Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 350/2023

CREDITORE PROCEDENTE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

DEBITORE ESECUTATO + 3

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. FABRIZIO MINUTOLI D.SSA - M. CRISTINA LA BARBERA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVVOCATO VITTORIO VIVIANI**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO A: BENI n. 1 - 2 - 3
LOTTO B: BENE n. 4

Tipologia di immobili

1. *Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 260, 264;*
2. *Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 225, 223;*
3. *Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 110, p.lla 375;*
4. *Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 110, p.lle 3, 813;*

Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

PREMESSA

Con provvedimento del 21/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto architetto Vincenzo De Leo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/06/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode giudiziario avvocato Vittorio Viviani, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17/07/2025.

In data 12/09/2025 effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente all'avvocato Gabriele Rizzuto professionista delegato dal custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda quattro appezzamenti di terreno coltivati a vigneto e ubicati in agro di Monreale (Pa), ma in prossimità del Comune di San Cipirello (Pa).

Gli immobili vengono così individuati nell'atto di pignoramento:

> "1) *appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Monreale (PA), contrada Cerasa, esteso ettari due, are novantotto e centiare venti (Ha.2.98.20) in misura catastale e per quanto in effetti si trova, confinante con* [redacted], *con* [redacted], *salvo altri; in catasto individuato al foglio 100 – particelle:*
> *- 260: vigneto di h.02.76.50, RD euro 228,48, RA euro 71,40;*
> *- 264, porz.AA, vigneto, di h.04.46.00, e porz.AB, seminativo di are 2.70, RD euro 9,95, RA euro 4,28;*
> *di proprietà dei coniugi* [redacted] *in regime di comunione legale dei beni;*

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

2) appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Monreale (PA), contrada Cerasa, esteso ettari cinque, are dieci e centiare zero zero (Ha.5.10.00) in misura catastale e per quanto in effetti si trova, confinante con , salvo altri; in catasto individuato al foglio 100:

- particella 225, di h. 04.30, RD euro 1,98, RA 0,87; e

- particella 223, di h. 005.05.70, RD euro 222,73, RA 98,31 di proprietà dei sig.ri in regime di comunione legale dei beni e del solo per l'altro mezzo, in quanto bene personale acquistato prima del matrimonio;

3) appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Monreale (PA), in fondo Cerasa, individuato in catasto al foglio 110, particella 375, di h. 003.74,40, RD euro 328,92, RA 88,44, di proprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni;

4) appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Monreale (PA), in contrada Cerasa, individuato in catasto al foglio 110, particella:

- 3, di h. 002.60.03, RD euro 225,71, RA 60,84 e

- part. 813, h. 002.20.16, RD euro 202,22, RA 53,89, di proprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni."

Diritti reali:

I diritti reali dei debitori sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono complessivamente alla piena proprietà di 1/1, congiuntamente tra tutti i quattro comproprietari esecutati che ne detengono quote diverse.

Per il LOTTO A (BENI N. 1 - 2)

1) BENE 1:

- *proprieta' di nato a PALERMO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con , nata in PALERMO il , per atto di compravendita notaio del 02/05/1991, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 11/05/1991 ai nn. con il quale, dichiarandosi in regime di comunione dei beni con , acquistava da nato a SAN GIUSEPPE JATO il detti beni;*

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

2) BENE 2:

- *proprieta' di nato a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata in PALERMO il , e di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' a loro pervenuti per atto di co mpravendita notaio del 01/10/1993, rep. 282586, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 15/10/1993 ai nn. con il quale , dichiarandosi in regime di comunione dei beni con nata in PALERMO il , e , dichiarando di acquistare come bene personale, acquistavano da nata a PALERMO il detti beni;*

  Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detti beni.

Per il LOTTO B (BENI N. 3 - 4)

1) BENE 3:

- *proprieta' di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata a PALERMO il a lui pervenuti per atto di compravendita notaio del 28/11/2002, rep. 22919, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 13/12/2002 ai nn. con il quale , dichiarando di essere in regime di comunione dei beni con nata a PALERMO il , acquistava da nato a SARTEANO il detti beni;*

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detti beni.

2) BENE 4:

- *proprieta' di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata a PALERMO il , per atto di compravendita notaio del 27/12/2001, rep. 21993, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 15/01/2002 ai nn. con il quale , dichiarando di trovarsi in regime di comunione dei beni con , acquistava da nato a PIANA DEGLI ALBANESI il detto terreno;*

Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detto bene.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili, riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali;

Individuazione e ubicazione degli immobili:

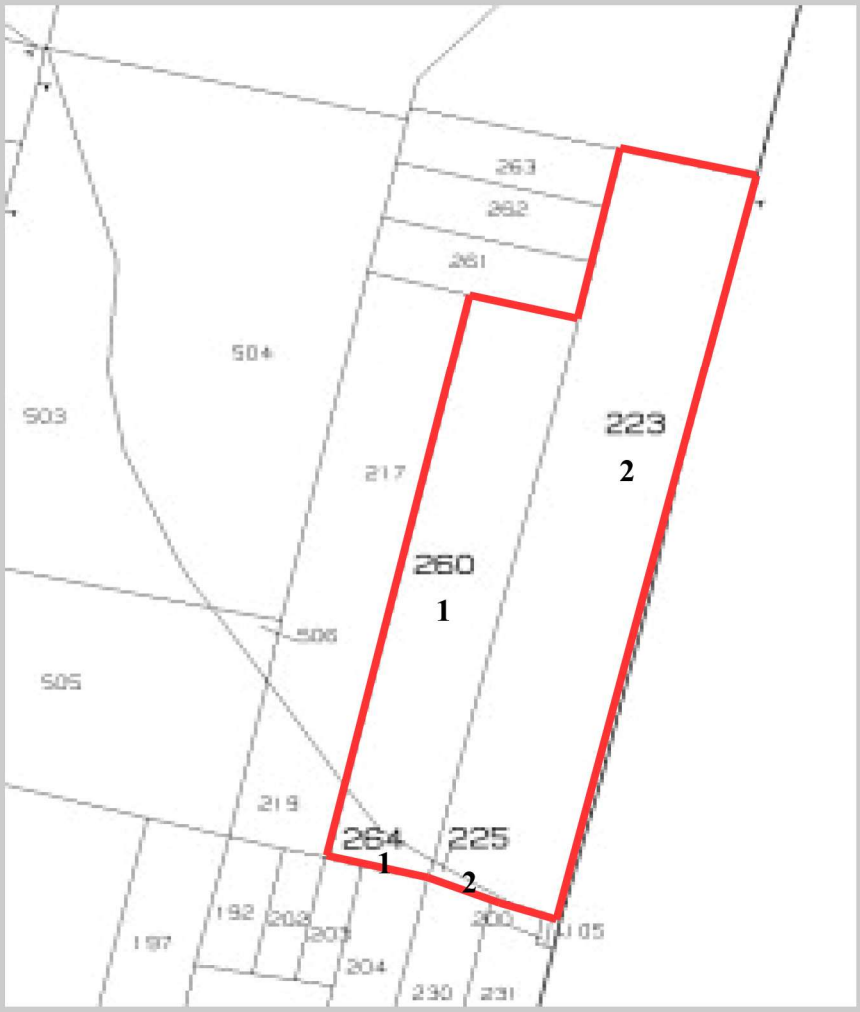
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Ortofoto attuale (da Google Earth) – Quadro di unione LOTTO A e LOTTO B

