

**Tribunale di Enna
ex Tribunale di Nicosia**

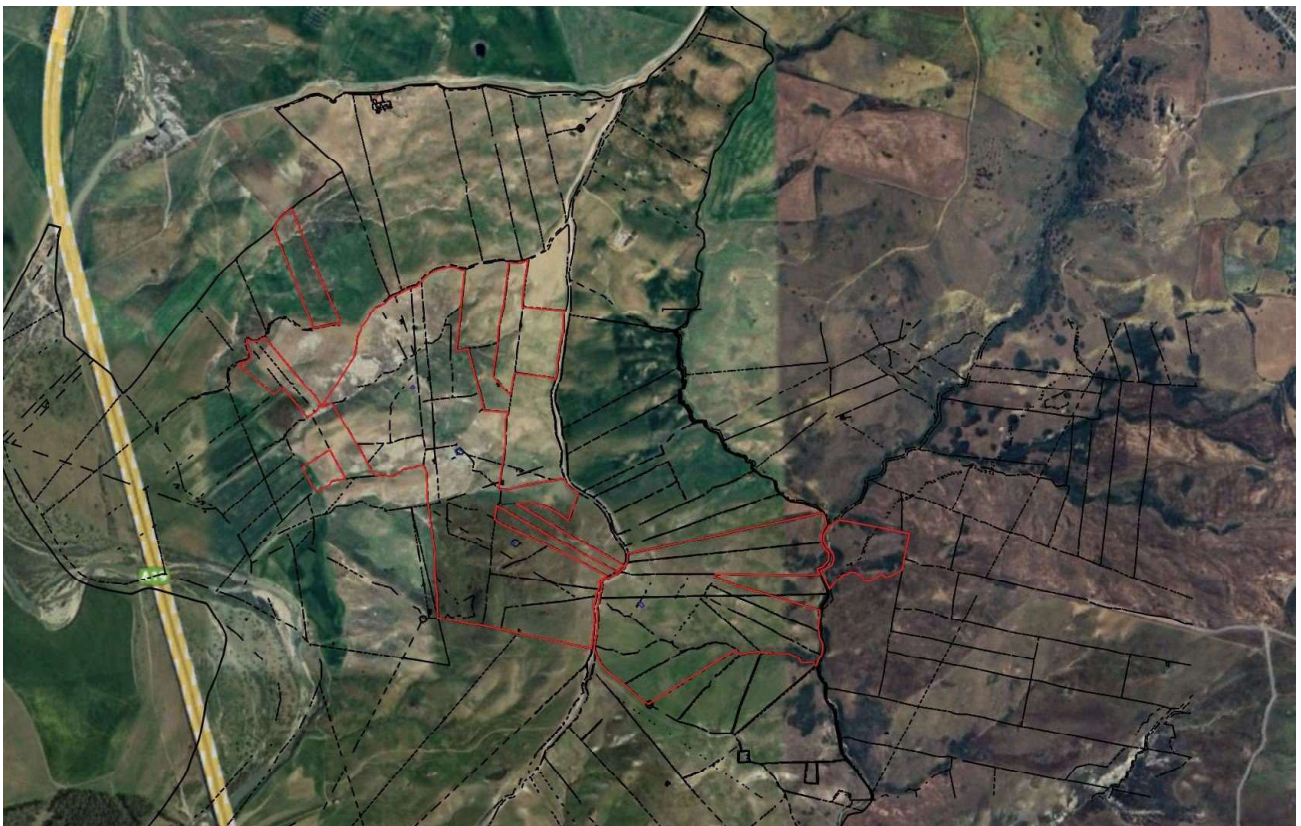
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 27/2004 R.G.Es.Imm.

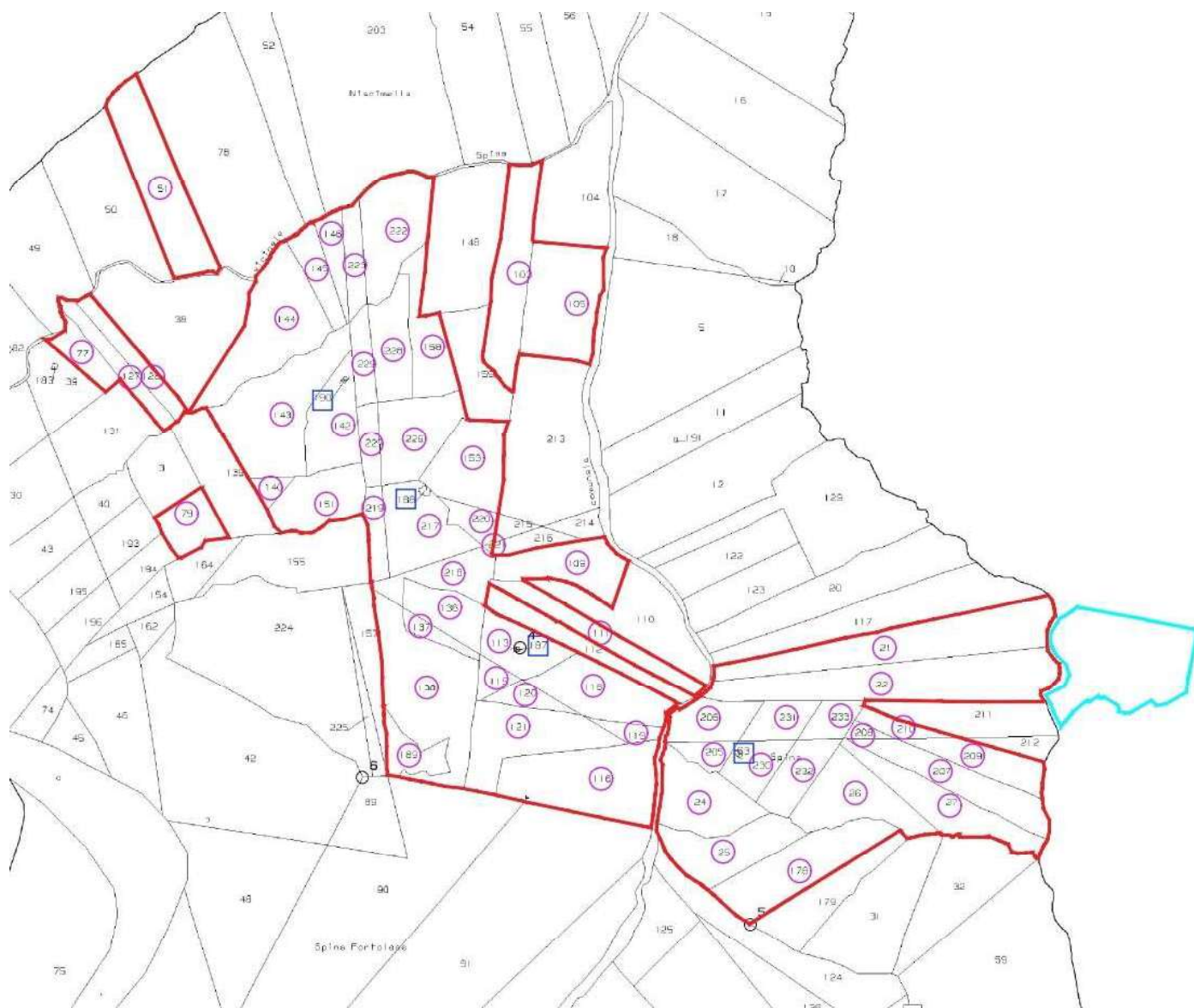
Giudice delle Esecuzioni:
Dott. Nunzio Noto

