	Superficie	422,25 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale del complesso agricolo si presentano in discrete condizioni. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e fognario; relativamente all'impianto fognario i reflui provenienti dai fabbricati rurali e locali lavorazione latte scaricano in fossa Imhoff e successiva dispersione nella condotta di sub-irrigazione posta a valle e giustamente dimensionata, mentre i reflui produttivi della stalla confluiscono nella relativa concimaia con successivo spargimento del letame maturato sui terreni aziendali condotti in proprietà, conformemente a quanto previsto dalle relative autorizzazioni allo scarico rilasciate dal comune. Si fa presente che non è stato possibile vedere le opere di scarico in quanto coperte dal terreno, ad eccezione della concimaia, ma il posizionamento è stato indicato dal proprietario e questo coincide con i relativi elaborati autorizzativi.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un fienile ed una corte è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub. 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo. Lo stesso fa parte di un'Azienda Agricola situata nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Melia Marinella, avente come panorama il lago Fanaco, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (che si trova subito dopo la galleria), per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). In particolare il Bene è composto da: -Un FIENILE (14): Immobile posto in aderenza tra la stecca di fabbricati (situati in posizione centrale al complesso), costituita da magazzino, abitazione, locale lavorazione latte, deposito e tra l'immobile stalla (indentificato con il n.12), a monte, ed addossato al magazzino (3) che finge come elemento di chiusura dello stesso. Posto al piano terra, presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente con dei recinti interni utili per la separazione delle pecore, presenta due ingressi principali dai due lati corti ed altre porte da un lato lungo dove è presente un antistante spiazzo intercluso tra il muretto di sostegno posto a monte e la stalla stessa per permettere i normali movimenti degli animali. Presenta un grande accesso tramite una tettoia coperta di cui è costituito per una parte, aperta da un lato, mentre la seconda parte è inglobata tra i due fabbricati sopra descritti, e presenta un altro accesso dal lato corto a monte posto a sud ovest tramite un'ampia porta in ferro. La struttura è di tipo metallico costituito da piedritti, capriate, travi di collegamento, arcarecci tutti in acciaio zincato assemblati in opera mediante piastre bullonate o saldate. Il tetto è a doppia falda. Lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 8008/2000 art. 13 ed in seguito a concessione edilizia n° 14/2015 per frazionamento. Superficie utile: 526,10 mq superficie lorda: 567,09 mq 2) CORTE (15) che rappresenta di parte di spazio antistante parte del fienile di mq 506,80. Pertanto tutto il "Bene 3" in oggetto, insieme ai Beni 1, 2 fa parte del "Lotti 1", ed è censito al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.56, part.lla 428 sub 5, cat. D/10, "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", piano terra e primo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** amministratore delle società, dichiarava che il complesso aziendale, ad oggi è abitato ed usato dallo stesso, insieme alla propria moglie **** Omissis ****. Si precisa che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Melia Marinella, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 468, Zc.	Superficie	45305,00 mq

	Contrada Melia Marinella, Qualità seminativo e uliveto		
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Melia Marinella, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile percorrendo per circa 10 km la strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2 km (una regia trazzera detta dell'Olmo). Lo stesso si trova a circa 15 km dal centro abitato in una zona montuosa- collinare, posta ad ovest rispetto al Lago Fanaco, dove si trova la Diga omonima. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.la 468, il bene in oggetto fa parte del LOTTO 1. Trattasi del fondo che circonda il complesso aziendale facente parte dei BENI 1- 2- 3, con classe culturale catastale di tipo, ULIVETO per 189,00 mq e SEMINATIVO per 45.116,00 mq, allo stato attuale è seminativo con qualche albero di ulivo. Superficie : 45.305,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da uno degli esecutati. Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere. Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.004,28

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Cannatella, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 94, Zc. Contrada Cannatella, Qualità seminativo e uliveto	Superficie	40750,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno di 40.750 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), nelle vicinanze del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Cannella", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina- Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,3 km di strada interpodereale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.la 94. Trattasi di un fondo con classe culturale catastale di tipo, SEMINATIVO, per 40.750 mq, così come allo stato attuale. Superficie : 40.750,00 mq Ha una forma trapezoidale ed è parzialmente recitato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta libero Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere. Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.242,99

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto	Superficie	6305,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 6.305 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina-Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 194. Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 6.305 mq. Superficie : 6.305 mq Ha una forma rettangolare, ben delineato, ed è parzialmente recitato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta libero. Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode , la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere. Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Conigliera, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 194, Zc. Contrada Conigliera, Qualità seminativo e uliveto	Superficie	957,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in buono stato di conservazione, lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischi incendi.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno avente superficie di 957 mq, sito nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia (PA), in prossimità del lago Fanaco, in una contrada (come riportato nella cartografia 1:25.00) detta "Conigliera", a circa 15 km dal centro abitato, in una zona montuosa collinare posta ad ovest dello stesso lago Fanaco. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola- seminativo. Terreno leggermente acclive, di forma regolare, ad oggi curato e mantenuto, raggiungibile sia dalla SP48 a circa 15km ad ovest del centro urbano di Castronovo di Sicilia, sia dalla strada provinciale n.188, S. Stefano Quisquina-Castronovo di Sicilia, per poi immettersi in una strada interna (subito dopo la galleria) per circa 2,8 km di strada interpoderale. L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.56, p.lla 37. Trattasi di un fondo con colturale catastale di tipo SEMINATIVO, così come allo stato attuale, di classe 3 e superficie di 957 mq, avente accesso direttamente		

	dalla strada SP48. Superficie : 6.305 mq Il Terreno ha una forma rettangolare, ed è ben delineato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene risulta libero. Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode , la scrivente, ha costato che il bene risulta libero ed il signor **** Omissis **** amministratore unico dell'azienda dichiarava che il bene è detenuto dallo stesso esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere. Vista la natura del bene ed avendo appurato che il terreno è curato e mantenuto dai proprietari, il bene può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