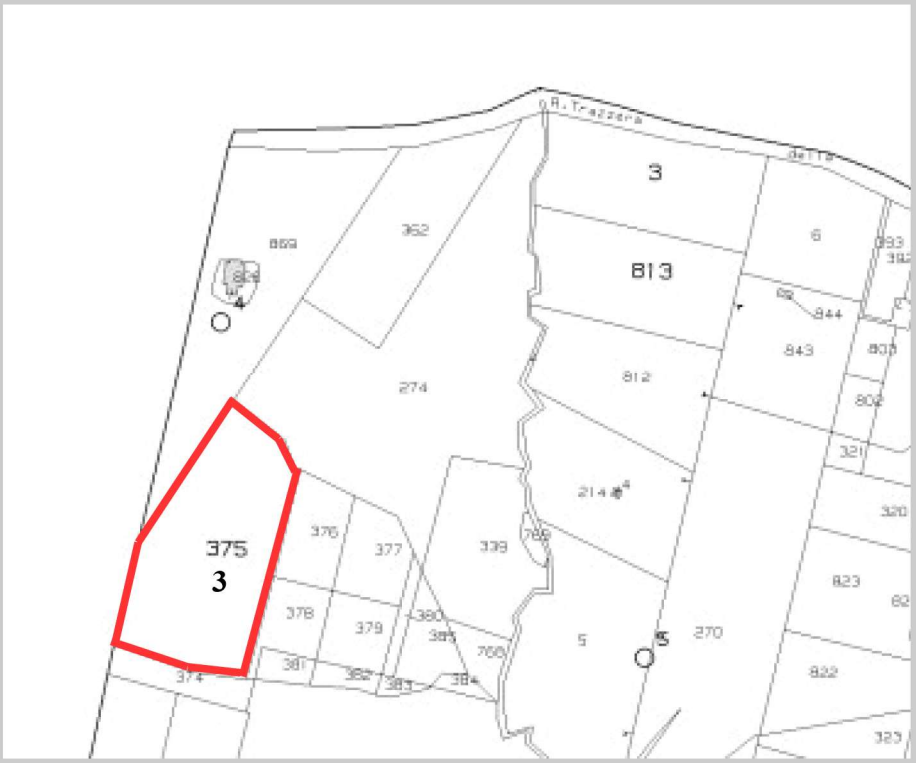


Estratto di mappa catastale
LOTTO A: BENI N. 1 (260 + 264) – 2 (223 + 225)

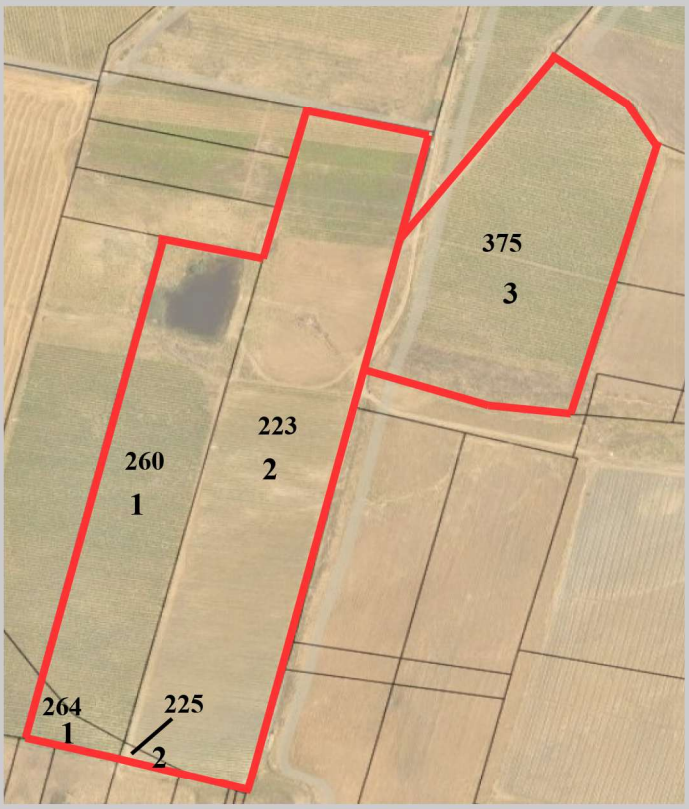
Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Estratto di mappa catastale
LOTTO A: BENE N. 3 (375)



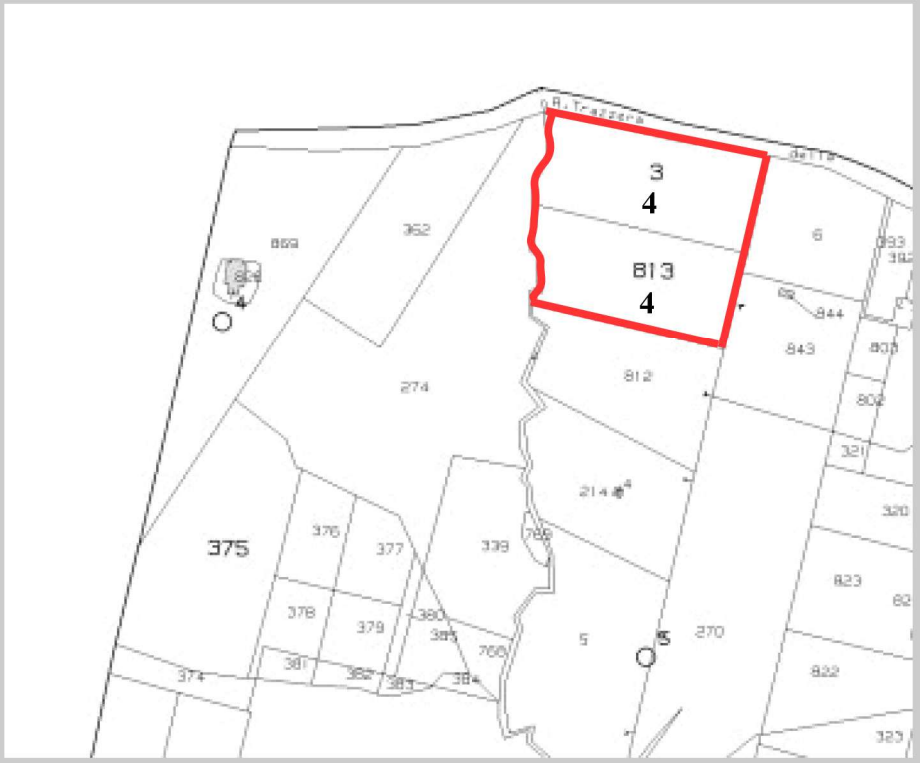
Sovrapposizione di ortofoto attuale e mappa catastale (da Stimatrix) **LOTTO A: BENI N. 1 (260 + 264) – 2 (223 + 225) – 3 (375)**