RELAZIONE DI STIMA

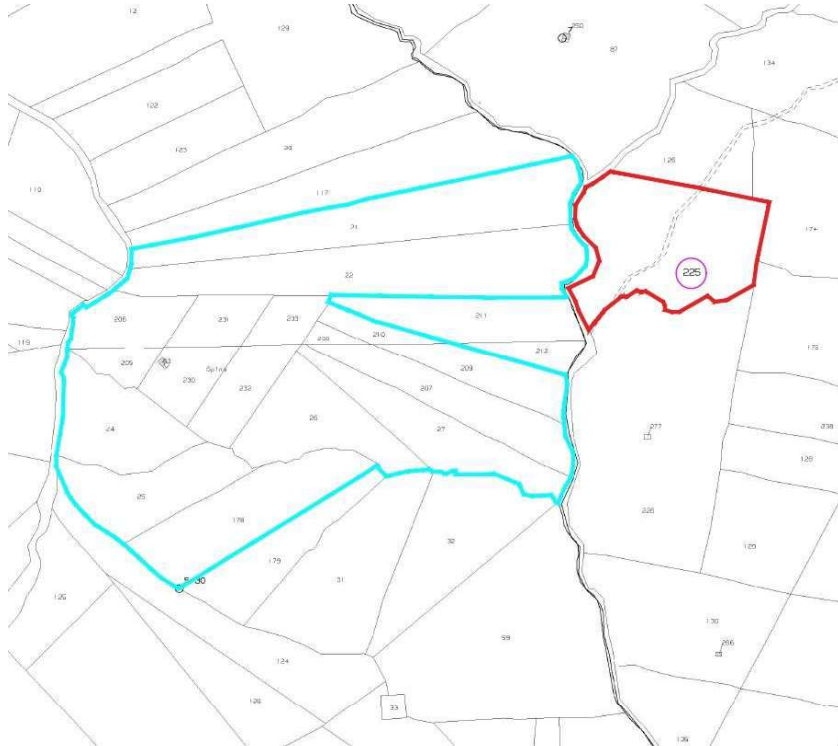
TERRENI E FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI VILLAROSA



DATI CATASTALI



FOGLIO 30



FOGLIO 31

Catasto Terreni

Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Villarosa Contrada "Spina Fortulese Tesoro"

Dati Catastali:

Foglio 30

- **Particella 21** Superficie 18.690 mq, R.D. Euro 28,37; R.A. Euro 8,56
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 18.090 mq; R.D. Euro 28,03; R.A. Euro 8,41
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 600 mq; R.D. Euro 0,34; R.A. Euro 0,15
- **Particella 22** Superficie 22.200 mq, R.D. Euro 32,24; R.A. Euro 9,87
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 20.000 mq; R.D. Euro 30,99; R.A. Euro 9,30
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 2.200 mq; R.D. Euro 1,25; R.A. Euro 0,57
- **Particella 205 costituita dalla soppressione della Particella 23**
Superficie 2.250 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 3,49; R.A. Euro 1,05
- **Particella 206 costituita dalla soppressione della Particella 23**
Superficie 5.280 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 3,27; R.A. Euro 1,36
- **Particella 24** Superficie 9.920 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 15,37; R.A. Euro 4,61

- **Particella 25** Superficie 9.440 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 14,63; R.A. Euro 4,39

- **Particella 26** Superficie 10.860 mq, R.D. Euro 16,69; R.A. Euro 5,02
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 10.718 mq; R.D. Euro 16,61; R.A. Euro 4,98
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 142 mq; R.D. Euro 0,08; R.A. Euro 0,04

- **Particella 27** Superficie 10.380 mq, R.D. Euro 15,95; R.A. Euro 4,97
particella divisa in tre porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 10.073 mq; R.D. Euro 15,61; R.A. Euro 4,68
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 132 mq; R.D. Euro 0,07; R.A. Euro 0,03
Porzione AC – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 175 mq; R.D. Euro 0,27; R.A. Euro 0,08

- **Particella 207 costituita dalla soppressione della Particella 28**
Superficie 9.562 mq; R.D. Euro 14,46; R.A. Euro 4,37
particella divisa in tre porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 7.852 mq; R.D. Euro 12,17; R.A. Euro 3,65
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 370 mq; R.D. Euro 0,21; R.A. Euro 0,10
Porzione AC – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 1.340 mq; R.D. Euro 2,08; R.A. Euro 0,62

- **Particella 208 costituita dalla soppressione della Particella 28**
Superficie 818 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 0,51; R.A. Euro 0,21

- **Particella 209 costituita dalla soppressione della Particella 29**
Superficie 7.880 mq; R.D. Euro 12,06; R.A. Euro 3,63
particella divisa in tre porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 7.234 mq; R.D. Euro 11,21; R.A. Euro 3,68
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 155 mq; R.D. Euro 0,09; R.A. Euro 0,04
Porzione AC – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 491 mq; R.D. Euro 0,76; R.A. Euro 0,23

- **Particella 210 costituita dalla soppressione della Particella 29**
Superficie 2.500 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 3,87; R.A. Euro 1,16

- **Particella 51** Superficie 14.880 mq, R.D. Euro 23,05; R.A. Euro 6,92
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 4; Superficie 11.663 mq; R.D. Euro 18,07; R.A. Euro 5,42
Porzione AB – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 3.217 mq; R.D. Euro 4,98; R.A. Euro 1,50

- **Particella 63** Superficie 60 mq; Fabbricato Rurale

- **Particella 77** Superficie 3.530 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 2,19; R.A. Euro 0,91
- **Particella 79** Superficie 4.490 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 2,78; R.A. Euro 1,16
- **Particella 103** Superficie 12.340 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 7,65; R.A. Euro 3,19
- **Particella 105** Superficie 14.430 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 8,94; R.A. Euro 3,73
- **Particella 109** Superficie 8.300 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 6,86; R.A. Euro 2,57
- **Particella 111** Superficie 6.560 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 5,42; R.A. Euro 2,03
- **Particella 113** Superficie 6.030 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 4,98; R.A. Euro 1,87
- **Particella 115** Superficie 1.920 mq, R.D. Euro 1,21; R.A. Euro 0,52
 particella divisa in due porzioni
 Porzione AA – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 120 mq; R.D. Euro 0,19; R.A. Euro 0,06
 Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 1.800 mq; R.D. Euro 1,02; R.A. Euro 0,46
- **Particella 116** Superficie 16.840 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 9,57; R.A. Euro 4,35
- **Particella 118** Superficie 10.060 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 5,72; R.A. Euro 2,60
- **Particella 119** Superficie 1.720 mq, R.D. Euro 2,58; R.A. Euro 0,78
 particella divisa in due porzioni
 Porzione AA – Pascolo; Classe 2; Superficie 120 mq; R.D. Euro 0,10; R.A. Euro 0,04
 Porzione AB – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 1.600 mq; R.D. Euro 2,48; R.A. Euro 0,74
- **Particella 120** Superficie 2.410 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 1,37; R.A. Euro 0,62
- **Particella 121** Superficie 12.150 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 6,90; R.A. Euro 3,14
- **Particella 127** Superficie 4.320 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 2,68; R.A. Euro 1,12
- **Particella 128** Superficie 4.320 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 2,68; R.A. Euro 1,12
- **Particella 217 costituita dalla soppressione della Particella 134**
 Superficie 9.780 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 5,56; R.A. Euro 2,53
- **Particella 218 costituita dalla soppressione della Particella 134**
 Superficie 5.800 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 4,79; R.A. Euro 1,80

