
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	13
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	15
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	16
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	17
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Lotto 1	
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	19
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	19
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	19
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	20
Titolarità	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	21
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	22
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	22
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	22
Confini	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	23



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	23
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	24
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	24
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	24
Consistenza	25
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	26
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	27
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	27
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	33
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	34
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	36
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	37
Dati Catastali	39
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	41
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	42
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	42
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	43
Precisazioni	44
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	44
Patti	45
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	46
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	46
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	47
Stato conservativo	47
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	48
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	48
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	48
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	49
Parti Comuni	49
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	49
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	50
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	50
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	50



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	51
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	51
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	52
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	55
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	56
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	56
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	57
Stato di occupazione.....	57
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	57
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	58
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	59
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	60
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	61
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	61
Provenienze Ventennali.....	62
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	62
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	64
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	66
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	68
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	70
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	72
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	75
Formalità pregiudizievoli.....	77
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	77
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	77



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	77
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	78
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	78
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	78
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	78
Normativa urbanistica.....	79
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	79
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	79
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	80
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	80
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	81
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	82
Regolarità edilizia.....	82
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	82
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	83
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	83
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	84
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	84
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	89
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	94
Vincoli od oneri condominiali	
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	
Lotto 2	
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità.....	98
Confini	98



Consistenza	99
Cronistoria Dati Catastali	99
Dati Catastali.....	100
Precisazioni	101
Patti	102
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Servitù, censo, livello, usi civici.....	102
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione.....	104
Provenienze Ventennali.....	105
Formalità pregiudizievoli.....	107
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia.....	108
Vincoli od oneri condominiali	109
Stima / Formazione lotti.....	109
Lotto 1	110
Lotto 2	125
Riepilogo bando d'asta	128
Lotto 1	131
Lotto 2	137
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.....	131
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.553,73	139
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.035,38	144



INCARICO

In data 07/05/2025, la sottoscritta Arch. Militello Maria Simonetta, con studio in **** Omissis **** viene nominata CTU nella procedura esecutiva in oggetto; in data 14/05/2025 accetta l'incarico, prestando giuramento di rito e in data 11/06/2025 deposita telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 06/06/2025 la scrivente insieme al custode ha effettuato l'accesso all'immobile, in presenza del figlio dell'esecutato, (esecutato da quanto comunicato dal figlio stava poco bene), redigendo il verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1); nei giorni successivi la stessa ha iniziato a fare accesso ai vari enti per richiedere e prendere visione della documentazione inerente gli immobili.

In data 11/09/2025 la scrivente ha effettuato il secondo accesso al complesso pignorato, al fine di fare ulteriori verifiche (ALLEGATO 2).

PREMESSA

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia in contrada Castellucci, distante circa 8 Km dal centro abitato ed a circa 2km dal bivio di Castronovo - casale San Pietro, ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada sterrata in scarse condizioni.

Il complesso parzialmente in disuso è costituito da fabbricati rurali in scarse condizioni, che comprendono: una stalla, un fienile, con struttura portante in ferro zincato e tamponamenti in muratura, un abbeveratoio (di proprietà comunale) ed alcuni lotti di terreni limitrofi tenuti allo stato incolto. Si fa presente che il complesso è abitato dall'esecutato insieme alla propria famiglia, in quanto nello stesso contesto sono ubicati altri due immobili sempre di proprietà dell'esecutato, non oggetto di esecuzione.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Terreno** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) identificato al CT nel foglio 60, p.lla **102**, superficie 566,00 mq con classe culturale catastale di tipo PASCOLO, cl 2, redditi: dominicale 056 €, agrario 0.18 €;
- **Bene N° 2 - Terreno** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) identificato al CT nel foglio 60, p.lla **257**, superficie 859 mq, come da visura catastale così distinti: FICO INDIA 106 mq, cl 1, SEMINATIVO 623 mq, cl 3, ULIVETO 3mq, cl 1 PASCOLO 127, cl 2, redditi: dominicale 2,37 €, agrario 1,29€;
- **Bene N° 3 - Terreno** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) identificato al CT nel foglio 60, p.lla **255**, superficie 312 mq, come da visura catastale così distinti: 81 mq SEMINATIVO cl 3 e 231 mq PASCOLO cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20€;



- **Bene N° 4 - Terreno** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) identificato nel foglio n.60, p.lla **705**, sup 370 mq, come da visura catastale distinto come SEMINATIVO cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20€;
- **Bene N° 5 - Fabbricato rurale** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) (**Fienile**) identificato nel foglio n.60, p.lla **258**, superficie catastale apri a 159 mq;
- **Bene N° 6 - Fabbricato rurale** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745) (**Stalla**) identificato nel foglio n.60, p.lla **254**, superficie catastale 435 mq, come da visura catastale distinto come FABBRICATO RURARE di sup. 343 e SEMINATIVO di sup. 92,cl 3, redditi: dominicale 0,26 €, agrario 0,14€;
- **Bene N° 7 - Fabbricato rurale** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745), (**Abbeveratoio**), identificato nel foglio n.60, p.lla **251**, superficie catastale 51 mq;
- **Bene N° 8 - Terreno** ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: lat.37.663142444944896 - long.13.634167313575745), identificato nel foglio n. 60, p.lla **233**, superficie 13.172 mq, come da visura catastale distinto come PASCOLO, cl 2, redditi: dominicale 12,93 €, agrario 4,08 €;

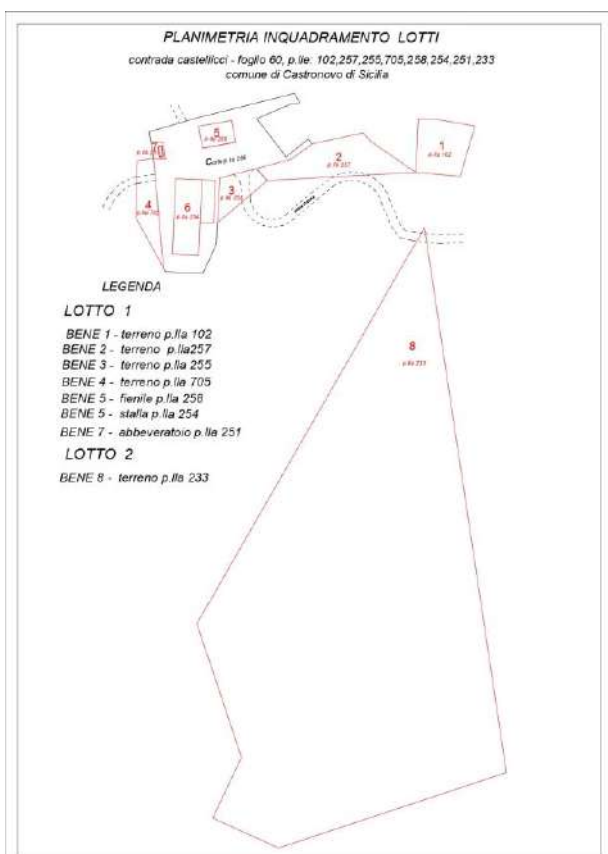




Lotto 1

lotto 2

Foto satellitare - inquadramento



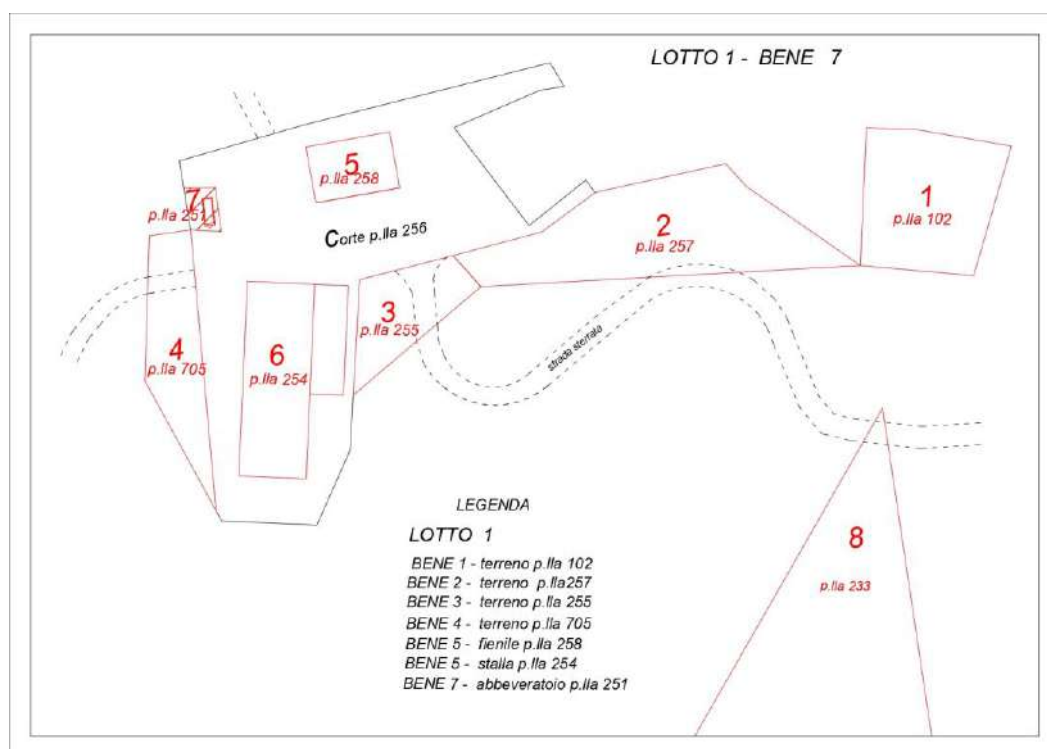
Planimetria inquadramento

sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci



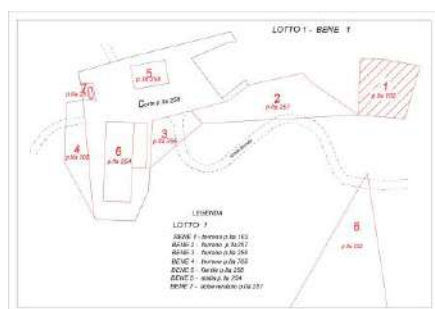
DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale e posto ad est rispetto lo stesso, in sede di sopralluogo quasi in disuso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni.

Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato in una zona collinare – leggermente montuosa ed è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 102, classe colturale : pascolo mq 566, in sede di sopralluogo risulta incolto, presenta una forma quadrata ed è parzialmente recitato.

Superficie : 566,00 mq.

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

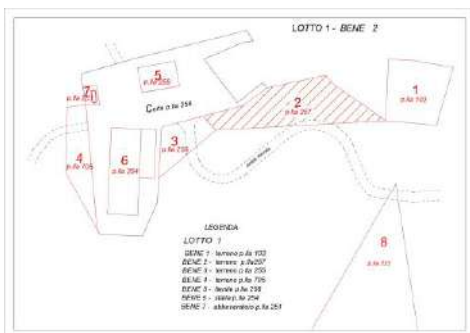
Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale ed alla strada di accesso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada interpodereale in scarse condizioni.