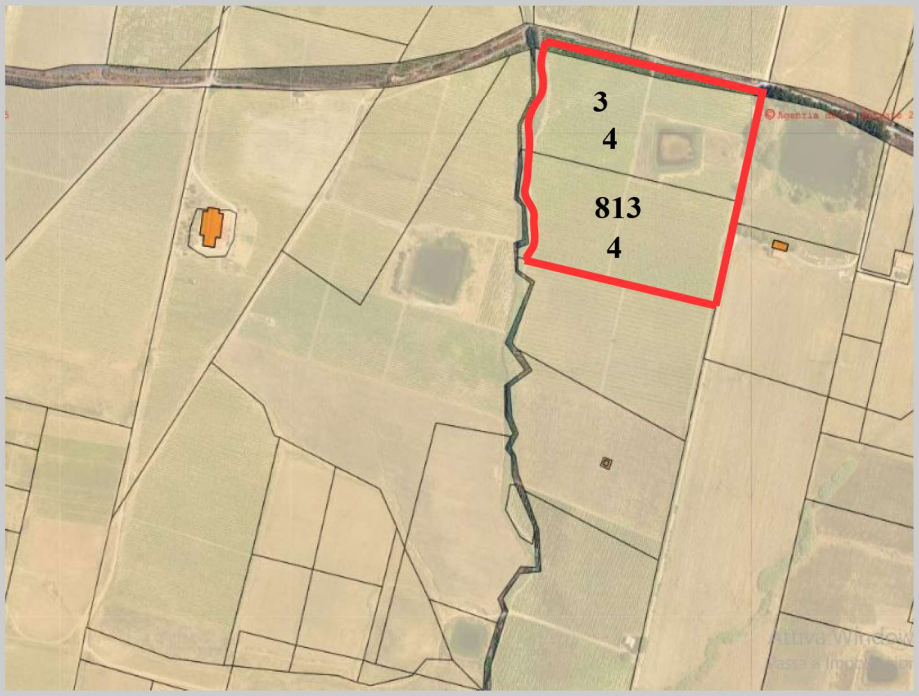
Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Estratto di mappa catastale
LOTTO B: BENE N. 4 (3, 813)



Sovrapposizione di ortofoto attuale e mappa catastale (da Stimatrix forMaps) **LOTTO B: BENE N. 4 (3, 813)**



Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

LOTTO A: BENI 1 – 2 - 3

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il LOTTO A è costituito dai beni 1 e 2 come elencati in pignoramento:

1) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 260, 264;

2) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 225, 223;

3) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 110, p.lla 375;

il lotto trae le sue ragioni dalla contiguità delle particelle di terreno tutte confinanti tra loro e dal loro inserimento nello stesso fascicolo aziendale.

Tipologia: terreni agricoli coltivati a vigneto;

Ubicazione: agro di Monreale ma a ridosso dei centri abitati di San Giuseppe Jato/San Cipirello, sottostanti le pendici meridionali del Monte Jato;

Accesso: fondi interclusi ma accessibili da strada sterrata che si diparte dalla strada provinciale 102 bis;

Pertinenze (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione) : nessuna;

Accessori (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): nessuno;

Consistenza: 27.650 mq per la p.lla 260, 2.170 mq per la p.lla 264, 430 mq per la p.lla 225, 50.570 mq per la p.lla 223, 37.440 mq per la p.lla 375, per un totale di superficie dell'intero LOTTO A pari a 118.260 mq;

Impianti: bacino idrico artificiale con pompa a scoppio per la p.lla 260;

Stato fisico e d'uso del fondo: lo stato fisico dei terreni appare in discrete condizioni, poiché, per quanto visibile, non si ravvisano particolari danni di natura idrogeologica. Trattasi di terreni già coltivati o da coltivare a vigne perlopiù del tipo Cataratto, Grillo, Syrah, Grecanico, di cui le p.lle 223, 260, 264, 375 estirpate/da estirpare in quanto prossime alla fine del ciclo produttivo (circa 15 anni), la p.lla 260 piantata nel 2025.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Per quanto riferito dal debitore esecutato in fase di accesso, tutte comunque in buono stato fisico e d'uso. Sostegni zincati, spalliere Guyot, e impianto a goccia da realizzare.

Bacino idrico artificiale della p.lla 260 da manutenere.

IMMAGINI DEI LUOGHI
ESTRATTO DELL'ALLEGATO DELLE IMMAGINI LOTTA A

P.lla 223

P.lla 223

P.lla 225 e 223

P.lla 264 e 260

P.lla 375

P.lla 375

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Superficie utile/commerciale: 118.260 mq

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono così identificati al catasto terreni di Monreale (Pa)

1) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 260, 264;

2) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 100, p.lle 225, 223;

3) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa), di cui al foglio 110, p.lla 375;

Le visure catastali storiche mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili:

1) BENE 1.a, p.lla 260:

1.

nato a PALERMO (PA) il

Diritto di: Comproprietario

2.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Comproprietario

per la p.lla 260:

2) BENE 1.b, p.lla 264:

1.

nato a PALERMO (PA) il

Diritto di: Comproprietario

2.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Comproprietario

3) BENE 2.a, p.lla 225:

1.

nato a PALERMO (PA) il

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per ½

3.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

4) BENE 2.b, p.lla 223:

1.

nato a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per ½

3.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

5) BENE 3, p.lla 375:

1.

nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per ½ in regime di comunione dei beni con

2. P

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Estratti catastali di mappa:

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Oneri di regolarizzazione da detrarre dal valore di stima per l'ottenimento della conformità catastale: -

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO A

LOTTO A: BENI 1 – 2 - 3 : intera proprietà di appezzamento di terreno a vigneto composto da cinque particelle tutte confinanti tra loro, in catasto al foglio 100 del Comune di Monreale (Pa), p.lle 260, 264, 225, 223, 375 consistenza complessiva 118.260 mq, confinanti a Nord con p.lle 261, 262, 263, 224 del foglio100 e con p.lle 869, 274 del foglio 110, a Est con tratturo interpoderale e con p.lle 376, 378, 381 del foglio 110, a Sud con p.lle 231, 230, 204, 203 del foglio 100 e p.lla 374 del foglio 110, ad Ovest con p.lle 219, 217 del foglio 100.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

nel P.R.G. vigente (adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213) al FOGLIO DI MAPPA N. 100 del Catasto Terreni di Monreale, le particelle nn. 223, 225, 260, 264 e al FOGLIO DI MAPPA N. 110 del Catasto Terreni di Monreale, la particella 375, ricadono in zona "E" destinata agli usi agricoli.

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;

b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;

c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00. In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78. Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: €. 200.247,29

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO **28/08/2023**

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRIMO ATTO DERIVATIVO **per il bene 1 11/05/1991 - per il bene 2 15/10/1993 – per il bene 3 13/12/2002**

(per entrambi i beni tra le due date sono trascorsi più di venti anni)

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

1) BENE 1 (p.lle 260 + 264):

- *proprieta' di nato a PALERMO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con , nata in PALERMO il , per atto di compravendita notaio del 02/05/1991, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 11/05/1991 ai nn. con il quale, dichiarandosi in regime di comunione dei beni con , acquistava da nato a SAN GIUSEPPE JATO il detti beni;*

2) BENE 2 (p.lle 223 + 225):

- *proprieta' di nato a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata in PALERMO il , e di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' a loro pervenuti per atto di compravendita notaio del 01/10/1993, rep. 282586, trascritto presso la Conservatoria di*

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Palermo il 15/10/1993 ai nn. con il quale , dichiarandosi in regime di comunione dei beni con nata in PALERMO il , e , dichiarando di acquistare come bene personale, acquistavano da nata a PALERMO il detti beni;

Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detti beni.

3) BENE 3 (p.lla 375):

- *proprieta' di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata a PALERMO il a lui pervenuti per atto di compravendita notaio del 28/11/2002, rep. 22919, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 13/12/2002 ai nn. con il quale , dichiarando di essere in regime di comunione dei beni con nata a PALERMO il , acquistava da nato a SARTEANO il detti beni;*

Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detti beni.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

-L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti e di certificazione urbanistica presso gli uffici competenti del Comune di Monreale (Pa), in data 05/08/2025.
-L'ufficio in data 03/12/2025 rilasciava certificazione urbanistica che si allega, con i seguenti esiti:
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:
nel P.R.G. vigente (adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213) al FOGLIO DI MAPPA N. 100 del Catasto Terreni di Monreale, le particelle nn. 223, 225, 260, 264 e al FOGLIO DI MAPPA N. 110, la p.lla 375, ricadono in zona "E" destinata agli usi agricoli.
In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:
a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;
b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.
In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:
a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;
b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;
c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00. In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.
In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78.
Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

-L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Monreale (Pa) in data 05/08/2025 e per sollecito in data 16/12/2025 e 27/01/2026, relativamente a nota vincolo dest. parcheggio, notaio ZANNITTI

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

del 12/12/1996, trascritta 08/01/1997 ai nn. 704/650, contro a favoreComune di Monreale su p.lla 223 del foglio 100, come risultante dalla relazione notarile e relativamente anche a tutte le altre particelle pignorate.