- Particella 219 costituita dalla soppressione della Particella 134

Superficie 3.050 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 4,73; R.A. Euro 1,42

- Particella 220 costituita dalla soppressione della Particella 135

Superficie 2.563 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 1,46; R.A. Euro 0,66

- Particella 221 costituita dalla soppressione della Particella 135

Superficie 97 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 0,08; R.A. Euro 0,03

- Particella 136 Superficie 5.760 mq; Pascolo; Classe 2; R.D. Euro 4,76; R.A. Euro 1,78

- Particella 137 Superficie 1.760 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 1,00; R.A. Euro 0,45

- Particella 138 Superficie 19.340 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 10,99; R.A. Euro 4,99

- Particella 140 Superficie 1.270 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 0,72; R.A. Euro 0,33

- Particella 142 Superficie 8.125 mq, R.D. Euro 4,98; R.A. Euro 2,10

particella divisa in due porzioni

Porzione AA – Seminativo; Classe 5; Superficie 7.000 mq; R.D. Euro 4,34; R.A. Euro 1,81

Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 1.125 mq; R.D. Euro 0,64; R.A. Euro 0,29

- Particella 143 Superficie 17.120 mq, R.D. Euro 10,21; R.A. Euro 4,42

particella divisa in due porzioni

Porzione AA – Seminativo; Classe 5; Superficie 9.337 mq; R.D. Euro 5,79; R.A. Euro 2,41

Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 7.783 mq; R.D. Euro 4,42; R.A. Euro 2,01

- Particella 144 Superficie 16.190 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 9,20; R.A. Euro 4,18

- Particella 145 Superficie 3.840 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 2,18; R.A. Euro 0,99

- Particella 146 Superficie 3.040 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 1,73; R.A. Euro 0,79

- Particella 222 costituita dalla soppressione della Particella 147

Superficie 11.090 mq; Seminativo; Classe 5; R.D. Euro 6,87; R.A. Euro 2,86

- Particella 223 costituita dalla soppressione della Particella 147

Superficie 3.500 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 1,99; R.A. Euro 0,90

- Particella 151 Superficie 8.050 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 4,57; R.A. Euro 2,08

- **Particella 153** Superficie 9.920 mq, R.D. Euro 6,11; R.A. Euro 2,56
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 5; Superficie 9.028 mq; R.D. Euro 5,60; R.A. Euro 2,33
Porzione AB – Pascolo; Classe 3; Superficie 892 mq; R.D. Euro 0,51; R.A. Euro 0,23
- **Particella 158** Superficie 7.840 mq, R.D. Euro 4,84; R.A. Euro 2,03
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Pascolo; Classe 3; Superficie 452 mq; R.D. Euro 0,26; R.A. Euro 0,12
Porzione AB – Seminativo; Classe 5; Superficie 7.388 mq; R.D. Euro 4,58; R.A. Euro 1,91
- **Particella 226 costituita dalla soppressione della Particella 160**
Superficie 9.540 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 5,42; R.A. Euro 2,46
- **Particella 227 costituita dalla soppressione della Particella 160**
Superficie 2.700 mq; R.D. Euro 2,56; R.A. Euro 0,89
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Seminativo; Classe 5; Superficie 1.753 mq; R.D. Euro 1,09; R.A. Euro 0,45
Porzione AB – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 947 mq; R.D. Euro 1,47; R.A. Euro 0,44
- **Particella 228 costituita dalla soppressione della Particella 173**
Superficie 7.270 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 4,13; R.A. Euro 1,88
- **Particella 229 costituita dalla soppressione della Particella 173**
Superficie 3.150 mq; R.D. Euro 2,28; R.A. Euro 0,91
particella divisa in due porzioni
Porzione AA – Pascolo; Classe 3; Superficie 2.650 mq; R.D. Euro 1,51; R.A. Euro 0,68
Porzione AB – Pascolo Arborato; Classe U; Superficie 500 mq; R.D. Euro 0,77; R.A. Euro 0,23
- **Particella 178** Superficie 12.780 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 19,80; R.A. Euro 5,94
- **Particella 187** Superficie 48 mq; Fabbricato Rurale
- **Particella 188** Superficie 155 mq; Fabbricato Diruto
- **Particella 189** Superficie 4.000 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 2,27; R.A. Euro 1,03
- **Particella 190** Superficie 44 mq; Fabbricato Rurale
- **Particella 230 costituita dalla soppressione della Particella 197**
Superficie 4.650 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 7,20; R.A. Euro 2,16

- Particella 231 costituita dalla soppressione della Particella 197

Superficie 3.850 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 5,97; R.A. Euro 1,79

- Particella 232 costituita dalla soppressione della Particella 198

Superficie 5.250 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 8,13; R.A. Euro 2,44

- Particella 233 costituita dalla soppressione della Particella 198

Superficie 2.780 mq; Seminativo; Classe 4; R.D. Euro 4,31; R.A. Euro 1,29

Foglio 31

- Particella 225 Superficie 20.480 mq; Pascolo; Classe 3; R.D. Euro 11,63; R.A. Euro 5,29

STATO OCCUPATIVO

- Beni censiti al catasto fabbricati ed al catasto terreni, oggetto della procedura, al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

.....

COMPROPRIETARI

Per i Terreni ed i Fabbricati censiti al Foglio 30

Part. 21 - 22 - 205 - 206 - 24 - 25 - 26 - 27 - 207 - 208 - 209 - 210 - 51 - 63 - 77 - 79 - 103 - 109 - 113 - 115 - 118 - 119 - 120 - 121 - 127 - 128 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 222 - 223 - 151 - 153 - 158 - 226 - 227 - 228 - 229 - 178 - 187 - 188 - 189 - 190 - 230 - 231 - 232 - 233 -

Per il Terreno censito al Foglio 31

Part. 225

Intestazione attuale degli immobili:

1 - 9

Dritto di: Comproprietario per 98/100

2 -

Dritto di: Comproprietario per 98/100

3 -

Dritto di: Comproprietario per 98/100

4 -

Dritto di: Comproprietario per 98/100

5 -

6 -

7 -

Diritto di: Oneri proprietario per 2/100

Per i Terreni censiti al Foglio 30

Part. 105 - 111

Intestazione attuale degli immobili:

1 - M

Diritto di: Proprietà per 2/100

2 -

Diritto di: Proprietà per 98/100

Per i Terreni censiti al Foglio 30

Part. 116

Intestazione attuale degli immobili:

1 - E

Diritto di: Proprietà per 2/100

2 -

Diritto di: Proprietà per 49/100

3 -

Diritto di: Proprietà per 49/100

Tutto come esplicitato schematicamente nella TAB.1

TAB.1

[illegible]

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 201.240,00

da occupato:

LOTTO 1

(Terreni e Fabbricati)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. A - Descrizione del bene

Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Villarosa in C.da "Spina Fortulese Tesoro".
(Destinazione di zona di P.R.G. – zona E – Verde Agricolo)

- Terreno Fg. 30 Part. 21 Superficie 18.690 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 22 Superficie 22.200 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 205 Superficie 2.250 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 206 Superficie 5.280 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 24 Superficie 9.920 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 25 Superficie 9.440 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 26 Superficie 10.860 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 27 Superficie 10.380 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 207 Superficie 9.562 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 208 Superficie 818 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 209 Superficie 7.880 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 210 Superficie 2.500 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 51 Superficie 14.880 mq
- Fabbr. Rurale Fg. 30 Part. 63 Superficie 60 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 77 Superficie 3.530 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 79 Superficie 4.490 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 103 Superficie 12.340 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 109 Superficie 8.300 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 113 Superficie 6.030 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 115 Superficie 1.920 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 118 Superficie 10.060 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 119 Superficie 1.720 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 120 Superficie 2.410 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 121 Superficie 12.150 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 127 Superficie 4.320 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 128 Superficie 4.320 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 217 Superficie 9.780 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 218 Superficie 5.800 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 219 Superficie 3.050 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 220 Superficie 2.563 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 221 Superficie 97 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 136 Superficie 5.760 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 137 Superficie 1.760 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 138 Superficie 19.340 mq

- Terreno Fg. 30 Part. 140 Superficie 1.270 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 142 Superficie 8.125 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 143 Superficie 17.120 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 144 Superficie 16.190 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 145 Superficie 3.840 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 146 Superficie 3.040 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 222 Superficie 11.090 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 223 Superficie 3.500 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 151 Superficie 8.050 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 153 Superficie 9.920 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 158 Superficie 7.840 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 226 Superficie 9.540 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 227 Superficie 2.700 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 228 Superficie 7.270 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 229 Superficie 3.150 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 178 Superficie 12.780 mq
- Fabbricato Rurale Fg. 30 Part. 187 Superficie 48 mq
- Fabbricato Diruto Fg. 30 Part. 188 Superficie 155 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 189 Superficie 4.000 mq
- Fabbricato Rurale Fg. 30 Part. 190 Superficie 44 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 230 Superficie 4.650 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 231 Superficie 3.850 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 232 Superficie 5.250 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 233 Superficie 2.780 mq
- Terreno Fg. 31 Part. 225 Superficie 20.480 mq

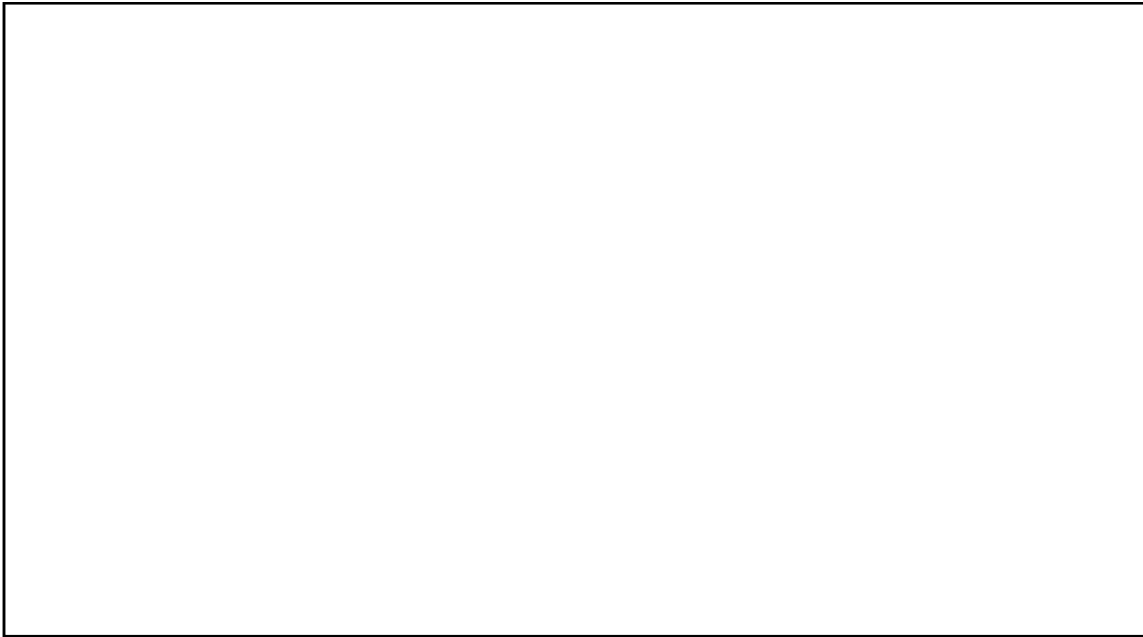
1.2. A - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Diritto di: Usufrutto per 98/100

1.3. A - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all.2)

Intestati:



Diritto di: Oneri proprietario per 2/100

dati identificativi:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

dati classamento:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. A - Coerenze

Come evidenziati nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. A - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

1.1. B - Descrizione del bene

Terreni siti nel Comune di Villarosa in C.da "Spina Fortulese Tesoro".

(Destinazione di zona di P.R.G. – zona E – Verde Agricolo)

- Terreno Fg. 30 Part. 105 Superficie 14.430 mq
- Terreno Fg. 30 Part. 111 Superficie 6.560 mq

1.2. B - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

--

Diritto di: Proprietà per 98/100

1.3. B - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: (all.2)

Intestati:

--

dati identificativi:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

dati classamento:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. B - Coerenze

Come evidenziati nell'estratto di mappa (all.3)

1.5. B - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

1.1. C - Descrizione del bene

Terreni siti nel Comune di Villarosa in C.da "Spina Fortulese Tesoro".

(Destinazione di zona di P.R.G. – zona E – Verde Agricolo)

- Terreno Fg. 30 Part. 116 Superficie 16.840 mq

1.2 C - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

--

1.3 C - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue: *(all.2)*

Intestati:



dati identificativi:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

dati classamento:

(vedi indice sintetico – Dati Catastali)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 C - Coerenze

Come evidenziati nell'estratto di mappa *(all.3)*

1.5 C - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di Trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione consistono in alcuni appezzamenti di terreno censiti al catasto terreni situati zona agricola del comune di Villarosa in C.da Spina Fortulese Tesoro, nonché in alcuni fabbricati rurali in pessime condizioni e fabbricati diruti censiti al catasto fabbricati situati all'interno dei terreni sopra citati;

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Villarosa

Fascia/zona: Agro del comune di Villarosa, in Contrada "Spina Fortulese Tesoro"

Destinazione: Destinazione di zona di PRG – Zona E – VERDE AGRICOLO *(all.10)*

Tipologia prevalente: Terreni - Abitazioni civili e fabbricati produttivi connessi alle attività agricole
a bassa densità fondiaria

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento alla rete autostradale:

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- struttura:
- facciate:
- accesso:
- scala esterna:
- ascensore:
- condizioni generali dello stabile:

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- esposizione:
- pareti:
- pavimenti:
- infissi esterni:
- porte interne:
- imp. citofonico:
- imp. elettrico:
- imp. idrico:
- imp. termico:
- acqua calda sanitaria:
- servizio igienico:
- impianto di condizionamento:
- altezza dei locali:
- condizioni generali degli immobili:

2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inseriscono i beni oggetto di stima fa parte di un tessuto extra urbano con destinazione prevalente agricola caratterizzata da edifici costituiti da abitazioni singole e/o bifamiliari e fabbricati connessi con le attività agricole a bassa densità abitativa. L'orografia del terreno si presenta acclive con coltura prevalentemente di tipo seminativo.