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 257 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 859 mq. Con colture miste come riportate nelle visure catastali. Tale particella confina ad ovest con la p.lla 255 (Bene 3), già oggetto di valutazione, a nord con parte di terreno con fabbricati di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione a sud è parzialmente interessata dalla medesima strada sterrata, la quale costituisce il principale accesso al compendio pignorato e ad altri fondi limitrofi, la stessa attraversa l'area con un tratto curvilineo in prossimità del margine del fondo. La porzione di strada ricadente sulla particella 257 è limitata, non permette l' utilizzo di tutta la superficie della stessa, ma solamente la parte non occupata dalla strada, in quanto utilizzata da oltre vent'anni al transito veicolare e pedonale.

Allo stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, di forma tipo trapezoidale, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto e fichidindia. Presenta parziale recinzione sul bordo della strada.

Superficie : 859,00 mq

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, in prossimità della corte comune, della p.lla 258 (fienile) e della p.lla 254 (stalla), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni.

Il bene identificato al catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq., con classe culturale così distinta: 81 mq seminativo cl 3 e 231 mq pascolo cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20. All'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 67 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 67 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. .

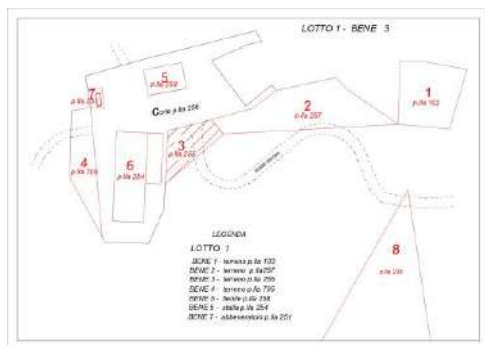
Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma, all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area.

Superficie : 312,00 mq

Superficie considerata : 245,00 mq

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





BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, confinante con la corte comune identificata con la p.lla 256 (non pignorata) all'interno del quale è presenta la stalla, identificata con la p.lla 254 (bene 6) ed il fienile, identificato con la p.lla 258 (bene 5), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni.

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n.60, p.lla 705 con classe culturale di tipo, seminativo cl.2 , 370 mq, redditi: dominicale 1,53 €, agrario 0,57 €; allo stato attuale è incolto.

La particella oggetto di esecuzione è attraversata dalla stessa strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili.

Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 78 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. .

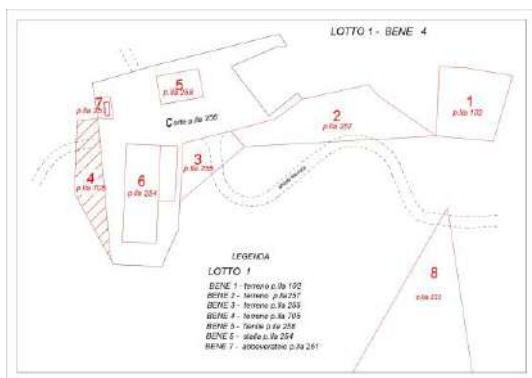
Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area.

Superficie : 370,00 mq

Superficie considerata : 292,00 mq

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





BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso FIEBILE, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 258, fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio dello stesso comune, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni.

Il bene presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente per il deposito del fieno, adibito originariamente ad attività zootecnica, al momento del sopralluogo, privo di attività in essere ed utilizzato per deposito attrezzi, con accesso centrale tramite una grande apertura con porta scorrevole ed una seconda apertura laterale senza porta di chiusura, mentre nei due lati longitudinali sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro ed apertura a vasistas. La struttura portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati. La copertura è costituita da pannelli in alluminio coibentati, la tamponatura perimetrale in conci di tufo e superfici intonacate.

L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio, (ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato come da atto di compravendita). Tale corte (p.la 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima.

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85. (ALLEGATO 25)

Superficie utile 145,91 mq

Superficie coperta 161,09 mq

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

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





situazione che sarà oggetto di valutazione prudentiale in sede di stima.

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85(ALLEGATO 25) .

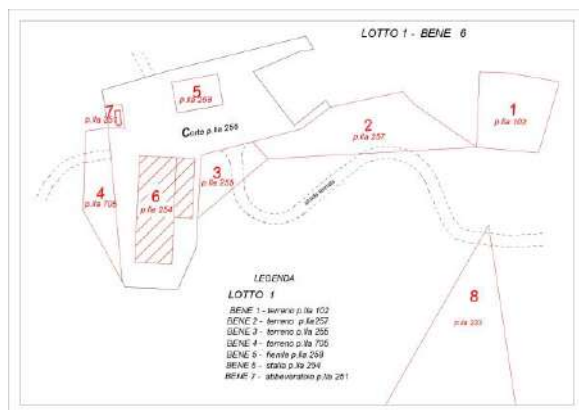
Superficie utile: 436,65 mq;

Superficie lorda: 408,33 mq;

Superficie tettoia: 122,80;

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

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



BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

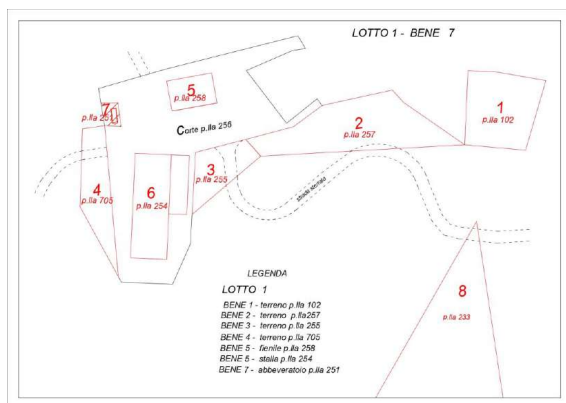
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un ABBEVERATOIO è censito al N.C.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.60, part.lla 251 di superficie catastale pari a 51 mq, definito in visura catastale "abbeveratoio, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni.

L'accesso avviene esclusivamente dalla strada sterrata che attraversa la corte comune alle particelle 254 e 258 (oggetto di esecuzione), identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio e su cui è ubicato l'immobile.

Il bene si presenta con una vasca di forma rettangolare con muretto antistante provvisto di fonte con piede, costruzione risalente attorno agli anno 90'.

Il presente bene non può essere oggetto di pignoramento in quanto bene appartenente al patrimonio comunale così come attestazione rilasciata dallo stesso (ALLEGATO 17) .

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

.Si evidenzia che nella nota di trascrizione di pignoramento del 15/04/20225, e nell'atto di pignoramento, presente in fascicolo, la superficie riportata per il terreno oggetto di stima, p.la 257, è pari a 732 mq, (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq) valore inferiore rispetto a quello risultante dalla visura catastale attuale, che è pari a 859 mq (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq, pascolo 127 mq).

In particolare, non risulta riportata nei titoli la superficie distinta come pascolo di 127 mq.

Si rileva altresì un'incongruenza all'interno della certificazione notarile presente in fascicolo: nella sezione riepilogativa è riportata la superficie di 732 mq, mentre nella parte relativa alla "certificazione catastale" si riporta correttamente la superficie complessiva di 859 mq, ricavata dalla somma di tutte le colture, conforme alla visura.(ALLEGATO 3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE (FIENILE) UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE (STALLA) UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12),



per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE (ABBEVERATOIO) UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni con la signora **** Omissis ****.

Si evidenzia che nella nota di trascrizione di pignoramento del 15/04/20225, e nell'atto di pignoramento, presente in fascicolo, la superficie riportata per il terreno oggetto di stima, p.lla 257, è pari a 732 mq, (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq) valore inferiore rispetto a quello risultante dalla visura catastale attuale, che è pari a 859 mq (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq, pascolo 127 mq).

In particolare, non risulta riportata nei titoli la superficie distinta come pascolo di 127 mq.

Si rileva altresì un'incongruenza all'interno della certificazione notarile presente in fascicolo: nella sezione riepilogativa è riportata la superficie di 732 mq, mentre nella parte relativa alla "certificazione catastale" si riporta correttamente la superficie complessiva di 859 mq, ricavata dalla somma di tutte le colture, conforme alla visura.(ALLEGATO 3)

La presente relazione di stima considera, ai fini valutativi, la superficie catastale attuale e lo stato di fatto in loco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni, con la signora **** Omissis ****.



BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

Si fa presente che il bene anche se risulta catastalmente intestato all'esecutato è di appartenenza al patrimonio comunale, con così come dichiarato al momento del sopralluogo dallo stesso esecutato e poi affermato dall'Ufficio Tecnico del comune, il quale rilascia la seguente attestazione: " L'intestazione dell'area di sedime risulta ancora catastalmente all'esecutato quale intestatario della particella originaria n. 131 in quanto gli atti di trasferimento a favore del comune risultano in corso di regolarizzazione". IL bene infatti presenta caratteristiche costruttive simili ad altri fonti presenti nel circondario, realizzati attorno agli anni 90, è posizionato su una corte comune ai beni dell'esecutato identificata con la p.lla 256 (ex 101), ma di fatto utilizzata anche per il passaggio verso altri immobili limitrofi.



CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame, (terreno) identificato con il foglio n.60 la p.lla 102, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), confina:

- a Nord con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 81, foglio n° 60;
- a Sud ed Est con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con la p.lla 106, foglio n° 60;
- ad Ovest con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla 99, foglio n° 60;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame, (terreno) identificato con il foglio n.60 la p.lla 257, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), confina:

- a Nord con la p.lla 258, del foglio 60, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, classificata come Ente Urbano;
- a nord-est con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla, 99 foglio n° 60;
- a nord-ovest con corte comune alla p.lla 258, oggetto di esecuzione, identificata al catasto terreni con la p.lla, 256 foglio n° 60, non oggetto di esecuzione;
- a Sud con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con la p.lla 247, foglio n° 60;
- ad Ovest con terreno di proprietà dell'esecutato anch'esso oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con la p.lla 255, foglio n° 60;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame, (terreno) identificato con il foglio n.60 la p.lla 255, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), confina:

- a Nord con corte comune alla p.lla 258, oggetto di esecuzione, identificata al catasto terreni con la p.lla 256 del foglio n° 60, non oggetto di esecuzione;
- a nord-est con terreno di altra proprietà identificato al catasto terreni con la p.lla, 99 foglio n° 60;
- a Sud con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con la p.lla 247, foglio n° 60;
- a Est con terreno di proprietà dell'esecutato, identificato al catasto terreni con la p.lla 257, foglio n° 60, oggetto di esecuzione;
- ad Ovest con corte comune alla p.lla 258, oggetto di esecuzione, identificata al catasto terreni con la p.lla 256 del foglio n° 60, non oggetto di esecuzione;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame,(terreno) identificato con il foglio n.60 la p.lla 705, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), confina:

- a Nord con con terreno di altra proprietà identificato con la p.lla 704 del foglio 60;
- a Nord-Ovest con terreni di altra proprietà identificati con le p.lle 704 e 706 del foglio n° 60;
- a Sud con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con



la p.lla 707 del foglio n° 60;

-a Est con corte comune alla p.lla 258 e p.lla 254, oggetto di esecuzione, identificata al catasto terreni con la p.lla 256 del foglio n° 60, non oggetto di pignoramento;