L'ufficio in data 14/01/2026 consentiva la visione dei fascicoli edilizi rinvenuti, con i seguenti esiti:

-per il BENE 2.b, p.lla 223: sussisono i seguenti fascicoli edilizi per istanza di concessione edilizia, Fascicolo 1415-C e Fascicolo 1848-C;

- Fascicolo 1415-C del 1995 per istanza di concessione edilizia per opere di miglioramento fondiario, mediante la realizzazione di un magazzino, piazzale, stradella poderale, vasca idrica sulla p.lla 223.
  Il progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 14/12/1995.
  Il progetto prevedeva una superficie asservita di 1.200 mq e una superficie a parcheggio di 72,00 mq .
- Fascicolo 1848-C del 2003 per istanza di concessione edilizia per la realizzazione di un diverso fabbricato rurale sempre sulla p.lla 223.

Entrambi i fascicoli non contenevano le concessioni edilizie, ancorchè scadute, pertanto l'esperto ha nuovamente fatto istanza all'ufficio tecnico per la ricerca dei titoli edilizi derivanti dalle pratiche edilizie in visione.

In data 28/01/2026 l'ufficio tecnico di Monreale produceva, su precisa istanza dell'esperto del 27/01/2026, attestazione di irreperibilità delle concessioni edilizie e/o di eventuali atti di diniego, poichè tali atti risultavano non rilasciati.

Parimenti l'uffico non produceva la convenzione di costituzione di vincolo di destinazione, come specificatamente richiesta.

La p.lla 223 alla data del sopralluogo comunque non risultava occupata da edifici.

****

-L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti in data 13/01/2026 presso l'Assessorato Agricoltura – Dipartimento Agricoltura – Servizi Vitivinicoli della Regione Siciliana, relativamente alla verifica dello stato dei vigneti;

In data 04/03/2026, previ numerosi atti intermedi, è stata concesso la visione della documentazione inerente l'azienda vitivinicola interessata dai terreni pignorati e intestata alla debitrice S.ra .

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

L'ufficio Dipartimento Regionale dell'Agricoltura – Servizio 11/12 – Ispettorato Agricoltura Palermo, ha prodotto un atto autorizzativo di estirpazione e reimpianto anticipato del 26-30/04/2021 con cui si autorizzava l'estirpazione nelle p.lle 260, 264, 375 (parziale) e il reimpianto nelle p.lle 260 (parziale), 223, 225, con obbligo di estirpazione entro il quarto anno della data di realizzazione del nuovo impianto.

Per quanto riferito dal debitore in fase di sopralluogo la p.lla 260 è stata quasi completamente reimpiantata nel 2025 a Cataratto, mentre le p.lle 223 e 225 non ancora del tutto reimpiantate.

Per quanto riguarda il fascicolo aziendale le p.lle 260. 264, 223, 225 fanno regolarmente parte del fascicolo intestato alla debitrice S.ra .

Di tanto si fa menzione affinché l'acquirente sia reso edotto dello stato di diritto dei beni pignorati, con esortazione a verificare presso gli uffici preposti, la situazione aggiornata delle coltivazioni e/o degli atti amministrativi intercorsi fino alla data che precede l'aggiudicazione.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

I beni sono attualmente coltivati, dai debitori esecutati e proprietari e conduttrice della p.lla 375, che ne detengono l'uso.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della relazione notarile redatta il 04/09/2023 dal Notaio in Napoli Maria Landolfo, risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. non risultano domande giudiziali;
2. non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o paesaggistici;
4. risulta convenzione matrimoniale per separazione dei beni:

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

- al notaio LA SPINA SALVATORE del 04/04/2014, rep.33366/13536, trascritta presso la Conservatoria di Palermo in data 08/04/2014 ai nn. 15382/12510;

5. risulta, altresì, vincolo di destinazione, gravante sull'immobile F.100 p.lla 223, giusta scrittura privata autenticata dal notaio del 12/12/1996, trascritta in data 08/01/1997 ai nn. , contro a favore Comune di Monreale e così distinto:

- vincolo di inedificabilità sull'area estesa mq. 9600;
- vincolo permanente di destinazione a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6.8.67, con le modifiche introdotte dall'art. 2 della legge 24.3.89 n. 122, sull'area estesa mq. 58;

L'ufficio tecnico di Monreale, come specificatamente richiesto dall'esperto, non produceva la convenzione di costituzione di vincolo e le concessioni edilizie collegate, per irreperibilità poi formalizzata, come esplicato al QUESITO 6. La p.lla 223 alla data del sopralluogo comunque non risultava occupata da edifici.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 28/08/2023 ai nn.43675/33655 emesso dal Tribunale di PALERMO e notificato il 27/06/2023;
2. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 10/09/2018 ai nn. , emesso dal Tribunale di PALERMO il 06/09/2018 per €. 65.759,62 a garanzia di €. 32.879,81 a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, gravante sugli immobili al catasto terreni di Monreale F.100 p.lle 223, 225, 260, 264.
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la conservatoria di Palermo il 02/05/2007 ai nn. , atto notarile pubblico per notaio del 18/04/2007, , per €. 438.514,00 a garanzia di €. 219.257,00 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

-L'esperto in data 18/11/2025 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19.
-L'ufficio in data 10/12/2025 con nota prot. 118560, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia della presenza di vincolo demaniale appartenente al demanio trazzerale solamente sulla particella 3 del successivo LOTTO B, risultando libere da vincoli tutte le altre particelle del presente LOTTO A (particelle 260–264–225–223 del foglio di mappa 100 e p.lla 375 del foglio di mappa 110) .
-L'esperto in data 20/11/2025 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da uso civico, presso la Regione Siciliana, Comm.to per la Liquidazione degli Usi Civici.
-L'ufficio in data 03/12/2025 con nota pec, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia dell'assenza di vincoli da uso civico.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile, dalle informazioni catastali, non appare gravato da censo o livello.
Tuttavia sul bene 2 (P.lle 223 + 225) graverebbe, come da atto di provenienza succitato, trascrizione del 23/12/1986 ai nn. 42915/33084, proveniente dalla sentenza del Tribunale di Palermo del 06/06/1986, registrata e depositata il 26/09/1986, in favore di [redacted] ed avente ad oggetto una servitù di passaggio sul fondo rustico oggetto della compravendita del 01/10/1993.
Di tanto si fa menzione, affinchè l'acquirente sia consapevole dello stato di fatto e di diritto dei beni, anche in relazione ad eventuali altri atti di asservimento.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese di gestione sono direttamente collegate all'attività produttiva di tipo agricolo e pertanto non valutabili in questa sede.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico/diretto o comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza del LOTTO A: 118.260 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze delle offerte locali, non sussistendo banche dati agrarie per i valori locativi.

Per i terreni, infatti, in assenza di banche dati e quotazioni stabili si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona, tenuto conto del costante andamento negativo del mercato immobiliare agricolo degli ultimi anni, della generale perdita di valore dei vigneti anche causata dal blocco della vendita/trasferimento del diritto di impianto, della scarsità di compravendite in zona a causa dell'immobilità del mercato.