2.5. Certificazioni energetiche

Nessuna.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/04/2024 i beni oggetto della procedura risultano liberi, nella disponibilità dei proprietari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

In TABELLA 1 sono indicati gli attuali proprietari.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il fondo rustico in Villarosa, denominato "Spina-Fortulese Tesoro"

al Foglio 30 --- Particelle 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 51 - 77 - 79 - 103 - 109 - 113 - 115 - 118 - 119 - 120 - 121 - 127 - 128 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 151 - 153 - 158 - 160 - 173 - 178 - 187 - 188 - 189 - 190

Al Foglio 31 --- Particella 225

È pervenuto ai signori [REDACTED] per la quota di 98/100 in nuda proprietà giusto atto di donazione del 18 maggio 1988 in Notaio F. P. Polizzano, trascritto il 04 giugno 1988 ai nn. 4151/3739, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] che si sono riservati il diritto di usufrutto. Al signor [REDACTED] fondo rustico

sopra citato è pervenuto come segue:

- La Particella 77, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2618 di particolare, da potere dei signori [REDACTED]

- La Particella 27, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2619 di particolare, da potere del signor [REDACTED]

- Le Particelle 119 - 121, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2620 di particolare, da potere del signor [REDACTED]

- La Particella 24, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2621 di particolare, da potere della signora [REDACTED] il 21/02/1907;

- Le Particelle 136 - 137, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2622 di particolare, da potere del signor [REDACTED] 01/04/1932;

- Le Particelle 113 - 187 - 115 - 109, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2623 di particolare, da potere del signor [REDACTED]

nato il 01/04/1932;

- La Particella 29, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2624 di particolare, da potere del signor [REDACTED]

- La Particella 28, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/03/1979 in Notaio Catania, trascritto il 20/04/1979 al n. 2625 di particolare, da potere del signor [REDACTED]

- Le Particelle 21 - 23 - 25 - 26 - 51 - 79 - 103 - 118 - 120 - 127 - 128 - 134 - 135 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 151 - 153 - 158 - 160 - 173 - 178 - 188 - 189 - 190 del foglio 30 e la particella 225 del foglio 31, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 03/11/1977 in Notaio Catania, trascritto il 02/12/1977 al n. 7759 di particolare, da potere dei signori [REDACTED] Villarosa il

- La Particella 22, per la quota di 98/100, per atto di compravendita del 22/09/1977 in Notaio Iorio,

trascritto il 20/10/1977 al n. 6765 di particolare, da potere dei signori [REDACTED] Villarosa il

Al ventennio il fondo rustico in Villarosa, contrada "Spina-Fortulese Tesoro"

al Foglio 30 --- Particella 116

16/01/1900.

Al ventennio il fondo rustico in Villarosa, contrada "Spina-Fortulese Tesoro"