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame,(fienile) identificato con il foglio n.60 la p.lla 258, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), è circondato da tutti e quattro i lati dalla corte comune identificata con la particella n. 256,(non oggetto di esecuzione, ma identificata come corte comune alla p.lle 258 e 254 oggetto di esecuzione) che a sua volta confina a nord con la p.lla 91, di altra proprietà, a sud con le particelle 255 e 257, oggetto di esecuzione, con la p.lla 247 non oggetto di esecuzione, di proprietà dell'esecutato; ad est con la p.lla 259 (ente urbano) e p.lla 99 di altra proprietà, non oggetto di esecuzione; ad ovest con la p.lla 705 oggetto di esecuzione e p.lla 704 di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che la stessa corte per la sua posizione è utilizzata da altri proprietari limitrofi per accedere al proprio fondo.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame, (stalla) identificato con il foglio n.60 la p.lla 254, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), è circondato da tutti e quattro i lati dalla corte comune identificata con la particella n. 256,(non oggetto di esecuzione, ma identificata come corte comune alla p.lle 258 e 254 oggetto di esecuzione) che a sua volta confina a nord con la p.lla 91, di altra proprietà, a sud con le particelle 255 e 257, oggetto di esecuzione, con la p.lla 247 non oggetto di esecuzione, di proprietà dell'esecutato; ad est con la p.lla 259 (ente urbano) e p.lla 99 di altra proprietà, non oggetto di esecuzione; ad ovest con la p.lla 705 oggetto di esecuzione e p.lla 704 di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che la stessa corte per la sua posizione è utilizzata da altri proprietari limitrofi per accedere al proprio fondo. non oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che la stessa corte per la sua posizione è utilizzata da altri proprietari limitrofi per accedere al proprio fondo.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile in esame, (abbeveratoio) identificato con il foglio n.60 la p.lla 251, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), è posizionato nella corte comune identificata con la particella n. 256, non oggetto di esecuzione. Si precisa inoltre che la stessa corte per la sua posizione è utilizzata da altri proprietari limitrofi per accedere al proprio fondo ed ad ovest confina con la p.lla 704 del foglio di mappa n° 60, di altra proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	566,00 mq	566,00 mq	1	566,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				566,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				566,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno coltura: pascolo	127,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	0,00 m	
Terreno coltura:oliveto	3,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	0,00 m	
Terreno coltura: seminativo	623,00 mq	623,00 mq	1	623,00 mq	0,00 m	
Terreno coltura: ficodindia	106,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				859,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				859,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	245,00 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	0,00 m	
strada	67,00 mq	67,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				245,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq., ma all'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 67 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso comune e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso comune ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili.

Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 67 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi.

Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma, all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area.

Superficie : 312,00 mq

Superficie considerata : 245,00 mq

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	292,00 mq	292,00 mq	1	292,00 mq	0,00 m	
strada	78,00 mq	78,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				292,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				292,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 705 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 370 mq., ma all'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso comune e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso comune ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili.

Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 78 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In



ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi.

Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma, all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area.

Superficie : 370,00 mq

Superficie considerata : 292,00 mq

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato rurale (Fienile)	145,91 mq	161,09 mq	1	161,09 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				161,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale - Stalla	408,33 mq	436,65 mq	1	436,65 mq	0,00 m	
Fabbricato rurale- Tettoia	122,80 mq	122,80 mq	0,3	36,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				473,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				473,49 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un corpo unico insistente sulla particella n. 254, del Foglio 60, che da visura catastale risulta così censita:

In parte come fabbricato rurale, con superficie catastale pari a mq 343,00;

In parte come seminativo, con superficie pari a mq 92,00.

La superficie catastale complessiva è quindi pari a mq 435,00.

Tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato e dai rilievi planimetrici eseguiti, la superficie reale della stalla, risulta pari a mq 436,65 e la tettoia 122,80 mq tenuto conto dello stato dei luoghi e della reale estensione dell'immobile.

Il fabbricato risulta ancora censito al Catasto Terreni, pur essendo presente una consistenza fisica accertata di mq 473,49, di superficie convenzionale. Si rimanda alla sezione "regolarità edilizia" per le considerazioni relative alla regolarizzazione catastale necessaria.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abbeveratoio	51,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, da rilievi effettuati, il bene occupa una superficie di circa 10 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56



		Reddito agrario € 0,18
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,18
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,18
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 102 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 5 66 (566 mq) Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,18

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2, 12).

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** - la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****;
- la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -2)

La particella 102 del foglio n°60, catasto terreni, deriva dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59(859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 257 Qualità pascolo,seminativo,uliveto,,fico india



		Superficie (ha are ca) 00 8 59 (859 mq) Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,29
--	--	---

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-3, 12) .
La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza (si precisa che nello stesso era riportata la particella predecessori 101),richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:
- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** - la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****;
-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -3)
- la data del 31/12/1992 deriva da prat. n. 493751 variazione in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB.VAR. 10009/98(n.3.1/1192.

La particella 257 del foglio n°60, catasto terreni, deriva dal frazionamento della p.lla n° 101 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751. (ALLEGATO 3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Superficie (ha are ca) 00 3 12 (3126 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 12(566 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46



		Reddito agrario € 0,20
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.3-2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (566 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.3-2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.3-2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.3-2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 255 Qualità pascolo e seminativo Cl.3-2 Superficie (ha are ca) 00 3 12 (312 mq) Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,20

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-4, 12) .

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal **** Omissis ****



-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -4)
- la data del 31/12/1992 deriva da prat. n. 493751 variazione in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB.VAR. 10009/98(n.3.1/1192.

La particella 255 del foglio n°60, catasto terreni, deriva dal frazionamento della p.lla n° 131 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 18/08/1998 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53



		Reddito agrario € 0,57
Dal 18/08/1998 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 18/08/1998 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57
Dal 18/08/1998 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 705 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 3 70 (370 mq) Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,57

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-5, 12).

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal **** Omissis ****-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -5)
- la data del 18/08/1998 deriva dal frazionamento, prat. 295280 in atti dal 04/06/2003 (n. 40113.1/1998).

La particella 705 del foglio n°60, catasto terreni , deriva dal frazionamento della p.lla n° 131 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751. **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale



		Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 258 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 159 mq

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-6, 12) .

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza (si precisa che nello stesso era riportata la particella predecessori 101), richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****

- la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -6)

- la data del 31/12/1992 deriva da prat. n. 493751 variazione in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB.VAR. 10009/98(n.3.1/1192.

La particella 258 del foglio n°60, catasto terreni , deriva dalla p.lla 101, soppressa per variazione catastale a seguito di costituzione di nuovi immobili , infatti nella visura viene riportata la seguente dicitura:" tabella di



variazione del 31/12/1992, prat. 493751 in atti dal 28/11/2002 VER. PER../97 TAB. VAR. 10009/98 (n.3.1/1192) - Annotazione: deriva dal foglio 60, p.lla 101 mod. 29 n.3/92 dove sono stati soppressi e costituiti degli immobili" . (vedi visura ALLEGATO 6))

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Superficie (ha are ca) 435 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Superficie (ha are ca) 435 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo



		Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 254 Qualità fabbricato rurale e seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 435 mq Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,14

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-7, 12).

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza (si precisa che nello stesso era riportata la particella predecessori 131), richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal **** Omissis ****-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -7)
- la data del 31/12/1992 deriva da prat. n. 493751 variazione in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB.VAR. 10009/98(n.3.1/1192).

La particella 254 del foglio n°60, catasto terreni, deriva dalla p.lla 131, soppressa per variazione catastale a seguito di costituzione di nuovi immobili , infatti nella visura viene riportata la seguente dicitura: "a seguito di tabella di variazione del 31/12/1992, prat. 493751 in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB. VAR. 10009/98 (n.3.1/1192)

- Annotazione: deriva dal foglio 60, p.lla 131 mod. 29 n.3/92 dove sono stati soppressi e costituiti degli immobili" . (vedi visura ALLEGATO 7)

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio-



		Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 26/06/1990 al 31/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 08/08/1991 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq
Dal 31/12/1992 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 251 Qualità costr no ab - abbeveratoio- Superficie (ha are ca) 51 mq

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene.

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza (si precisa che nello stesso era riportata la particella predecessori 131), richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

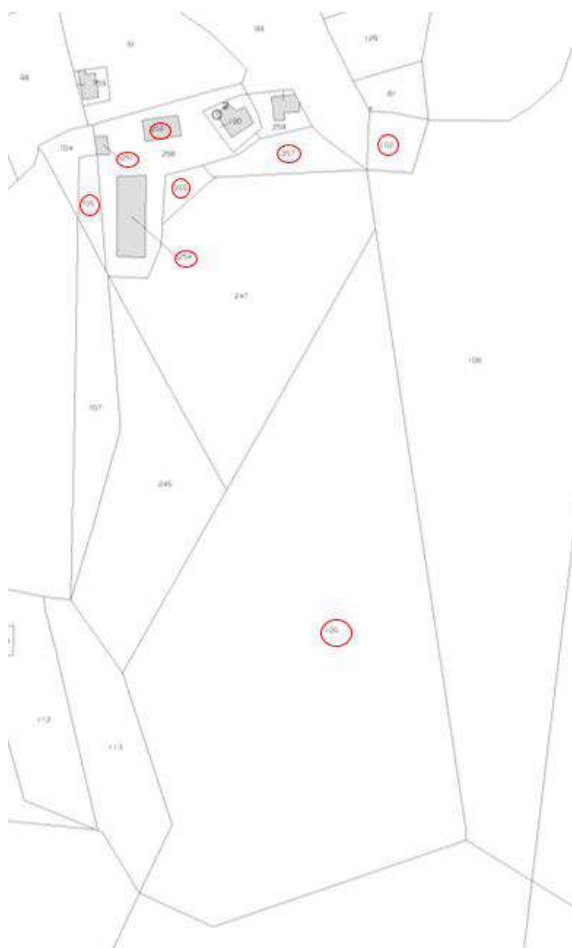
- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
- la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -8)
- la data del 31/12/1992 deriva da prat. n. 493751 variazione in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB.VAR.



10009/98(n.3.1/1192.

La particella 251 del foglio n°60, catasto terreni , deriva dalla p.lla 131, soppressa per variazione catastale a seguito di costituzione di nuovi immobili , infatti nella visura viene riportata la seguente dicitura: "tabella di variazione del 31/12/1992, prat. 493751 in atti dal 28/11/2002 VER. PER./97 TAB. VAR. 10009/98 (n.3.1/1192) - Annotazione: deriva dal foglio 60, p.lla 131 mod. 29 n.3/92 dove sono stati soppressi e costituiti degli immobili ". (vedi visura allegata ALLEGATO 8)

DATI CATASTALI



foglio di mappa



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	102				Pascolo	2	00 5 66 (566 mq) mq	0,56 €	0,18 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La particella n. 102, risulta regolarmente censita in visura catastale e riportata graficamente nel corrispondente foglio di mappa catastale, con superficie dichiarata di 566 mq, ma la qualità di coltura indicata in visura non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo che si presenta incolto con qualche pianta di fichidindia. Sussiste corrispondenza tra il foglio di mappa , visura catastale ed atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	257				Pascolo	2	127 mq mq	0,12 €	0,04 €	
60	257				Oliveto	1	3 mq mq	0,01 €	0,01 €	
60	257				Seminativo	3	623 mq mq	1,77 €	0,97 €	
60	257				fico india	1	106 mq mq	0,47 €	0,27 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa esistente.