Premesso che la materia riguardante la coltura vitivinicola è particolarmente complessa, a causa della consistente mole di adempimenti amministrativi regolati dalle norme comunitarie, nazionali e regionali, infatti, ogni vigneto viene realizzato con un regolare diritto di impianto, poi in seguito ad estirpazione autorizzata, potrà eventualmente essere accordato un diritto di reimpianto, se richiesto. Ottenuto tale diritto di reimpianto, questo, prima del 2016, poteva essere liberamente venduto e l'acquirente poteva utilizzarlo in tutto il territorio nazionale, per la stessa superficie accordata.

Dunque tale diritto non si legava fisicamente al terreno da cui originava, pertanto si configurava come un bene mobile indipendentemente dalla natura immobile del terreno agricolo.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Appare utile riferire che il trasferimento di tale diritto è terminato il 31/12/2015, termine ultimo previsto da OCM Vino prima dei cambiamenti del regime di disciplina vitivinicola, introdotti a partire dal 01/01/2016 dalla normativa comunitaria.

Tali previsioni, in generale, hanno spinto i proprietari di vigneti poco pregiati e/o poco redditizi, di piccola superficie o anche in stato di abbandono, a vendere il reimpianto entro la suddetta data, ove non perdere definitivamente tale diritto non più rinnovabile dal 2016.

Parimenti, tali previsioni hanno comportato una perdita del valore economico dei vigneti, che si è aggiunta alla più generale tendenza negativa del mercato immobiliare agricolo degli ultimi anni.

Dall'analisi di mercato condotta sul territorio, tenuto conto dell'assenza di banche dati locali, è risultato che nel territorio di San Giuseppe Jato/San Cipirello il valore medio usuale e comunque ricorrente di vendita per i vigneti oscilla tra €. 20.000,00/ha (€. 2,00/mq) con presenza di vigneto ed €. 10.000,00/ha (€. 1,00/mq) senza coltivazione, ovvero con vigneto già estirpato.

Tale prezzo medio di €. 2,00/mq viene assunto come dato prescelto per la stima.

Sebbene i valori prima trovati appaiono aderenti al mercato locale, si è ritenuto utile e prudente procedere con una analisi delle offerte immobiliari private.

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in zona, si premette che gli immobili presi in considerazione sono paragonabili al bene in oggetto, sia per localizzazione (zone limitrofe), che per tipologia (vigneti).

Pertanto, proseguendo con l'analisi, sono stati considerati due immobili con caratteristiche affini a quelli pignorati, con le seguenti variazioni di prezzo:

1. €. 1,60/mq per 50.000 mq in agro di Alcamo, al prezzo di vendita di €. 80.000,00;
2. €. 2,00/mq per 25.000 mq in agro di Alcamo, al prezzo di vendita di €. 20.000,00/ha;

ottenendo un prezzo medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad €. 1,80/mq.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a: €. 2,00 + €. 1,80 = €. 3,80 : 2 = €. 1,90/mq .

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Stante la congruità del prezzo ricavato dalla indagine locale pari ad €. 2,00/mq, questo si assume come dato prescelto per la stima.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Infatti, al fine di affinare la stima, tuttavia, bisognerà tenere conto dei principali parametri di stima, ovvero coefficienti di correzione, quali fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, età, densità, impianto, risorsa irrigua e cultivar.

Nel caso in oggetto:

1. FERTILITA' (ottima (1,05), buona (1,00), discreta (0,95), mediocre (0,90)): buona. Si tratta di terreni caratterizzati da un suolo argilloso intenso, ideale per la coltivazione di seminativi e vigneti. La zona infatti è vocata da decenni alla viticoltura, con la presenza di cantine e una forte tradizione legata alla produzione di vino di sufficiente qualità.
2. GIACITURA (pianeggiante (1,05), acclive (0,95), mediocre (0,90)): acclive. Costituisce un valore medio poiché si tratta di pendenze lievi comprese tra il 5% e il 10%, ma comunque con problemi di deflusso delle acque meteoriche.
3. ESPOSIZIONE (buona (1,00), normale (0.95), cattiva (0,90)): buona. Si tratta di condizioni ottimali di irraggiamento solare in relazione alla qualità dei vigneti, trattandosi di clima mediterraneo collinare.
4. UBICAZIONE (buona (1,00), normale (0.95), carente (0,90)): buona. Si tratta di una ubicazione ottimale, ovvero entro i 5 Km dai centri di raccolta e dalle cantine.
5. ACCESSIBILITA' (buona (1,00), sufficiente (0,95), insufficiente (0,90)): sufficiente. Si tratta di fondi interclusi, ma ben suddivisi da un reticolo di trazzere interpoderali (all'origine direttamente accessibili da strada provinciale), con il limite di essere soggette a dilavamento durante l'inverno, ma facilmente praticabili con mezzi agricoli e veicoli fuoristrada.
6. FORMA (regolare (1,00), normale (0,95), penalizzante (0,90)): regolare. Il LOTTO A in questione è costituito da quattro particelle contigue comunque di forme regolari perlopiù di tipo rettangolare che non presentano grosse limitazioni alla produzione, in relazione alla geometria dei terreni e ai filari di impianto.
7. AMPIEZZA (grande (1,00), media (0,95), piccola (0,90)): media. Si tratta di un fondo costituito da quattro particelle contigue, la cui ampiezza complessiva è pari a 80.820 mq ovvero inferiore a circa il 50% di quella media della zona.
8. ETA' (recente (1,00), media (0,95), elevata (0,90)): media. Il LOTTA A si compone di vigne con età mista, ovvero alcune oltre i 2/3 del ciclo vegetativo (15 anni) e quindi prossime all'espianto, altre di recente impianto e pertanto si assume un valore medio.
9. DENSITA' (ordinaria o alta (1,00), irrazionale o bassa (0,90)): ordinaria alta. Si tratta di piante in filari con sesto regolare in base alla densità.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

10. IMPIANTO (a pergola (1,05), intelaiato alto (0,98), a filari ordinari (0,95)): a filari ordinari. Si tratta perlopiù di vigneti ad alberello, ma tale tipo di impianto rappresenta l'ordinarietà dei vigneti siciliani di vaste dimensioni, che consente inoltre una raccolta meccanizzata, pertanto tale caratteristica non costituisce un coefficiente di demerito e si attribuisce 1,00.
11. RISORSA IRRIGUA (si (1,05), no (0,95)): no. Risorsa irrigua artificiale attualmente da realizzare, il LOTTO A beneficia tuttavia della presenza di bacino artificiale da manutenere, pertanto si assume 1,00.
12. CULTIVAR (pregiata (1,10), media (1,05), comune/da uvaggio (0,95)): pregiata. Si tratta di vitigni a Grillo e a Cataratto e in piccola parte a Merlot, in grado di produrre vini di elevata qualità.

Determinata la superficie del fondo agricolo pari a 118.260 mq, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'intero appezzamento.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è K= 1+(*p*/100), in cui *p* rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e alle coltivazioni.

Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento del LOTTO A:

K1= 1,05	Fertilità buona/ottima
K2= 0,95	Giacitura acclive
K3= 1,00	Esposizione buona
K4= 1,00	Ubicazione buona
K5= 0,95	Accessibilità sufficiente
K6= 1,00	Forma regolare
K7= 0,90	Ampiezza media
K8= 0,95	Età media
K9= 1,00	Densità ordinaria o alta
K10= 1,00	Impianto a filari ordinari
K11= 1,00	Non irriguo/irriguo
K12= 1,10	Cultivar di pregio

Il prodotto dei Kn è pari a 0,8912, pertanto

0,8912 x €. 2,00/mq = €. 1,7468/mq

€. 1,7824/mq x 118.260 mq = €. 210.786,62

Pertanto il valore di mercato sarà pari a:

VALORE VENALE DEL LOTTO A = €. 210.786,62

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€. 210.786,62 – 5% (€. 10.539,33) = €. 200.247,29

VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO A (BENI 1 - 2 - 3) = €. 200.247,29

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

I diritti reali dei debitori sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono complessivamente alla piena proprietà dei beni, congiuntamente tra tutti i quattro comproprietari esecutati che ne detengono quote diverse.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

LOTTO B: BENE 4

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il LOTTO A è costituito dal bene 4 come elencato in pignoramento:

4) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 110, p.lle 3, 813;

Il lotto trae le sue ragioni dalla contiguità delle particelle di terreno entrambe confinanti e distanti dal precedente LOTTA A. Le due p.lle 3 e 813, insieme alla p.lla 375 del LOTTO A, sono attualmente in conduzione locativa per contratto di affitto di fondi rustici del 28/03/2017, per la durata di 15 anni, registrato all'Ufficio del Territorio di Palermo 1 in data 06/04/2017 al n. 4723 Serie 3T, a favore di e (debitori esecutati) contro (debitore esecutato) in ragione di €. 500,00/anno (il contratto include un fabbricato di 1.860 mq non oggetto di pignoramento e disgiunto dal fondo).
Tenuto conto che il pignoramento è stato trascritto in data 28.08.2023, la locazione risulta opponibile alla procedura, come meglio specificato nella relazione di stima locativa in atti dal Novembre 2025.

Tipologia: terreni agricoli coltivati a vigneto;

Ubicazione: agro di Monreale ma in prossimità dei centri abitati di San Giuseppe Jato/San Cipirello, sottostanti le pendici meridionali del Monte Jato;

Accesso: fondi interclusi ma accessibili da strada sterrata che si diparte dalla strada provinciale 102 bis;

Pertinenze (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione) : nessuna;

Accessori (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): nessuno;

Consistenza: 26.003 mq per la p.lla 3, 22.016 mq per la p.lla 813, per un totale di superficie dell'intero LOTTO B pari a 48.019 mq .

Impianti: bacino idrico artificiale con pompa a scoppio per la p.lla 3, a servizio anche della p.lla 813;

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Stato fisico e d'uso del fondo: lo stato fisico dei terreni appare in discrete condizioni, poichè per quanto visibile non si ravvisano particolari danni di natura idrogeologica.

Trattasi di terreni coltivati a vigne del tipo Grecanico, in buono stato fisico e d'uso ma da estirpare secondo quanto riferito dal debitore esecutato Sig. in fase di accesso, trattandosi di piante prossime alla fine del ciclo produttivo (circa 15 anni).

Bacino idrico artificiale della p.lla 3 in condizioni di sprofondamento e dunque in cattivo stato fisico e d'uso.

IMMAGINI DEI LUOGHI
ESTRATTO DELL'ALLEGATO DELLE IMMAGINI LOTTO B

P.lle 3 e 813

P.lle 3 e 813

Superficie utile/commerciale: 48.019 mq

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono così identificati al catasto terreni di Monreale (Pa)

4) Appezzamento di terreno in Comune di Monreale (Pa),di cui al foglio 110, p.lle 3, 813;

Le visure catastali storiche mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili:

1) BENE 4, p.lla 3:

1.
   nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2) BENE 4, p.lla 813:

1.

nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nata a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Estratto catastale di mappa:

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Oneri di regolarizzazione da detrarre dal valore di stima per l'ottenimento della conformità catastale: -

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO B

LOTTO B: BENE 4 : intera proprietà di appezzamento di terreno a vigneto composto da due particelle in catasto al foglio 110 del Comune di Monreale (Pa), p.lle 3 e 813, confinanti tra loro costituenti fondo rustico oggetto di locazione, consistenza complessiva 48.019 mq, confinante:

per le p.lle 3 e 813 :

a Nord con tracciato della Regia Trazzera della Cerasa e di Gaggio, ad est con p.lle 6 e 843, a Sud con p.lla 812, ad Ovest con corso d'acqua.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

nel P.R.G. vigente (adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213) al FOGLIO DI MAPPA N. 110 del Catasto Terreni di Monreale, le particelle nn. 3 e 813 ricadono in zona "E" destinata agli usi agricoli.

In prossimità della particella n. 3 si snoda la Regia Trazzera n° 510 di cui al D.A. del 07.02.1955 Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;

b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;

c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00. In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78. Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: €. 71.771,53

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO **28/08/2023**
DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRIMO ATTO DERIVATIVO
per il bene 4 15/01/2002
(tra le due date sono trascorsi più di venti anni)

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

1) BENE 4:

- *proprieta' di nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/1 di piena proprieta' in comunione dei beni con nata a PALERMO il , per atto di compravendita notaio del 27/12/2001, rep. 21993, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 15/01/2002 ai nn. con il quale , dichiarando di trovarsi in regime di comunione dei beni con , acquistava da nato a PIANA DEGLI ALBANESI il detto terreno;*
  Tuttavia si rileva convenzione matrimoniale di separazione dei beni notaio del 04/04/2014, rep.33366/13536 trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 08/04/2014 ai nn. a favore e contro nato a SAN GIUSEPPE JATO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni e nata a PALERMO il per la quota di 1/2 di piena proprieta' in separazione dei beni relativamente a detto bene.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

-L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti e di certificazione urbanistica presso gli uffici competenti del Comune di Monreale (Pa), in data 05/08/2025.

-L'ufficio in data 03/12/2025 rilasciava certificazione urbanistica che si allega, con i seguenti esiti:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

nel P.R.G. vigente (adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Reg.le al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n.213) al FOGLIO DI MAPPA N. 110 del Catasto Terreni di Monreale, le particelle nn. 3 e 813 ricadono in zona "E" destinata agli usi agricoli.

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;

b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;

c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00. In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78.

Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

-L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti in data 13/01/2026 presso l'Assessorato Agricoltura – Dipartimento Agricoltura – Servizi Vitivinicoli della Regione Siciliana, relativamente alla verifica dello stato dei vigneti;

In data 04/03/2026, previ numerosi atti intermedi, è stata concesso l'accesso agli atti presso l'ufficio Dipartimento Regionale dell'Agricoltura – Servizio 11/12–

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Ispettorato Agricoltura Palermo, ma l'ufficio non ha reperito certificazioni o atti autorizzativi sulle particelle 3 e 813.