al Foglio 30 --- Particelle 105 - 111

È pervenuto

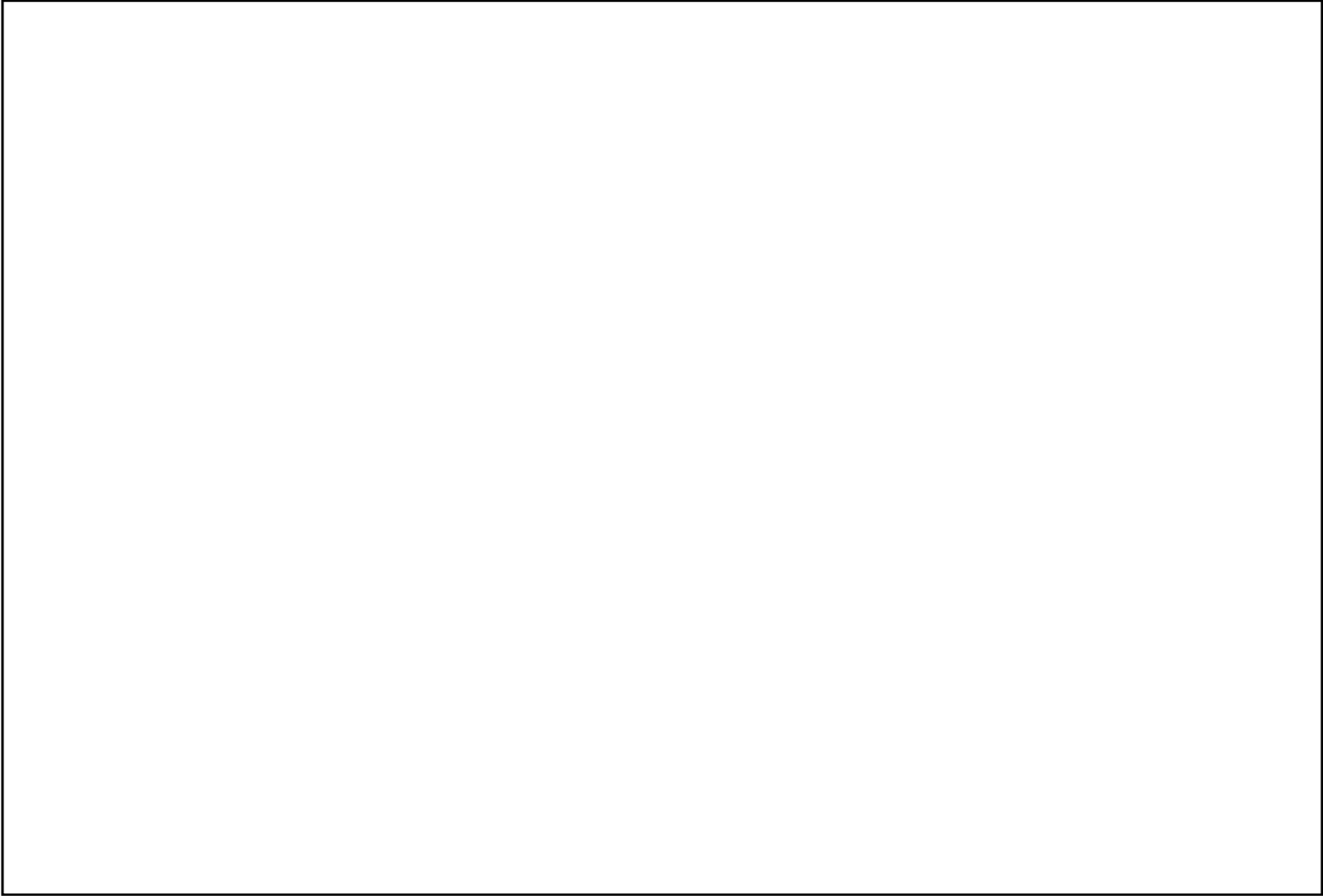
del 29 ottobre

potere dei s

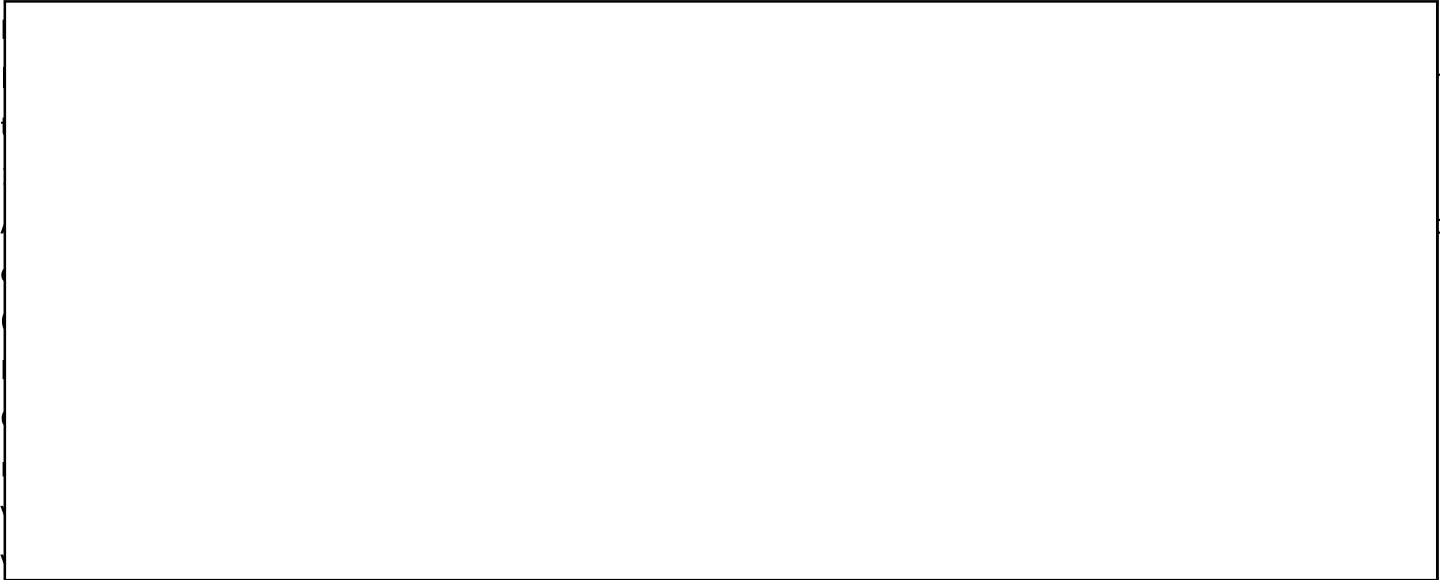


ne

Al ventennio il fondo rustico in Villarosa, contrada "Spina-Fortulese Tresauro"
al Foglio 30 --- Particelle 63 – 197 – 198



Al ventennio il fondo rustico in Villarosa, contrada "Spina-Fortulese Tresauro"
al Foglio 30 --- Particella 147



no,

p

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Daniela Corsaro Notaio in Belpasso (CT) alla data del 25/01/2005, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 30/12/2024 e in data 02/01/2025 mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del **02/01/2025 si evince:**

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 18/12/1992 in Notaio Salvatore Catania, iscritta il 30/12/1992 al n. 895 di particolare, per £. 349.098.060

a favore: SICILCASSA S.P.A.

contro:

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-147-151-153-158-160-173-178-187-188-189-190**

al **Foglio 31 --- Particella 225**

Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 01/07/1996 in Notaio Rizzo, iscritta il 26/07/1996 al n. 356 di particolare, per £. 369.504.432

a favore: SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo

contro:

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"* di

per la quota di 24,50/100 ciascuno

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 116**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"* di

Di Dio Santo, per la quota di 98/100

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 105-111**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"* di

per la quota di 19,60/100 ciascuno in nuda proprietà

 49/100 ciascuno in usufrutto

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-197-198**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 18/12/1992 in Notaio Catania Salvatore, iscritta il 19/11/2012 al R.G. n. 10336 e R.P. n.554, per € 90.645,60

a favore: SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo C.F. 03989900828
Per diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

--

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauro" di

--

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-147-151-153-158-160-173-178-187-188-189-190**

In catasto al **Foglio 31--- Particella 225**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 01/07/1996 in Ufficiale Giudiziario di Nicosia (EN), iscritta il 26/07/2016 al R.G. n. 5759 e R.P. n.378, per € 190.833,11

a favore: SICILCASSA S.P.A. con sede in Palermo C.F. 03989900828
relativamente alle unità negoziali 1 – 2 – 3, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

contro:

--

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 24,50/100

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,60/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 24,50/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,60/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,60/100

[redacted] nessuna unità negoziale in Villarosa

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 24,50/100

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,60/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di usufrutto per la quota di 49/100

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

Unità negoziale 1

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 116**

Unità negoziale 2

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 105-111**

Unità negoziale 3

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-197-198**

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23/09/1993, Tribunale di Napoli, iscritta il 16/06/1998 ai nn. 4123/290 per £. 78.261.949

a favore

[redacted]

contro:

Grava su 1/12 del terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-**

146-147-151-153-158-160-173-178-187-188-189

al **Foglio 31 --- Particella 225**

Ipoteca legale del 27/10/2003, iscritta il 28/10/2003 ai nn. 12270/814, per Euro 13.890,08
a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede in Enna
contro

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"
per la quota di 98/200

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 116**

Grava su 1/5 in nuda proprietà del terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-24-27-28-29-77-109-113-115-136-137-187-119-121-21-23-25-26-51-63-79-103-118-120-127-128-134-135-138-140-142-143-144-145-146-151-153-158-160-173-178-188-189-190-197-198**

al **Foglio 31 --- Particella 225**

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"
per la quota di 840/5000 in nuda proprietà

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 147**

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"
per la quota di 98/100

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 78**

Ipoteca legale del 26/02/2004, iscritta il 05/03/2004 ai nn. 2442/457, per Euro 20.451,04
a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede in Enna
contro

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"
per la quota di 98/100

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 105 - 111**

Grava su 98/500 in nuda proprietà del terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-197-198-24-27-28-29-77-109-113-115-136-137-187-119-121-21-23-25-26-51-63-79-103-118-120-127-128-134-135-138-140-142-143-144-145-146-151-153-158-160-173-178-188-189-190**

al **Foglio 31 --- Particella 225**

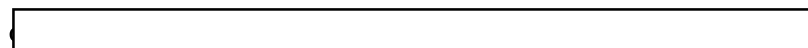
Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"
per la quota di 840/5000

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 147**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
per la quota di 49/200
In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 156 – 157**