La particella n. 257, risulta regolarmente censita in visura catastale e riportata graficamente nel corrispondente foglio di mappa catastale, con superficie dichiarata di mq 859 mq, ma la qualità di coltura indicata in visura non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo che presenta qualche albero da frutta, di olivo ed arbusti ornamentali.

Si evidenzia che nella nota di trascrizione di pignoramento del 15/04/20225, e nell'atto di pignoramento, presente in fascicolo, la superficie riportata per il terreno oggetto di stima, p.lla 257, è pari a 732 mq, (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq) valore inferiore rispetto a quello risultante dalla visura catastale attuale, che è pari a 859 mq (dato dalla somma: oliveto 3 mq, seminativo 623 mq, ficodindia 106 mq, pascolo 127 mq).



In particolare, non risulta riportata nei titoli la superficie distinta come pascolo di 127 mq.

Si rileva altresì un'incongruenza all'interno della certificazione notarile presente in fascicolo: nella sezione riepilogativa è riportata la superficie di 732 mq, mentre nella parte relativa alla "certificazione catastale" si riporta correttamente la superficie complessiva di 859 mq, ricavata dalla somma di tutte le colture, conforme alla visura.(ALLEGATO 3)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	255				Pascolo	2	231 mq	0,23 €	0,07 €	
60	255				Seminativo	3	81 mq mq	0,23 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La particella n. 255, risulta regolarmente censita in visura catastale e riportata graficamente nel corrispondente foglio di mappa catastale, con superficie dichiarata di 312 mq, ma la qualità di coltura indicata in visura non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo che si presenta incolto ed occupato in parte dalla strada sterrata di accesso sia al complesso pignorato che ad altri fondi limitrofi. Sussiste corrispondenza tra il foglio di mappa , visura catastale ed atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	705				Seminativo	2	00 3 70 (370 mq) mq	1,53 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La particella n. 705, risulta regolarmente censita in visura catastale e riportata graficamente nel corrispondente foglio di mappa catastale, con superficie dichiarata di 370 mq, ma la qualità di coltura indicata in visura non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo che si presenta incolto ed occupato in parte dalla strada sterrata di accesso sia al complesso pignorato che ad altri fondi limitrofi. Sussiste corrispondenza tra il foglio di mappa , visura catastale ed atto di pignoramento.

.



BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	258				Fabbricato rurale		159 mq mq			

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto di stima è costituito da un corpo unico insistente sulla particella n. 258, del Foglio 60, con consistenza catastale pari a 159 mq ;

Tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato e dai rilievi planimetrici eseguiti, la superficie reale risulta paria a mq 161,09, tenuto conto dello stato dei luoghi e della reale estensione dell'immobile.
Pertanto si può dedurre che la consistenza catastale riportata in visura non corrisponde a quella reale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Il fabbricato risulta ancora censito al Catasto Terreni, si rimanda alla sezione "regolarità edilizia" per le considerazioni relative alla regolarizzazione catastale necessaria.

Per quanto riguarda i dati riportati in visura il bene risulta catastato al catasto terreni come fabbricato rurale, con diritto alla corte p.lla 256, riportando in annotazione la seguente dicitura: "si riconosce rurale ai sensi della normativa antecedente alla legge 133/94 Mod. 3/92; risulta con diritto alla corte comune identificata con la p.lla 256"(ALLEGATO 6,15).

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	254				Seminativo		00 0 92 (92 mq) mq	0,26 €	0,14 €	
60	254				fabbricato rurale		00 3 43 (343 mq) mq			

Corrispondenza catastale

Per l'immobile sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa catastale esistente.
L'immobile oggetto di stima è costituito da un corpo unico insistente sulla particella n. 254, del Foglio 60,da



visura catastale risulta censito in parte come fabbricato rurale (343,00 mq) in parte come seminativo (92,00 mq), di superficie complessiva pari a 435 mq;

Tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato e dai rilievi planimetrici eseguiti, la superficie reale risulta paria a mq 473,49, tenuto conto dello stato dei luoghi e della reale estensione dell’immobile.

Pertanto si può dedurre che la consistenza catastale riportata in visura non corrisponde a quella reale, nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Il fabbricato risulta ancora censito al Catasto Terreni, si rimanda alla sezione “regolarità edilizia” per le considerazioni relative alla regolarizzazione catastale necessaria.

Per quanto riguarda i dati riportati in visura il bene risulta catastato al catasto terreni come fabbricato rurale, con diritto alla corte p.lla 256, riportando in annotazione la seguente dicitura: "si riconosce rurale ai sensi della normativa antecedente alla legge 133/94 Mod. 3/92; risulta con diritto alla corte comune identificata con la p.lla 256"(ALLEGATO 7,15).

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	251				Abbeveratoio		151 mq mq			

Corrispondenza catastale

Per l’immobile sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento; il bene è inserito nel foglio di mappa ma la superficie riportata in visure è maggiore rispetto allo stato dei luoghi e rilievo effettuato.

Per quanto riguarda i dati riportati in visura il bene risulta catastato al catasto terreni come abbeveratoio, riportando in annotazione la seguente dicitura: si riconosce rurale ai sensi della normativa antecedente alla legge 133/94 Mod. 3/92;

Si fa presente che l’immobile è posizionato su una corte comune alla p.lla 258 e 254, così come riportato in visura catastale della p.lla 256 e p.lla 254, ma allo stato dei luoghi ne fanno uso anche altri due proprietari limitrofi in quanto di passaggio per accedere ai loro fondi .

Al momento del sopralluogo il figlio dell’esecutato, sottolinea che l’abbeveratoio è stato costruito con i fondi comunali, per cui la sottoscritta pur riscontrando che l’immobile si trova posizionato su una corte comune identificata con la p.lla 256 è definita (ALLEGATO 7 – 15) corte comune alle particelle 258 e 254 di proprietà dell’esecutato, che la corte risulta pertanto essere di appartenenza alle proprietà dell’esecutato anche se allo stato attuale risulta essere anche un un punto di passaggio per il raggiungimento degli altri fondi limitrofi di diversa proprietà, che catastalmente l’immobile risulta intestato all’esecutato, che sempre catastalmente la particella predecessore risulta essere la p.lla 131, in origine di proprietà dell’esecutato, dopo aver fatto ulteriori verifiche all’ufficio tecnico del comune, ha rilevato che il bene in sè è di proprietà comunale, così come attestato dallo stesso ufficio, costruito attorno agli anni 90 con fondi comunali, in corso di regolarizzazione degli atti di trasferimento a favore dello stesso (ALLEGATO 17).



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI



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

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto, (ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto, (ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di



Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto,(ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto,(ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto,(ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso la corte identificata alla p.lla 256,(ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258, non oggetto di pignoramento ma derivata dallo stesso compendio originario (ex 101).

La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è



presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo.

Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto, (ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso la corte identificata alla p.lla 256 (ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258, non oggetto di pignoramento ma derivata dallo stesso compendio originario (ex 101).

La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo.

Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il lotto di terreno identificato alla p.lla 102 posto ad est rispetto al complesso è un terreno ad oggi non in uso coperto da macchia vegetale con una morfologia di tipo collinare, privo di recinzione visibile, di forma regolare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 257 posto ad est rispetto al complesso agricolo, allo stato dei luoghi risulta in discreto stato di conservazione, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto ed fichidindia. Presenta recinzione sul bordo della strada.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, in parte incolto ed in parte occupato dalla strada interpoderale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, in parte incolto ed in parte occupato dalla strada interpoderale.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene in oggetto (FIENILE) con struttura costituita principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati, tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli sandwich in alluminio coibentati, pavimentazione in battuto cementizio, si presenta in condizioni manutentive trascurate, con degrado superficiale dovuti a prolungata assenza di manutenzione ordinaria . La struttura portante si presenta in discrete condizioni di stabilità, con qualche lesione esterna; all'interno si presenta come un unico ambiente con apertura con porta scorrevole in alluminio nel lato ovest. Attualmente il fabbricato è utilizzato per ricovero attrezzi e non come fienile, per cui nel complesso si manifesta non ad oggi in uso e pertanto lasciato all'incuria del tempo. Tuttavia non necessita di opere di urgente manutenzione così come appunto dichiarato anche dal figlio del debitore in sede di sopralluogo. Sono presenti anche esternamente materiali abbandonati, vegetazione spontanea e fenomeni di deterioramento. Si evince inoltre la messa in opera di pannelli fotovoltaici (regolarmente autorizzati) ma non funzionanti, così come dichiarato al momento del sopralluogo dal figlio dell'esecutato. Il bene in sede di sopralluogo non presentava traccia di impianto elettrico ed idrico.

IL bene presenta una grande buca laterale priva di infissi.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene in oggetto (STALLA), con struttura costituita principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati, tamponatura in blocchi di cemento, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli di eternit (amianto), pavimentazione in battuto cementizio, si presenta in condizioni manutentive trascurate, con degrado superficiale dovuti a prolungata assenza di manutenzione ordinaria . La struttura portante si presenta in discrete condizioni di stabilità. Nel lato sud presenta tre buca di cui una non definita realizzata presumibilmente mediate parziali demolizioni della muratura perimetrale. Presenta infatti margini irregolari ; così come un'altra apertura posta nel lato est, sottostante una delle finestre. Da sopralluogo effettuato si evince all'esterno dello stesso, in prossimità del lato nord, un piccolo container in struttura metallica indipendente (di cui non è stato possibile visionare il contenuto ma dichiarato dal figlio dell'esecutato locale tecnico in disuso); sempre in sede di sopralluogo vi è traccia di un impianto elettrico a vista, non a norma. In riferimento all'approvvigionamento idrico tutto il complesso stante alle dichiarazioni del figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo dovrebbe essere garantito tramite allacciamento alla condotta comunale. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo imhoff, condotta disperdente, concimaia (ubicati in particelle di terreno dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione) ma non di facile individuazione in sede di sopralluogo, in quanto coperte dal terreno e presenza di sterpaglie presenti in zona, il loro posizionamento è stato indicato dal figlio del'esecutato è coincidente con le indicazioni riportate negli elaborati autorizzativi. Il bene è dotato di autorizzazione allo scarico fognario, risalente alla prima concessione edilizia, acquisito dalla sottoscritta presso il comune di appartenenza.



BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dallo stato dei luoghi il bene consistente in un abbeveratoio si trova in discrete condizioni, alimentato da acqua proveniente dalla condotta comunale, destinato al servizio di tutti i fondi limitrofi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene non fa parte di un condominio, nè risulta formalmente costituito un consorzio o altro ente di gestione di parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene non fa parte di un condominio, nè risulta formalmente costituito un consorzio o altro ente di gestione di parti comuni.