Di tanto si fa menzione affinché l'acquirente sia reso edotto dello stato di diritto dei beni pignorati, con esortazione a verificare presso gli uffici preposti, la situazione aggiornata delle coltivazioni e/o degli atti amministrativi intercorsi fino alla data che precede l'aggiudicazione.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

I beni sono attualmente coltivati dai coniugi debitori esecutati, non proprietari, , nato a Palermo il e nata a Palermo il (conduttrice) che ne detiene l'uso in locazione per contratto di affitto di cui prima.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

I suddetti costi pari ad un totale di €. 19.048,46 circa (per legittimazione del vincolo trazzerale), ad esclusioni di eventuali maggiorazioni/riduzioni non prevedibili in questa sede, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della relazione notarile redatta il 04/09/2023 dal Notaio in Napoli Maria Landolfo, risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. non risultano domande giudiziali;
2. non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o paesaggistici;
4. risulta convenzione matrimoniale per separazione dei beni al notaio LA SPINA SALVATORE del 04/04/2014, rep.33366/13536, trascritta presso la Conservatoria di Palermo in data 08/04/2014 ai nn. 15382/12510;

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

5. dal certificato di destinazione urbanistica, in relazione al regime vincolistico, risulta che in prossimità della particella n. 3 si snoda la Regia Trazzera n° 510 di cui al D.A. del 07.02.1955 Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana. Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati in un totale di €. 19.048,46 circa (per legittimazione del vincolo trazzerale);

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 28/08/2023 ai nn.43675/33655 emesso dal Tribunale di PALERMO e notificato il 27/06/2023;
2. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 10/09/2018 ai nn. , emesso dal Tribunale di PALERMO il 06/09/2018 per €. 65.759,62 a garanzia di €. 32.879,81 a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, gravante sugli immobili al catasto terreni di Monreale F.100 p.lle 223, 225, 260, 264.
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la conservatoria di Palermo il 02/05/2007 ai nn. , atto notarile pubblico per notaio del 18/04/2007, , per €. 438.514,00 a garanzia di €. 219.257,00 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma;

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

-L'esperto in data 18/11/2025 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19.

-L'ufficio in data 10/12/2025 con nota prot. 118560, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia della presenza di vincolo demaniale appartenente al demanio trazzerale solamente sulla particella 3, del foglio di mappa 110 del Comune di Monreale (regia trazzera n. 510 San Cipirello - B° Kagiotto larga 18 canne e due palmi, ovvero 37,68 mt, la cui demanialità è stata riconosciuta con D. A. 358/510 del 07.02.1955), risultando libere da vincoli tutte le altre particelle oggetto di pignoramento (particelle LOTTO A: 260 – 264 – 225 – 223 del foglio di mappa 100 e p.lla 375 del foglio di mappa 110 , nonché particelle LOTTO B: 813 del foglio di mappa 110, del territorio del Comune di Monreale) .

L'ufficio generalmente non procede ad una verifica grafica, poiché demandata al rilievo metrico sui luoghi, tuttavia fornisce indirizzi metodologici per una verifica sommaria su base catastale. Il C.T.U. assumeva informazioni circa il calcolo economico per la legittimazione di tale vincolo.

Per la formalizzazione di tale calcolo sussistono una serie di variabili, costituite, dalla certificazione di destinazione urbanistica della particella, da cui assumere l'indice di edificabilità che viene posto a base del calcolo, dall'attualità del calcolo in funzione del regime di adozione o di approvazione dello strumento urbanistico vigente, dalla attualità del valore agricolo medio e dalla verifica della proprietà dell'intera particella. Ovvero tutte attività subordinate ad una formale istanza di scioglimento del vincolo.

Il C.T.U., sulla base della destinazione urbanistica e tenuto conto delle modalità previste dall'art.13 della L.R. 4/2003, ha così sviluppato il seguente calcolo:

art. 13, comma 3 punto c) della L.R. 4/2003

-superficie della particella interessata dalla vecchia trazzera: mq. 4.085 circa ;

-indice di densità edilizia fondiaria: riconducibile a 0,06 mc/mq per edifici agricoli (vedasi C.D.U.);

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

-valore agricolo medio della coltura esistente (aggiornato al 2012 per la regione agraria n° 5 – COLLINE DI MONREALE): vigneto irriguo pari ad €. 35.150,00/Ha, pari ad €. 3,515/mq;

-valore del suolo: €. 3,515/mq x 4.085 mq = €. 14.358,77;

-valore del canone degli ultimi cinque anni (risarcimento danni): €. 14.358,77 : 20 x 5 = €. 3.589,69;

-valore presuntivo delle spese di registrazione dell'atto (verbale di liquidazione conciliativo): €. 1.100,00;

-valore totale presunto di affrancamento/cessione: €. 19.048,46 circa (€. 14.358,77 + €. 3.589,69 + €. 1.100,00);

Poichè l'affrancamento del vincolo demaniale, dal punto di vista strettamente tecnico è caratterizzato da una fase istruttoria particolarmente elaborata, il C.T.U. non può sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni dotate di certezza temporale, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria.

Per tali motivi il precedente calcolo ha un valore presuntivo e provvisorio, e potrà essere suscettibile di modifiche, ma viene elaborato affinchè la parte acquirente, all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, sia consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente e approfonditamente documentato. Ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L.R. 4/2003, la legittimazione può avvenire solo su istanza del richiedente.

-L'esperto in data 20/11/2025 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da uso civico, presso la Regione Siciliana, Comm.to per la Liquidazione degli Usi Civici.

-L'ufficio in data 03/12/2025 con nota pec, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia dell'assenza di vincoli da uso civico.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile, dalle informazioni catastali, non appare gravato da censo o livello.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese di gestione sono direttamente collegate all'attività produttiva di tipo agricolo e pertanto non valutabili in questa sede.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico/diretto o comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.
Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile: 48.019 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze delle offerte locali, non sussistendo banche dati agrarie per i valori locativi.
Per i terreni, infatti, in assenza di banche dati e quotazioni stabili si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona, tenuto conto del costante andamento negativo del mercato immobiliare agricolo degli ultimi anni, della generale perdita di valore dei vigneti anche causata dal blocco della vendita/trasferimento del diritto di impianto, della scarsità di compravendite in zona a causa dell'immobilità del mercato.
Premesso che la materia riguardante la coltura vitivinicola è particolarmente complessa, a causa della consistente mole di adempimenti amministrativi regolati dalle norme comunitarie, nazionali e regionali, infatti, ogni vigneto viene realizzato con un regolare diritto di impianto, poi in seguito ad estirpazione autorizzata, potrà eventualmente essere accordato un diritto di reimpianto, se richiesto.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Ottenuto tale diritto di reimpianto, questo, prima del 2016, poteva essere liberamente venduto e l'acquirente poteva utilizzarlo in tutto il territorio nazionale, per la stessa superficie accordata.

Dunque tale diritto non si legava fisicamente al terreno da cui originava, pertanto si configurava come un bene mobile indipendentemente dalla natura immobile del terreno agricolo.

Appare utile riferire che il trasferimento di tale diritto è terminato il 31/12/2015, termine ultimo previsto da OCM VINO prima dei cambiamenti del regime di disciplina vitivinicola, introdotti a partire dal 01/01/2016 dalla normativa comunitaria.

Tali previsioni, in generale, hanno spinto i proprietari di vigneti poco pregiati e/o poco redditizi, di piccola superficie o anche in stato di abbandono, a vendere il reimpianto entro la suddetta data, ove non perdere definitivamente tale diritto non più rinnovabile dal 2016.

Parimenti, tali previsioni hanno comportato una perdita del valore economico dei vigneti, che si è aggiunta alla più generale tendenza negativa del mercato immobiliare agricolo degli ultimi anni.

Dall'analisi di mercato condotta sul territorio, tenuto conto dell'assenza di banche dati locali, è risultato che nel territorio di San Giuseppe Jato/San Cipirello il valore medio usuale e comunque ricorrente di vendita per i vigneti oscilla tra €. 20.000,00/ha (€. 2,00/mq) con presenza di vigneto ed €. 10.000,00/ha (€. 1,00/mq) senza coltivazione ovvero con vigneto già estirpato.

Trattandosi di vigneti attualmente esistenti, tale prezzo medio di €. 2,00/mq viene assunto come dato prescelto per la stima.