Ipoteca legale del 18/01/2005, R.G. n. 554 - R.P. n. 132, Numero di repertorio 13325/2004 in data 28/12/2004, per Euro 7.805,48

a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede in Enna C.F. 00833920150
relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 98/100
relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 98/500
relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di proprietà per la quota di 840/5000



relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 98/100
relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 98/500
relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di proprietà per la quota di 840/5000

Grava relativamente all'unità negoziale n.1, su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
diritto di proprietà per la quota di 98/100

Unità negoziale n.1

terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 105-111**

Grava relativamente all'unità negoziale n.2, su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
diritto di proprietà per la quota di 98/500

Unità negoziale n.2

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-197-198-24-27-28-29-77-109-113-115-136-137-187-
119-121-21-23-25-26-51-63 f.r.-79-103-118-120-127-128-134-
135-138-140-142-143-144-145-146-151-153-158-160-173-178-
188 f.d.-189-190f.r.**

terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

In catasto al **Foglio 31 --- Particella 225**

Grava relativamente all'unità negoziale n.3, su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
diritto di proprietà per la quota di 840/5000

Unità negoziale n.3

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 147**

Ipoteca legale del 25/07/2006, iscritta il 28/07/2006 - R.G. n.9475 - R.P. n. 2083, per

Euro 23.687,08

a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede in Enna C.F. 008 39 20150

contro

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

diritto di proprietà per la quota di 98/200

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 116**

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

diritto di nuda proprietà per la quota di 1/5

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-24-27-28-29-77-109-113-115-136-137-187-119-121-
21-23-25-26-51-63-79-103-118-120-127-128-134-135-138-140-
142-143-144-145-146-151-153-158-160-173-178-188-189-190-
225-197-198**

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

diritto di nuda proprietà per la quota di 840/5000

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 147**

Grava su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

diritto di proprietà per la quota di 98/100

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 78**

Ipoteca legale del 25/07/2013, R.G. n. 6221 - R.P. n. 451, Numero di repertorio 30696/2012 in
data 10/07/2013, per Euro 987.608,68

a favore RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina C.F. 00833920150

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

contro

Grava relativamente all'unità negoziale n.3, su terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

diritto di proprietà per la quota di 98/200

Unità negoziale n.3

terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 22-27-119-121-**

**21-25-26-51-63 f.r.-79-103-118-120-127-128-138-140-
142-143-144-145-146-151-153-158-178-187 f.r.-188 f.d.
-189-190f.r.**

terreno in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"

In catasto al **Foglio 31 --- Particella 225**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/10/2001, Tribunale di Enna, trascritto il 23/10/2001 ai nn. 8286/7465

a favor oli
contro:

Grava su metà indivisa del terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-147-151-153-158-160-173-178-187-188- 189**

al **Foglio 31 --- Particella 225**

Pignoramento del 09/09/2004, Tribunale di Nicosia, trascritto il 09/10/2004 ai nn. 10807/8195



Grava su piena proprietà del terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-147-151-153-158-160-173-178-187-188- 189-190**

al **Foglio 31 --- Particella 225**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*

per la quota di 98/100 in piena proprietà

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 116 - 105 - 111 - 22 - 197 - 198**

Pignoramento in rinnovazione del 04/10/2024, Tribunale di Nicosia, R.G. n. 7423, R.P. n.6540
Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario, Repertorio 389/2004 del 09/09/2004

a favore: ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.R.L. con sede in Perugia c.f. 02438230548

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

contro:

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 24,5/100

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,6/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 24,5/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,6/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 24,5/100

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,6/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 2, per diritto di proprietà per la quota di 24,5/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 2/12

relativamente all'unità negoziale 3, per diritto di proprietà per la quota di 98/100

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,6/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di usufrutto per la quota di 49/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di nuda proprietà per la quota di 19,6/100

[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale 1, per diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale 4, per diritto di usufrutto per la quota di 49/100

Grava su piena proprietà del terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
Unità negoziale 1

In catasto al **Foglio 30 --- Particelle 21-23-24-25-26-27-28-29-51-63-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-147-151-153-158-160-173-178-187-188- 189-190**
al **Foglio 31 --- Particella 225**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
Unità negoziale 2

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 116**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
Unità negoziale 3

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 105-111**

Grava su terreno *in Villarosa, c.da "Spina-Fortulese Tesauero"*
Unità negoziale 4

In catasto al **Foglio 30 --- Particella 22-197-198**

• **Altre Iscrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento del 09/09/2024 (sopra citato) è stato trascritto anche contro le signore

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non risultano spese condominiali non pagate.

I fabbricati oggetto della procedura sono censiti al N.C.T. del comune di Villarosa al Fg.30 Part. 63 F. Rurale – 187 F. Rurale – 188 F. Diruto – 190 F. Rurale.

Per i suddetti fabbricati non risultano planimetrie catastali depositate in atti.

Al sopralluogo i fabbricati censiti alle partt. 63 – 187 – 190 sono in stato di rudere.

Il fabbricato censito alla Part. 188 risulta trovarsi in pessime condizioni e privo di tutti gli impianti tecnologici.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Villarosa viene certificato che tutti i fabbricati oggetto della procedura ricadono nella zona Agricola "E" del vigente Piano Regolatore Generale.

Tutti gli immobili da una valutazione tipologica possono essere considerati realizzati antecedentemente al 1967 e dunque conformi da un punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

.....

7.2. Conformità edilizia

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione reperita si è potuto accertare che i fabbricati sono conformi dal punto di vista urbanistico.

7.3. Conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione reperita, si è potuto accertare che per detti fabbricati non risultano planimetrie catastali depositate in atti.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

In riferimento ai fabbricati, censiti al N.C.T., la superficie "lorda commerciale" indicativa, viene calcolata considerando la planimetria dell'immobile, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

Per i fabbricati oggetto della procedura censiti al N.C.T. si evidenzia di seguito quanto riportato in visura catastale:

- **Particella 63** Superficie 60 mq; Fabbricato Rurale
- **Particella 187** Superficie 48 mq; Fabbricato Rurale
- **Particella 188** Superficie 155 mq; Fabbricato Diruto
- **Particella 190** Superficie 44 mq; Fabbricato Rurale

In riferimento ai terreni ci si è riferiti alla superficie di ogni singola particella come riportata in visura catastale.

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili oggetto della procedura, ha adottato il criterio di stima **sintetico comparativo**, tenendo conto, nella valutazione dei terreni, delle caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, esposizione, presenza d'acqua, ubicazione rispetto il centro abitato, accessibilità e ubicazione rispetto alla rete viaria principale, ecc...) nonché dell'attuale tipo di coltura per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti.

Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio), considerato come valore venale (media ponderata dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura) del terreno indipendente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli.
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio)

Periodo: Anno 2014

Comune: VILLAROSA

REGIONE AGRARIA N.2

V.A.M. anno 2014 per la Regione Agraria N.2 per le colture:

- Seminativo V.A.M. 5.910,00 €/Ha
- Pascolo V.A.M. 2.520,00 €/Ha
- Pascolo Arborato V.A.M. 2.520,00 €/Ha

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Il valore medio di mercato per terreni agricoli ubicati nel territorio di Villarosa, con le medesime caratteristiche, in zone comparabili con quella in esame può essere fissato:

Valore medio di mercato per i terreni seminativi 6.500 €/Ha --- (0,65 €/mq)

Valore medio di mercato per i terreni a pascolo/pascolo arborato 3.500 €/Ha --- (0,35 €/mq)

9 3. Valutazione

I terreni oggetto della procedura sono ubicati nel territorio del comune di Villarosa ai fogli di mappa n. 30 – 31 e hanno una superficie complessiva di Ha 44.89.72 (448.972 mq) comprensivi della superficie dei fabbricati. I terreni sono attraversati da una strada comunale che dal centro abitato di Villarosa, distante circa 4 km, dopo un primo tratto asfaltato si presenta sterrata e sconnessa, si inerpica da Nord a Sud su una cresta che separa i terreni nei due versanti orientati ad Est e Ovest.

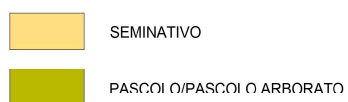
L'orografia dei terreni orientati ad Est hanno una orografia acclive e visivamente si notano tratti in forte pendenza dove il terreno, prevalentemente argilloso, si presenta privo di vegetazione e quindi non accessibile ai mezzi meccanici per essere coltivato ed infatti diversi i terreni con queste caratteristiche sono prevalentemente censiti a pascolo, mentre in altri tratti sempre ad Est del crinale i terreni censiti a seminativo si presentano con una orografia meno acclive e più adatta ad essere coltivata. I terreni orientati nel versante Ovest presentano generalmente un'orografia più pianeggiante rispetto all'altro versante e quindi più predisposti alle colture seminate.

Per quanto riguarda i fabbricati ubicati all'interno dei terreni su menzionati, dal sopralluogo è emerso che sono in stato di rudere e/o demoliti, per tanto non hanno nessun valore di mercato.

TAB.2

Fg 30	SEMINATIVO mq	PASCOLO mq	PASCOLO ARBORATO mq	F.R.	F.D.
Part. 21	18,090	600			
Part. 22	20,000	2,200			
Part. 23 – soppr. Part. 205-206–cost.	2.250 5.280				
Part. 24	9,920				
Part. 25	9,440				
Part. 26	10,718	142			
Part. 27	10,073	132	175		
Part. 28 – soppr. Part. 207-208–cost.	7.852 818	370	1.340		
Part. 29 – soppr. Part. 209-210–cost.	7.234 2.500	155	491		
Part. 51	11,663		3,217		
Part. 63 --- F.R.				60	
Part. 77	3,530				
Part. 79	4,490				
Part. 103	12,340				
Part. 105	14,430				
Part. 109		8,300			
Part. 111		6,560			
Part. 113		6,030			
Part. 115		1,800	120		
Part. 116		16,840			
Part. 118		10,060			
Part. 119		120	1.600		
Part. 120		2,410			
Part. 121		12,150			
Part. 127	4,320				
Part. 128	4,320				
Part. 134 – soppr. Part. 217-218-219- cost.	3,050	9,780 5.800			
Part. 135 – soppr. Part. 220-221–cost.		2,563 97			
Part. 136		5,760			
Part. 137		1,760			
Part. 138		19,340			
Part. 140		1,270			
Part. 142	7,000	1,125			
Part. 143	9,337	7,783			
Part. 144		16,190			
Part. 145		3,840			
Part. 146		3,040			
Part. 147 – soppr. Part. 222-223–cost.	11,090	3,500			
Part. 151		8,050			
Part. 153	9,028	892			
Part. 158	7,388	452			
Part. 160 – soppr. Part. 226-227–cost.	1,753	9,540	947		
Part. 173 – soppr. Part. 228-229–cost.		7,270 2,650	500		
Part. 178	12,780				
Part. 187 --- F.R.				48	
Part. 188 --- F.Diru.					155
Part. 189		4,000			
Part. 190 --- F.R.				44	
Part. 197 – soppr. Part. 230-231–cost.	4,650 3,850				
Part. 198 – soppr. Part. 232-233–cost.	5,250 2,780				
Fg. 31	SEMINATIVO mq	PASCOLO mq	PASCOLO ARBORATO mq	F.R.	F.D
Part. 225		20,480			
	SEMINATIVO mq	PASCOLO mq	PASCOLO ARBORATO mq		
TOTALE	237.224	203.051	8.390		

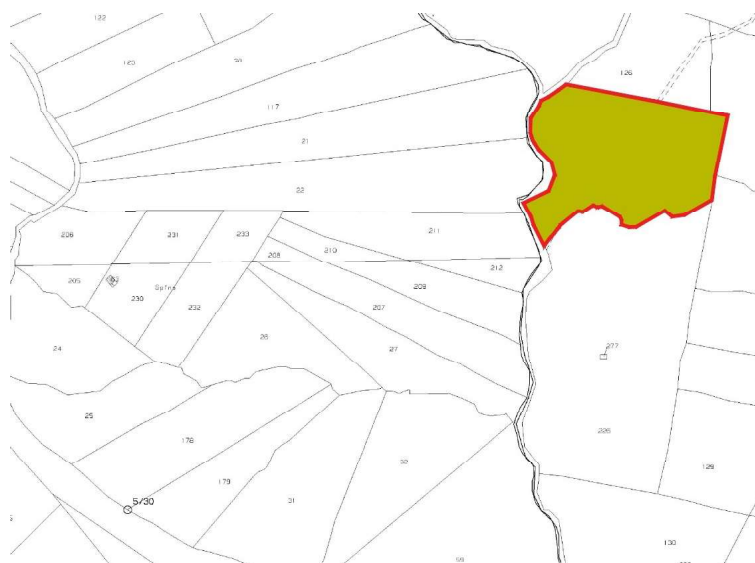
TIPO DI COLTURA PREVALENTE



FG. 30



FG. 31



Superficie Terreni censiti a Seminatoivo _____ Ha 23.72.24

Superficie terreni censiti a Pascolo + Pascolo Arborato ____ Ha 21.14.41

Terreni censiti a Seminatoivo Ha 23.72.24 x 6.500,00 €/Ha = 154.195,60 €

Terreni censiti a Pascolo/Pascolo Arborato Ha 21.14.41 x 3.500,00 €/Ha = 74.004,35

Totale stima del valore dei terreni € 228.199,95

Il valore dei terreni così stimato viene decurtato della quota indivisa di 2/100 di proprietà Moncada di Villarosa, pertanto:

€ 228.199,95 € x 0,02 = 4.563,999 €

228.199,95 € - 4.563,999 € = 223.635,951 € --- in cifra tonda 223.600,00 €

Il valore totale dei beni oggetto della procedura ammonta a: 223.600,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1 € 223.600,00

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 22.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative
€.....

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 201.240,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: €

non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

.....

Il sottoscritto Ing. Vito a. Fiorenza dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutari a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna li: 09/01/2025

I'Esperto Nominato
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

ALLEGATI

- 1) **VERBALE OPERAZIONI PERITALI**
- 2) **VISURE CATASTALI**
- 3) **ESTRATTO DI MAPPA**
- 4) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 5) **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- 6) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**