Tuttavia si rivela che lungo il margine della particella 257 (fg 60) transita un tratto della medesima strada interpoderale sterrata già descritta per la particella confinante n 255.

Tale viabilità pur non formalmente censita come bene comune, è utilizzata da oltre vent'anni per l'accesso al compendio pignorato e da altri fondi confinanti, configurandosi come parte ad uso comune di fatto.

L'occupazione è marginale rispetto alla superficie totale, ma determina comunque una limitazione funzionale parziale, già considerata nella valutazione economica mediante riduzione prudenziale del valore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il cespite non possiede formalmente parti comuni, ma c'è una porzione con uso comune consolidato (strada) che ho considerato nel valore stimato, motivando la riduzione.

L'immobile non fa parte di un condominio, ne risulta formalmente costruito un consorzio agrario o stradale. Tuttavia, si rileva la presenza di una strada interpoderale sterrata che attraversa in parte la particella pignorata (foglio 60, p.la. 255) per una superficie di circa 90 mq. Tale strada risulta essere ad uso comune di fatto, in quanto da oltre vent'anni è utilizzata per il transito veicolare e pedonale da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, oltre che per l'accesso al compendio pignorato.

Non esistono atti formali di costituzione di servitù o cessione dell'area, tuttavia l'uso continuativo e pubblico configura una servitù di passaggio di fatto consolidata, che comporta una limitazione all'esercizio pieno del diritto di proprietà sulla porzione interessata. Detta porzione è stata considerata nella stima con valore nullo, come descritto nella sezione estimativa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene non fa parte di un condominio, nè risulta formalmente costituito un consorzio o altro ente di gestione di parti comuni



BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il cespite non possiede formalmente parti comuni, ma c'è una porzione con uso comune consolidato (strada) che ho considerato nel valore stimato, motivando la riduzione.

L'immobile non fa parte di un condominio, ne risulta formalmente costruito un consorzio agrario o stradale. Tuttavia, si rileva la presenza di una strada interpoderale sterrata che attraversa in parte la particella pignorata (foglio 60, p.la. 255) per una superficie di circa 90 mq. Tale strada risulta essere ad uso comune di fatto, in quanto da oltre vent'anni è utilizzata per il transito veicolare e pedonale da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, oltre che per l'accesso al compendio pignorato.

Non esistono atti formali di costituzione di servitù o cessione dell'area, tuttavia l'uso continuativo e pubblico configura una servitù di passaggio di fatto consolidata, che comporta una limitazione all'esercizio pieno del diritto di proprietà sulla porzione interessata. Detta porzione è stata considerata nella stima con valore nullo, come descritto nella sezione estimativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

Tuttavia, si segnala la presenza di una servitù di passaggio di fatto sulla particella pignorata (foglio 60, p.la 257), relativa a una strada interpoderale sterrata presente, già descritta nella particella confinante, oggetto di esecuzione (n. 255), la quale interessa marginalmente anche la particella 257, in corrispondenza di un tratto curvilineo al margine del lotto.

Detta servitù, pur non risultando da atti ufficiali o trascrizioni, è apparentemente consolidata per uso ultraventennale, da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, configurandosi come limitazione di fatto alla libera disponibilità del terreno su quella porzione.

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

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

Tuttavia, si rileva la presenza di una servitù di passaggio di fatto sulla particella pignorata (foglio 60, p.lla 255), relativa a una strada interpoderale sterrata presente oltre vent'anni, utilizzata stabilmente da soggetti terzi per l'accesso a fondi confinanti e al compendio pignorato. Tale servitù, pur non essendo formalmente costituita nè trascritta , si configura come servitù apparente e consolidata per uso ultraventennale, con conseguente limitazione al pieno godimento della porzione interessata- La stessa è stata considerata nella valutazione economica, con attribuzione di valore nullo alla superficie occupata dalla strada.

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

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

Si segnala però la presenza , all'interno della particella oggetto di pignoramento, di una strada sterrata utilizzata, oltre dall'esecutato, come via di accesso da parte di terzi, costituente una servitù di passaggio di fatto. Tale servitù non risulta trascritta nei pubblici registri immobiliari, ma è attualmente esercitata e può configurarsi come servitù apparente ai sensi dell'art. 1061 c.c..Pertanto, pur in assenza di titolo formale, si considera la presenza di un vincolo di fatto, suscettibile di incidere sull'utilizzo e sul valore del bene. Tale elemento dovrà essere tenuto in considerazione da eventuali interessati all'acquisto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

Tuttavia, si rileva la presenza di una servitù di passaggio di fatto sulla particella pignorata (foglio 60, p.lla 705), relativa a una strada interpoderale sterrata presente oltre vent'anni, utilizzata stabilmente da soggetti terzi per l'accesso a fondi confinanti e al compendio pignorato. Tale servitù, pur non essendo formalmente costituita nè trascritta , si configura come servitù apparente e consolidata per uso ultraventennale, con conseguente limitazione al pieno godimento della porzione interessata- La stessa è stata considerata nella valutazione economica, con attribuzione di valore nullo alla superficie occupata dalla strada.

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

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

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

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

Tuttavia, si segnala che l'accesso al fabbricato avviene attraverso la corte comune, identificata alla p.lla 256 , non pignorata, sulla quale in site pure un tracciato sterrato carrabile utilizzato da terzi per raggiungere immobili limitrofi non appartenenti all'esecutato. Questo uso, sebbene non trascritto nei pubblici registri, appare continuativo e consolidato, e potrebbe configurare una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. i un uso tollerato dal proprietario, con possibili riflessi sulla piena disponibilità della corte da parte dell' aggiudicatario.



L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato né di servitù attive e passive formalmente trascritte. Sull'immobile non gravano vincoli storici artistici e di prelazione dello Stato.

Tuttavia, si segnala che l'accesso al fabbricato avviene attraverso la corte comune identificata alla p.lla 256 , non pignorata, sulla quale in site pure un tracciato sterrato carrabile utilizzato da terzi per raggiungere immobili limitrofi non appartenenti all'esecutato. Questo uso, sebbene non trascritto nei pubblici registri, appare continuativo e consolidato, e potrebbe configurare una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. i un uso tollerato dal proprietario, con possibili riflessi sulla piena disponibilità della corte da parte dell'aggiudicatario.

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Castellucci, posto in una zona collinare – leggermente montuosa con vista del centro abitato distante circa 8 km.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 102. Lo stesso fondo ha una forma rettangolare, parzialmente recintato, con accesso da una strada interpodereale. Si estende con una conformazione orografica in semi- declivio per una superficie di 566 mq e si trova ad una altitudine di circa 490- 580 m sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte orientale rispetto al centro urbano, con classe culturale catastale di tipo pascolo, allo stato attuale è incolto.

Superficie : 566,00 mq

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

FERTILITÀ: Buona

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

GIACITURA: in leggera pendenza

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

UBICAZIONE: Normale

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione



agricola ed il loro valore.

ACCESSO: Buono

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

FORMA: Regolare

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

ESPOSIZIONE: Buono

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

AMPIEZZA: piccolo

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

RISORSA IRRIGUA: assente

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Castellucci, posto in una zona collinare – leggermente montuosa con vista del centro abitato distante circa 8 km.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 257.

Lo stesso fondo ha una forma trapezoidale, parzialmente recintato, con accesso da una strada interpoderale. Si estende con una conformazione orografica in semi- declivio per una superficie di 566 mq e si trova ad una altitudine di circa 490- 580 m sul livello del mare.

Il fondo si trova nella parte orientale rispetto al centro urbano, con classe colturale catastale di tipo pascolo, ficodindia, uliveto, seminativo, allo stato attuale il bene, risulta in discreto stato di conservazione, di forma tipo trapezoidale, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto e fichidindia. Presenta parziale recinzione sul bordo della strada.

Superficie : 859,00 mq

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

FERTILITÀ: Buona

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

GIACITURA: in leggera pendenza

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

UBICAZIONE: Normale

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

ACCESSO: Buono

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

FORMA: Regolare



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

ESPOSIZIONE: Buono

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

AMPIEZZA: piccolo

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

RISORSA IRRIGUA: assente

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Castellucci, posto in una zona collinare – leggermente montuosa con vista del centro abitato distante circa 8 km, ad una altitudine di circa 490- 580 m sul livello del mare.

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq. , con classe culturale così distinta: 81 mq seminativo cl 3 e 231 mq PASCOLO cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20. In fase di sopralluogo il bene si presenta in parte incolto ed in parte occupato da una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 90 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi.

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

FERTILITÀ: discreta

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

GIACITURA: in leggera pendenza

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

UBICAZIONE: Normale

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

ACCESSO: Buono

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

FORMA: trapezoidale

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

ESPOSIZIONE: Buono

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

AMPIEZZA: piccolo



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

RISORSA IRRIGUA: assente

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

OCCUPAZIONE: occupata in parte dalla strada.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Castellucci, posto in una zona collinare – leggermente montuosa con vista del centro abitato distante circa 8 km, ad una altitudine di circa 490- 580 m sul livello del mare.

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 705 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 370 mq. , con classe culturale così distinta in SEMINATIVO. In fase di sopralluogo il bene si presenta in parte incolto ed in parte occupato da una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi.

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

FERTILITÀ: Discreta

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

GIACITURA: in leggera pendenza

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

UBICAZIONE: Normale

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

ACCESSO: Buono

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

FORMA: Regolare allungata

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

ESPOSIZIONE: Buono

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

AMPIEZZA: piccolo

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

RISORSA IRRIGUA: assente

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



BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene adibito a fienile ma utilizzato al momento del sopralluogo per ricovero attrezzi, è posizionato a centro del lotto, nella corte di pertinenza (non oggetto di costituzione), accessibile tramite strada interpoderale.

Le caratteristiche costruttive sono state desunte da rilievo effettuato, e dalle informazioni contenute nella relazione tecnica allegata alle concessioni edilizie.

Comprendono, struttura portante costituita principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati, tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli sandwich in alluminio coibentati, pavimentazione in battuto cementizio. Si evince inoltre la messa in opera, in parte del tetto, di pannelli fotovoltaici non funzionanti, così come dichiarato al momento del sopralluogo dal figlio dell'esecutato, ed il bene non presenta tracce di impianto elettrico .

La struttura portante si presenta in discrete condizioni di stabilità, con qualche lesione esterna nel prospetto est ; all'interno si presenta come un unico ambiente con ampia apertura d'ingresso con porta scorrevole in alluminio nel lato est del prospetto, con seconda ampia apertura laterale nel prospetto sud e finestre alte a nastro con vetro, apertura a vasistas, nei due lati longitudinali (nord e sud).

Lo stesso è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85.

Superficie utile 145,91 mq

Superficie coperta 161,09 mq

Riepilogo sintetico

Anno di costruzione: Da documentazione tecnica acquisita, vista la concessione edilizia rilasciata in data 10.03.1986 con n° 4735/85, e relazione a struttura ultimata depositata all'ufficio genio civile di Palermo (ALLEGATO 26,30) dove indica che i lavori strutturali sono iniziati il 15.06.1986 e ultimati il 05/07/1988, il bene doveva essere già esistente nel 1988.