Sebbene i valori prima trovati appaiono aderenti al mercato locale, si è ritenuto utile e prudente procedere con una analisi delle offerte immobiliari private per la zona in oggetto (non sono stati reperiti immobili in aste giudiziarie che ricadano nei pressi del bene pignorato).

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in zona, si premette che gli immobili presi in considerazione sono paragonabili al bene in oggetto, sia per localizzazione (zone limitrofe), che per tipologia (vigneti).

Pertanto, proseguendo con l'analisi, sono stati considerati due immobili con caratteristiche affini a quelli pignorati, con le seguenti variazioni di prezzo:

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

3. €. 1,60/mq per 50.000 mq in agro di Alcamo al prezzo di vendita di €. 80.000,00;
4. €. 2,00/mq per 25.000 mq in agro di Alcamo al prezzo di vendita di €. 20.000,00/ha;

ottenendo un prezzo medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad €. 1,80/mq.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a: €. 2,00 + €. 1,80 = €. 3,80 : 2 = €. 1,90/mq .

Stante la congruità del prezzo ricavato dalla indagine locale pari ad €. 2,00/mq, questo si assume come dato prescelto per la stima.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Infatti, al fine di affinare la stima, tuttavia, bisognerà tenere conto dei principali parametri di stima, ovvero coefficienti di correzione, quali fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso, forma, ampiezza, età, densità, impianto, risorsa irrigua e cultivar. Nel caso in oggetto:

1. FERTILITA' (ottima (1,05), buona (1,00), discreta (0,95), mediocre (0,90)): buona. Si tratta di terreni caratterizzati da un suolo argilloso intenso, ideale per la coltivazione di seminativi e vigneti. La zona infatti è vocata da decenni alla viticoltura, con la presenza di cantine e una forte tradizione legata alla produzione di vino di sufficiente qualità.
2. GIACITURA (pianeggiante (1,05), acclive (0,95), mediocre (0,90)): acclive. Costituisce un valore medio poiché si tratta di pendenze lievi comprese tra il 5% e il 10%, ma comunque con problemi di deflusso delle acque meteoriche.
3. ESPOSIZIONE (buona (1,00), normale (0.95), cattiva (0,90)): buona. Si tratta di condizioni ottimali di irraggiamento solare in relazione alla qualità dei vigneti, trattandosi di clima mediterraneo collinare.
4. UBICAZIONE (buona (1,00), normale (0.95), carente (0,90)): buona. Si tratta di una ubicazione ottimale, ovvero entro i 5 Km dai centri di raccolta e dalle cantine.
5. ACCESSIBILITA' (buona (1,00), sufficiente (0,95), insufficiente (0,90)): sufficiente. Si tratta di fondi interclusi, ma ben suddivisi da un reticolo di trazzere interpoderali (all'origine direttamente accessibili da strada provinciale), con il limite di essere soggette a dilavamento durante l'inverno, ma facilmente praticabili con mezzi agricoli e veicoli fuoristrada.
6. FORMA (regolare (1,00), normale (0,95), penalizzante (0,90)): regolare. Il LOTTO B in questione è costituito da tre particelle di cui due contigue e comunque di forme regolari perlopiù di tipo quadrangolare che non presentano grosse limitazioni alla produzione, in relazione alla geometria dei terreni e ai filari di impianto.

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

7. AMPIEZZA (grande (1,00), media (0,95), piccola (0,90)): media. Si tratta di un fondo costituito da tre particelle di cui due contigue, la cui ampiezza complessiva è pari a 85.459 mq, ovvero inferiore a circa il 50% di quella media della zona.
8. ETA' (recente (1,00), media (0,95), elevata (0,90)): media. Il LOTTA B si compone di vigne con età oltre i 2/3 del ciclo vegetativo (15 anni) e quindi già espiantate e/o prossime all'espianto. Tale dato, nel caso dei vigneti, non costituisce tuttavia un valore di demerito, poiché anche al conduttore può essere trasferito il diritto di reimpianto (come riportato nel contratto di affitto).
9. DENSITA' (ordinaria o alta (1,00), irrazionale o bassa (0,90)): ordinaria alta. Si tratta di piante in filari con sesto regolare in base alla densità.
10. IMPIANTO (a pergola (1,05), intelaiato alto (0,98), a filari ordinari (0,95)): a filari ordinari. Si tratta perlopiù di vigneti ad alberello, ma tale tipo di impianto rappresenta l'ordinarietà dei vigneti siciliani di vaste dimensioni, che consente inoltre una raccolta meccanizzata, pertanto tale caratteristica non costituisce un coefficiente di demerito e si attribuisce 1,00.
11. RISORSA IRRIGUA (si (1,05), no (0,95)): no. Risorsa irrigua artificiale attualmente da realizzare, il LOTTO A beneficia tuttavia della presenza di bacino artificiale da manutenere, pertanto si assume 1,00.
12. CULTIVAR (pregiata (1,10), media (1,05), comune/da uvaggio (0,95)): pregiata. Si tratta di vitigni a Grecanico Dorato, in grado di produrre vini di elevata qualità.

Determinata la superficie del fondo agricolo pari a 48.019 mq , si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'appezzamento.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è K= 1+(*p*/100), in cui *p* rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e alle coltivazioni.

Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento del LOTTO B:

K1= 1,05	Fertilità ottima
K2= 1,05	Giacitura pianeggiante
K3= 1,00	Esposizione buona
K4= 1,00	Ubicazione buona
K5= 0,95	Accessibilità sufficiente
K6= 1,00	Forma regolare
K7= 0,90	Ampiezza media
K8= 0,95	Età media/elevata
K9= 1,00	Densità ordinaria o alta
K10= 1,00	Impianto a filari ordinari
K11= 1,00	Non irriguo/irriguo
K12= 1,10	Cultivar di pregio

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

Il prodotto dei Kn è pari a 0,9850, pertanto

0,9850 x €. 2,00/mq = €. 1,97/mq

€. 1,97/mq x 48.019 mq = €. 94.597,43

Pertanto il valore di mercato sarà pari a:

VALORE VENALE DEL BENE = €. 94.597,43

€. 94.597,43 - €. 19.048,46 circa (oneri di sdemanializzazione) = €. 75.548,97

VALORE VENALE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI DI LEGITTIMAZIONE = €. 75.548,97

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€. 75.548,97 – 5% (€. 3.777,44) = €. 71.771,53

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO B (BENE 4) = €. 71.771,53

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

I diritti reali dei debitori sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono complessivamente alla piena proprietà dei beni, congiuntamente tra i due comproprietari esecutati che ne detengono la quota di ½ ciascuno.

****

Elenco allegati costituenti parti integranti della consulenza e contenenti dati sensibili:

All.1 - Visure catastali beni Lotto A;

All.2 – Estratti di mappa beni Lotto A;

All.3 - Visure catastali beni Lotto B;

All.4 – Estratto di mappa beni Lotto B;

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3

Ist. n. 11 dep. 24/03/2026

All.5 – Immagini beni Lotto A;

All.6 – Immagini beni Lotto B;

All.7 – Certificato Destinazione Urbanistica beni Lotti A e B;

All.8 – Riscontro Uff. Usi Civico beni Lotti A e B;

All.-9 – Riscontro Demanio Trazzere beni Lotti A e B;

All.10 – Riscontro UTC Monreale beni Lotto A;

All.11- Riscontro OCM Vino beni Lotto A;

All.12-Banche dati offerte locali;

All.13- Avvisi di deposito e invio consulenza;

Con ogni osservanza

Palermo, 24/03/0/2026

L'Esperto Estimatore
Architetto Vincenzo de Leo

Firmato Da: VINCENZO DE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d017539e37a27c9acfd403cd034e5e3