Esposizione: il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti;

Altezza utile interna: ml 4,15 alla gronda e ml 5,25 al colmo;

Struttura verticale: struttura portante costituita principalmente da travi verticali H ;

Copertura: capriate in profilati metallici prefabbricati zincati pannelli in alluminio coibentati e parte con pannelli fotovoltaici (in disuso da quanto indicato in sede di sopralluogo);

Pareti esterne: tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno;

Pavimentazione interna: in battuto cementizio;

Infissi e porta sterna: finestre a nastro in alluminio e vetro normale ed apertura vasistas;

Impianto elettrico ed idrico: in sede di sopralluogo non presentava traccia di impianto elettrico ed idrico.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene adibito a stalla, in sede di sopralluogo, utilizzato in modo limitato, con la presenza di 3 vitelli, è posizionato a sud del lotto, nella corte di pertinenza (non oggetto di costituzione), accessibile tramite strada interpoderale.

Le caratteristiche costruttive sono state desunte da rilievo effettuato, e dalle informazioni contenute nella relazione tecnica allegata alle concessioni edilizie.

Comprendono, struttura costituita principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zincati, tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli di eternit, pavimentazione in battuto cementizio.

La struttura portante si presenta in sufficienti condizioni di stabilità;

Il bene presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente suddiviso da una corsia centrale di servizio e di alimentazione, ai lati di detta corsia sono ricavate le mangiatoie delimitate da strutture tubolari metalliche e le corsie di alloggio accessibili mediante corsie di attraversamento . Presenta un ingresso



principale dal lato nord, tramite ampia buca con porta scorrevole, tre uscite dal lato longitudinale est, verso un antistante spiazzo delimitato da elementi tubolari ed in parte coperto con tettoia metallica, per permettere i normali movimenti degli animali, mentre da entrambi i lati longitudinale est ed ovest, sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro semplice ed apertura in parte a vasistas. Nel lato longitudinale est in aderenza alla stalla è presente quindi una tettoia in struttura metallica realizzata a seguito di concessione edilizia n. 14/2023 ma di minore superficie.

La stalla è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85.

Superficie utile 408,33 mq

Superficie coperta 436,65 mq

Tettoia : 122,80 q

Riepilogo sintetico

Anno di costruzione: Da documentazione tecnica acquisita, vista la concessione edilizia rilasciata in data 10.03.1986 con n° 4735/85, e relazione a struttura ultimata depositata all'ufficio genio civile di Palermo (ALLEGATO 25, 28) dove indica che i lavori strutturali sono iniziati il 15.06.1986 e ultimati il 05/07/1988, il bene doveva essere già esistente nel 1988.

Esposizione: il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti;

Altezza utile interna: ml 4,25 alla gronda e ml 5,55 al colmo;

Struttura verticale: struttura portante costituita principalmente da travi verticali H ;

Copertura: capriate in profilati metallici prefabbricati zincati, copertura in eternit;

Pareti esterne: tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno;

Pavimentazione interna: in battuto cementizio;

Infissi e porta sterna: finestre a nastro in alluminio e vetro normale ed apertura vasistas, porta in alluminio;

Impianto elettrico ed idrico: da sopralluogo effettuato vi è traccia di un impianto elettrico a vista, sicuramente non a norma. In riferimento all'approvvigionamento idrico, tutto il complesso, stante alle dichiarazioni del figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo dovrebbe essere garantito tramite allacciamento alla condotta comunale. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo imhoff, condotta disperdente, concimaia ma non di facile individuazione in sede di sopralluogo in quanto coperte dal terreno e presenza di sterpaglie presenti in zona, il loro posizionamento è stato indicato dal figlio del esecutato è coincidente con le indicazioni riportate negli elaborati autorizzativi. Il bene è dotato di autorizzazione allo scarico fognario acquisito dalla sottoscritta presso il comune di appartenenza.

Il bene in posizione antistante all'ingresso principale (lato nord) presenta un piccolo container in struttura metallica .

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Il bene in oggetto è costituito da una vasca rettangolare per il contenimento dell'acqua delimitata da un lato da una paratia rivestita in pietra con fonte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011



- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

. Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto e non risulta oggetto di utilizzo effettivo da parte dell'affittuario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto e non risulta oggetto di utilizzo effettivo da parte dell'affittuario.

Si fa presente, come già specificato in altri paragrafi, che il bene è occupato marginalmente dalla strada sterrata interna, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. L'occupazione è marginale rispetto alla superficie totale, ma determina comunque una limitazione funzionale parziale, già considerata nella valutazione economica.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

. Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto e non risulta oggetto di utilizzo effettivo da parte dell'affittuario.

Si fa presente, come già specificato in altri paragrafi, che il bene è occupato in parte dalla strada sterrata interna, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026



Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto e non risulta oggetto di utilizzo effettivo da parte dell'affittuario.

Si fa presente, come già specificato in altri paragrafi, che il bene è occupato in parte dalla strada sterrata interna, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data del sopralluogo, il bene adibito a fienile, si presenta in semiabbandono, utilizzato dall'affittuario per ricovero attrezzi.

L' accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune identificata alla particella 256, non oggetto di pignoramento, ma necessaria per l'accesso e l'uso del bene. All'interno di detta corte è presente una strada sterrata, utilizzata da terzi per il transito verso immobili confinanti non di proprietà dell'esecutato.

Pur non configurando una forma di occupazione diretta dell'immobile oggetto di stima, tale transito costituisce una limitazione di fatto all'uso esclusivo della corte, e potrebbe incidere sulla fruibilità complessiva del compendio immobiliare.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data del sopralluogo, il bene adibito a stalla, si presenta in uno stato di non curanza, utilizzato dall'affittuario in modo molto limitato, con la presenza di 3 vitelli.

L' accesso al fabbricato avviene tramite la corte comune identificata alla particella 256, non oggetto di pignoramento, ma necessaria per l'accesso e l'uso del bene. All'interno di detta corte è presente una strada sterrata, utilizzata da terzi per il transito verso immobili confinanti non di proprietà dell'esecutato.

Pur non configurando una forma di occupazione diretta dell'immobile oggetto di stima, tale transito costituisce una limitazione di fatto all'uso esclusivo della corte, e potrebbe incidere sulla fruibilità complessiva del compendio immobiliare.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 102 è pervenuto al signor **** Omissis ****nato a **** Omissis **** per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad ¼.

-Ai signori **** Omissis ****per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.
-alla signora **** Omissis ****dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****



- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****-
la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -2)
Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la p.lla 257 deriva dal frazionamento della p.lla n° 101 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 257 è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad ¼.



-Ai signori **** Omissis ****per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

- Alla signora **** Omissis ****dall’impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell’impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell’atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****

-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -2)

Si specifica che l’Atto di provenienza dell’immobile è stato reperito dalla CTU presso l’Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 26/06/1990 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			



08/08/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si precisa che la p.lla 255 deriva dal frazionamento della p.lla n° 131 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751. (visura storica ALLEGATO 4)

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 255 è pervenuto al signor **** Omissis ****nato a **** Omissis ****per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad ¼.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

- alla signora **** Omissis ****dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****;
-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -4)
Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la p.lla 705 deriva dal frazionamento della p.lla n° 131 dello stesso foglio n° 60, del 31/12/1992 prat. n. 493751.(visura storica ALLEGATO 5)
RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 705 è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: FURITANO CLARA nata Sant'Agata di Militello (ME) il 28/09/1937, **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad ¼.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.
- Alla signora **** Omissis **** dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -5)
Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 258 è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/08/1946 per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis **** per diritto di proprietà pari ad ¼.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

- Alla signora **** Omissis **** dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO - 6)
Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		21/12/1990		50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 254 è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/08/1946 per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis **** per diritto di proprietà pari ad 1/4.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

-Alla signora **** Omissis ****
dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.

La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -7)

Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.



BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			



08/08/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno su cui è posto il bene			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il terreno su cui è stato edificato il bene oggetto del presente procedimento identificato, è pervenuto al signor **** Omissis **** nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/08/1946 per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad 1/4.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

-Alla signora **** Omissis **** dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.



La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora ****
Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
- la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -8)
L'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.
Negli anni 90 il bene viene costruito con i fondi comunali del comune di Castronovo di Sicilia, così come attestato sia dall'esecutato che dall'Ufficio Tecnico (ALLEGATO 17) dello stesso comune, che deve ancora procedere alla regolarizzazione degli atti di trasferimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Palermo il 15/04/2025
Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Palermo il 15/04/2025

Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

La zona territoriali omogenee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad



esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 235)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giuste D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore



Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 15) si precisa che il bene oggetto del presente procedimento esecutivo insiste sul fondi per cui è stato rilasciato il seguente certificato e pertanto ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'nsperimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;



BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n° 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23), si precisa che il bene oggetto del presente procedimento esecutivo insiste sul fondo per cui è stato rilasciato il seguente certificato e pertanto il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30

numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il lotto non presenta manufatti o costruzioni, trattandosi esclusivamente di terreno agricolo.

Pertanto, non si applicano verifiche di conformità edilizia, in quanto non sussistono fabbricati soggetti a titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il lotto non presenta manufatti o costruzioni, trattandosi esclusivamente di terreno agricolo.

Pertanto, non si applicano verifiche di conformità edilizia, in quanto non sussistono fabbricati soggetti a titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il lotto non presenta manufatti o costruzioni, trattandosi esclusivamente di terreno agricolo.

Pertanto, non si applicano verifiche di conformità edilizia, in quanto non sussistono fabbricati soggetti a titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il lotto non presenta manufatti o costruzioni, trattandosi esclusivamente di terreno agricolo.

Pertanto, non si applicano verifiche di conformità edilizia, in quanto non sussistono fabbricati soggetti a titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione (Fienile), sito in contrada Castellucci, facente parte del complesso aziendale, insieme ad altri immobili oggetto di procedura (Stalla), identificato catastalmente al catasto terreni con la p.lla 258 del foglio n° 60 , ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

•- *Concessione edilizia n.4735/85*, rilasciata in data 10/03/1986, al signor **** Omissis **** (esecutato), in qualità di affittuario dei terreni, per la "costruzione di una stalla, fienile, deposito, casa rurale di abitazione, impianto Imhoff, stradella e vascone in T.B." (ALLEGATO 25); Autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile di Palermo, prat. n. 820, prot. 20905 del 25/11/1985; certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 17088, prat. 820/64 sez III, del 19/10/1988; autorizzazione allo scarico del 04/02/1989, n° 7541/88; Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del 18/02/1989, prot. 1154/89, relativa al fabbricato rurale, deposito, fienile e stalla, rilasciata sempre all'esecutato (ALLEGATO 26,28).

•- *Concessione edilizia n. 14/2013*, rilasciata in data 22/10/2013, al signor **** Omissis **** (figlio dell'esecutato), in qualità di affittuario, per "adeguamento della stalla, consistente nella realizzazione all'interno di essa, della sala mungitura e locale per la raccolta latte, realizzazione di una tettoia in aderenza alla stalla e di un locale tecnico della superficie coperta di 219,45 mq, adeguamento della concimaia, cambio di destinazione



d'uso, con conseguente frazionamento, di parte del fienile esistente da destinare a caseificio, realizzazione su parte della copertura del fienile di un impianto fotovoltaico con pannelli integrali di 9,12 kwp, censito la catasto terreni, al foglio di mappa 60 particelle nn. 254 (FR) di are 4.36, 258 (FR) di are 1.59 sito in agro di Castronovo di Sicilia nella contrada Castellucci" (ALLEGATO 29). Parere favorevole espresso dal responsabile di Igiene Pubblica, dell U.O. ASP n. 6 distr. Lercara Friddi in data 23/07/2013 prot. 1655/IP . Parere favorevole espresso dal dirigente area sanità pubblica veterinaria distr. N. 6 in data 14.12.2012 prot. 6563/SV. Autorizzazione rilasciata ai sensi dell' art. 20 del R.D. L. 1126/1926 dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 06.12.2012 prot. 160573. Attestazione di avvenuta presentazione del progetto relativo alla costruzione del fabbricato, all'Ufficio Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. 02.07.1974 n.64, nonché il deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5.11.1971, prot. 7315 del 03.04.2006 (ALLEGATO 30).

- Richiesta formale presentata dal signor **** Omissis ****(figlio dell' esecutato), in data 16.11.2015 e 30.11.2015 sono state indette presso il settore Urbanistico dello stesso comune le conferenze di servizio per il *rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 14* del 22.10.2013 e dell AUA inerente l'insediamento produttivo ricedente in agro di Castronovo di Sicilia nella contrada Castellucci al foglio di mappa 60 particelle nn. 254 (FR) di are 4.36, p.la 258 (FR) di are 1.59, 256 di are 21.61, p.la 257 di are 8.59 e 106 di ha 2.44.40 (ALLEGATO 30).

•- *Permesso di costruire n. 01/2016* del 24.10.2016, rilasciato dal signor **** Omissis **** (figlio dell' esecutato), in variante alla in variante alla concessione edilizia n. 14 del 22.10.2013, consistente nell 'ampliamento della sala mungitura con cambio di destinazione d 'uso, diversa distruzione della zona caseificio, diverso posizionamento del locale tecnico, modifica parziale della sagoma della concimaia, realizzazione di vasca di fitodepurazione, ridimensionamento e modifica dell'impianto fognario nonché nel completamento delle opere , non in contratto con quanto sopra specificato, prevista nella suddetta concessione rilasciata per la realizzazione di una sala mungitura e di un locale per la raccolta del latte all 'interno della stalla, di una tettoia e di un locale tecnico in aderenza alla stalla, per il cambio di destinazione d 'uso di parte del fienile a caseificio, per l'impianto fotovoltaico su parte della copertura del fienile con pannelli integrati di 9,12 kwp e per l'adeguamento della concimaia , censiti al catasto terreni , al foglio n.60 p.la 254 (F.R.) , 258 (F.R.), 256, 257, 106, del territorio di Castronovo di Sicilia" (ALLEGATO 32). Attestazione di avvenuta presentazione del progetto relativo alla modifica della sagoma della concimaia, all'Ufficio Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. 02.07.1974 n.64, nonché il deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5.11.1971, prot. 58183 del 07.08.2015. Comunicazione di inizio lavori relativa la PDC n. 01/2016 del 24.10.20216 (ALLEGATO 33).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA':

I fabbricati oggetto della presente stima (stalla e fienile) risultano originariamente realizzati in forza di:

- *concessione edilizia n. 4735/85* del 10.03.1986, rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia, al sig. **** Omissis **** (esecutato), in qualità di affittuario dei terreni, e completati con le relative autorizzazioni tecniche (certificato di collaudo, agibilità, autorizzazione scarico, Autorizzazione e certificato di conformità del Genio Civile per le strutture portanti).

Successivamente, sono stati rilasciati al sig. **** Omissis **** (figlio dell'esecutato), in qualità di affittuario:

-*Concessione edilizia n. 14/2013* per l'adeguamento della stalla, realizzazione sala mungitura, locale latte,



tettoia, concimaia e la parziale trasformazione del fienile in caseificio, con cambio di destinazione d'uso di parte di esso ed impianto fotovoltaico su parte del tetto dello stesso;

-*Permesso di costruire in variante n. 01/2016*, che aggiorna parzialmente il progetto del 2013.

Alla data del sopralluogo, molte delle opere autorizzate nei titoli del 2013 e 2016 risultano non eseguite, ad eccezione della tettoia adiacente alla stalla, realizzata però con superficie coperta inferiore a quella autorizzata, mentre alcune delle opere realizzate presentano difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto.

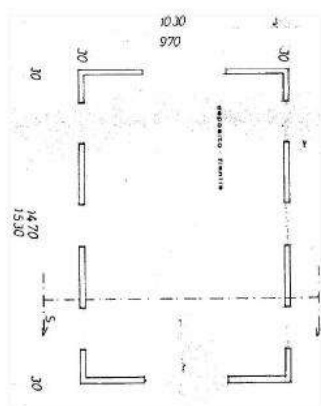
Stato attuale del fabbricato rispetto ai titoli autorizzativi: (ALLEGATO 42)

FIENILE:

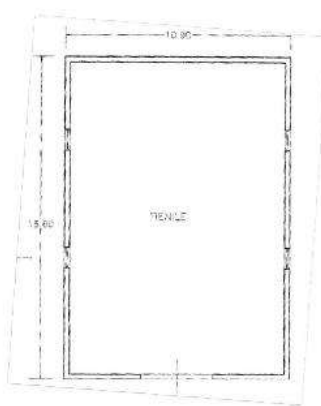
- Diverse aperture (porte e finestre) rispetto a quelle autorizzate, nello specifico tre finestre alte su ciascun lato longitudinale (anziché due); Una sola grande porta nel lato trasversale, invece delle due porte trasversali previste nella concessione del 1985; Presenza di un'apertura nel lato longitudinale non prevista;
- Mancata realizzazione del locale caldaia previsto nei titoli del 2013 e 2016;
- Presenza dell'impianto fotovoltaico sul tetto del fienile, non funzionante;
- Assenza di impianto elettrico;

-Il bene è censito solo al Catasto Terreni, in qualità di fabbricato rurale (FR), non censito al Catasto Fabbricati, pertanto si propone ai fini della trasferibilità del bene, la presentazione di una pratica DOCFA per il passaggio al Catasto Fabbricati, con conseguente attribuzione di categoria e rendita.

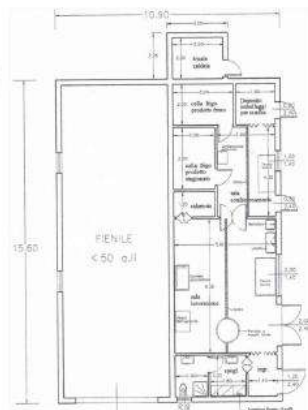




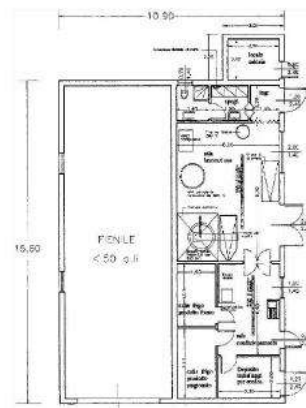
planimetria allegata alla concessione edilizia del 1985



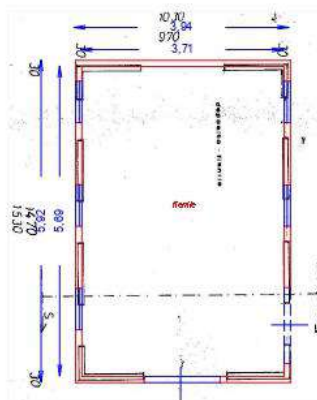
stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



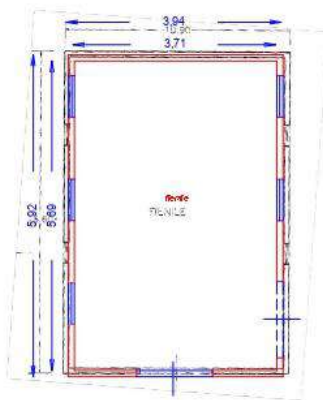
stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC 2016)



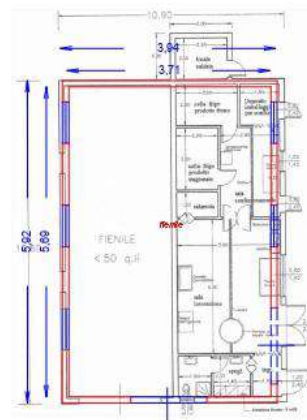
variante di progetto allegato al PDC 2016



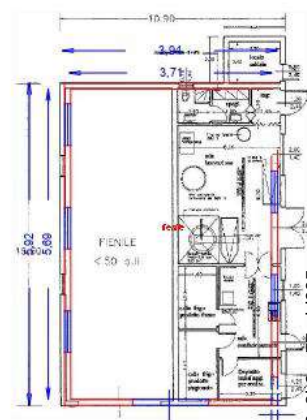
sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria allegata alla C.E. del 1985



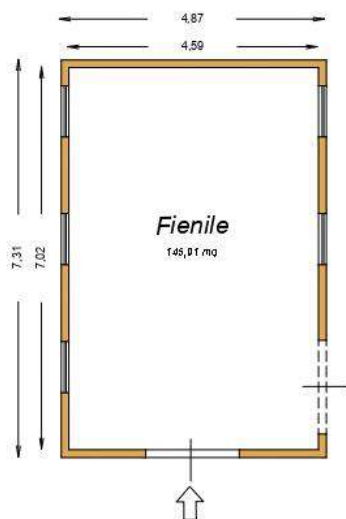
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC 2016)

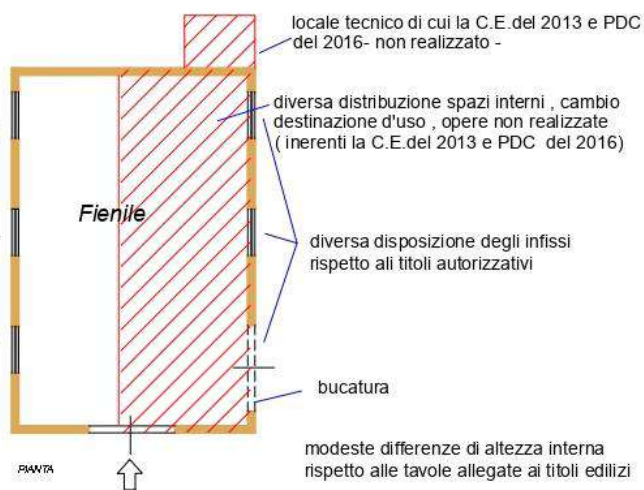


sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto allegato al PDC del 2016



PLANIMETRIA RILEVATA

diversa disposizione degli infissi rispetto ai titoli autorizzativi



PLANIMETRIA RILEVATA -indicazioni delle difformità

locale tecnico di cui la C.E. del 2013 e PDC del 2016- non realizzato -

diversa distribuzione spazi interni , cambio destinazione d'uso , opere non realizzate (inerenti la C.E.del 2013 e PDC del 2016)

diversa disposizione degli infissi rispetto ai titoli autorizzativi

bucatura

modeste differenze di altezza interna rispetto alle tavole allegate ai titoli edilizi

REGOLARIZZAZIONE per entrambi i due beni : BENE 5, fienile; BENE 6, stalla :

Le difformità edilizie sopra elencate, pur costituendo parziale difformità dai titoli rilasciati, non comportano aumenti volumetrici né mutamenti di destinazione d'uso rispetto alla destinazione rurale originaria, in accordo con il tecnico comunale, risultano sanabili mediante:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, per le modifiche di aperture, la tettoia in difformità, il locale tecnico;
- Aggiornamento catastale, PREGEO che non necessita rilievi topografico in quanto inseriti nel catastale, lo stesso atto va redatto per forma e consistenza, con successiva definizione dell'identificazione al catasto fabbricati (DOCFA);
- Bonifica o rimozione del tetto in amianto (della stalla);

Per cui la sottoscritta, dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune per SCIA in SANATORIA art.37 DPR 380/2001 :

-€ 1032,00 a titolo di sanzione amministrativa ;

- € 100,00 diritti di segreteria;

-€ 32,00 marche da bollo;
per un importo di € 1164,00 circa.

2) € 1500,00 compensi tecnici per presentazione della pratica SCIA , (rilievo, progetto, relazione asseverata, asseverazioni, ecc. esclusa di iva);

3) € 1400,00 compensi tecnici per aggiornamento catastale (redazione planimetrie e modelli Docfa di 2 fabbricati, esclusa di iva);

4) € 1300,00 per presentazione della SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) necessaria per consentire l'uso legittimo e conforme dei fabbricati (comprendente :Redazione relazione tecnica e asseverazioni, diritti di segreteria e marche da bollo, eventuali certificazioni integrative.

PER UN TOTALE DI € 5.364,00 .

La copertura della stalla è realizzata in lastre di fibrocemento contenente amianto, come espressamente indicato nella relazione a struttura ultimata allegata alla concessione edilizia del 1985.

All'epoca della realizzazione, l'impiego di tale materiale era conforme alla normativa vigente.

Tuttavia, ad oggi, la presenza di copertura in amianto costituisce un fattore penalizzante sotto il profilo ambientale e commerciale, soggetto a specifici obblighi di manutenzione, controllo o bonifica ai sensi del D.M. 06/09/1994, D.Lgs. 81/2008 e normativa regionale in materia.

Pertanto si rende necessario il suo smaltimento e la successiva ricostruzione con materiali a norma.

A tal fine, sono stati richiesti specifici preventivi (a mezzo di pec e colloqui telefonici) a ditte specializzate operanti nel circondario, i cui importi sono stati oggetto di confronto tecnico-economico. Tra le offerte pervenute è stato selezionato il preventivo più congruo e meno oneroso, nel rispetto delle normative vigenti in



materia di sicurezza e bonifica ambientale.

Il costo complessivo per l'intervento di rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura è stato quantificato in euro 36.600,00, somma che si ritiene congrua e da decurtare dal valore stimato dell'immobile, in quanto trattasi di onere necessario e non differibile per la regolarizzazione e messa a norma della struttura.

Tali preventivi analizzati sono tra gli allegati alla perizia (ALLEGATO 35) disponibili per eventuale consultazione.

PER UN TOTALE DI COMPLESSIVO di € 41.964,00

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione (Fienile), sito in contrada Castellucci, facente parte del complesso aziendale, insieme ad altri immobili oggetto di procedura (Stalla), identificato catastalmente al catasto terreni con la p.lla 258 del foglio n° 60 , ricadente all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, sono state oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *concessione edilizia n.4735/85*, rilasciata in data 10/03/1986, al signor Di Vitale Giovanni (esecutato), in qualità di affittuario dei terreni, per la "costruzione di una stalla, fienile, deposito, casa rurale di abitazione, impianto Imhoff, stradella e vascone in T.B." ; autorizzazione dell'Ufficio Genio Civile di Palermo, prat. n. 820, prot. 20905 del 25/11/1985; certificato di conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.64/1974, dall'Ufficio Genio Civile di Palermo, prot. n. 17088, prat. 820/64 sez III, del 19/10/1988; autorizzazione allo scarico del 04/02/1989, n° 7541/88; Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità del 18/02/1989, prot. 1154/89, relativa al fabbricato rurale, deposito, fienile e stalla, rilasciata sempre all'esecutato.

- *Concessione edilizia n. 14/2013*, rilasciata in data 22/10/2013, al signor Di Vitale Mario (figlio dell'esecutato), in qualità di affittuario, per "adeguamento della stalla, consistente nella realizzazione all'interno di essa, della sala mungitura e locale per la raccolta latte, realizzazione di una tettoia in aderenza alla stalla e di un locale tecnico della superficie coperta di 219,45 mq, adeguamento della concimaia, cambio di destinazione d'uso, con conseguente frazionamento, di parte del fienile esistente da destinare a caseificio, realizzazione su parte della copertura del fienile di un impianto fotovoltaico con pannelli integrali di 9,12 kw, censito la catasto terreni, al foglio di mappa 60 particelle nn. 254 (FR) di are 4.36, 258 (FR) di are 1.59 sito in agro di Castronovo di Sicilia nella contrada Castellucci". Parere favorevole espresso dal responsabile di Igiene Pubblica, dell'U.O. ASP n. 6 distr. Lercara Friddi in data 23/07/2013 prot. 1655/IP . Parere favorevole espresso dal dirigente area sanità pubblica veterinaria distr. N. 6 in data 14.12.2012 prot. 6563/SV. Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 20 del R.D. L. 1126/1926 dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 06.12.2012 prot.. 160573. Attestazione di avvenuta presentazione del progetto relativo alla costruzione del fabbricato, all'Ufficio Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. 02.07.1974 n.64, nonché il deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5.11.1971, prot. 7315 del 03.04.2006.

- Richiesta formale presentata dal signor Di Vitale Mario (figlio dell'esecutato), in data 16.11.2015 e 30.11.2015 sono state indette presso il settore Urbanistico dello stesso comune le conferenze di servizio per il rilascio della *concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 14* del 22.10.2013 e dell'AUA inerente l'insediamento produttivo ricedente in agro di Castronovo di Sicilia nella contrada Castellucci al foglio di mappa 60 particelle nn. 254 (FR) di are 4.36, p.lla 258 (FR) di are 1.59, 256 di are 21.61, p.lla 257 di are 8.59 e 106 di ha 2.44.40.

- *Permesso di costruire n. 01/2016* del 24.10.2016, rilasciato dal signor Di Vitale Mario (figlio dell'esecutato), in



variante alla in variante alla concessione edilizia n. 14 del 22.10.2013, consistente nell "ampliamento della sala mungitura con cambio di destinazione d 'uso, diversa destinazione della zona caseificio, diverso posizionamento del locale tecnico, modifica parziale della sagoma della concimaia, realizzazione di vasca di fitodepurazione, ridimensionamento e modifica dell'impianto fognario nonché nel completamento delle opere , non in contrasto con quanto sopra specificato, prevista nella suddetta concessione rilasciata per la realizzazione di una sala mungitura e di un locale per la raccolta del latte all 'interno della stalla, di una tettoia e di un locale tecnico in aderenza alla stalla, per il cambio di destinazione d 'uso di parte del fienile a caseificio, per l'impianto fotovoltaico su parte della copertura del fienile con pannelli integrati di 9,12 kwp e per l'adeguamento della concimaia , censiti al catasto terreni , al foglio n.60 p.la 254 (F.R.) , 258 (F.R.), 256, 257, 106, del territorio di Castronovo di Sicilia". Attestazione di avvenuta presentazione del progetto relativo alla modifica della sagoma della concimaia, all'Ufficio Genio Civile di Palermo ai sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. 02.07.1974 n.64, nonché il deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5.11.1971, prot. 58183 del 07.08.2015. Comunicazione di inizio lavori relativa la PDC n. 01/2016 del 24.10.2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

I fabbricati oggetto della presente stima (stalla e fienile) risultano originariamente realizzati in forza di
- concessione edilizia n. 4735/85 del 10.03.1986, rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia, al sig.**** Omissis **** (esecutato), in qualità di affittuario dei terreni, e completati con le relative autorizzazioni tecniche (certificato di collaudo, agibilità, autorizzazione scarico, Autorizzazione e certificato di conformità del Genio Civile per le strutture portanti).

Successivamente, sono stati rilasciati al sig. **** Omissis ****(figlio dell'esecutato), in qualità di affittuario:

-Concessione edilizia n. 14/2013 per l'adeguamento della stalla, realizzazione sala mungitura, locale latte, tettoia, concimaia e la parziale trasformazione del fienile in caseificio, con cambio di destinazione d'uso di parte di esso ed impianto fotovoltaico su parte del tetto dello stesso;

-Permesso di costruire in variante n. 01/2016, che aggiorna parzialmente il progetto del 2013.

Alla data del sopralluogo, molte delle opere autorizzate nei titoli del 2013 e 2016 risultano non eseguite, ad eccezione della tettoia adiacente alla stalla, realizzata però con superficie coperta inferiore a quella autorizzata, mentre alcune delle opere realizzate presentano difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto.

Stato attuale del fabbricato rispetto ai titoli autorizzativi: (ALLEGATO 43)

STALLA:

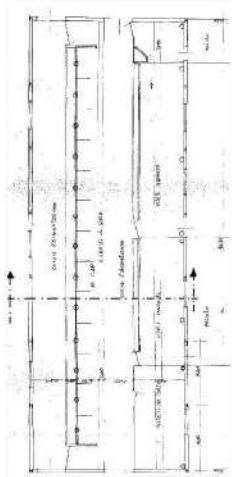
- Realizzata come unico ambiente con mangiatoie, cunette e recinti, pertanto conforme alla concessione edilizia del 1985, ma difforme ai successivi titoli;
- Difformità nella distribuzione e numero di aperture rispetto agli elaborati presenti nella concessione edilizia del 1985; Leggero slittamento della posizione degli infissi rispetto ai titoli successivi.



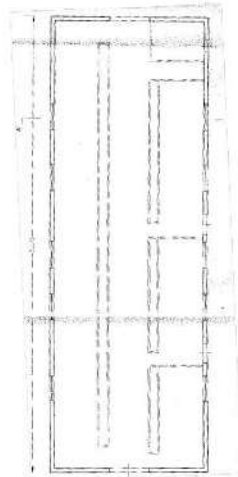
- Tettoia in struttura metallica presente, ma di dimensioni ridotte e con altezze difformi rispetto all'autorizzato (concessione edilizia del 2013 e PDC del 2016)
- Non risultano realizzati la sala mungitura e il locale raccolta latte autorizzati con la concessione edilizia del 2013 e PDC del 2016.
- Presenza di container prefabbricato, posto antistante l'ingresso principale della stalla, staccato dalla struttura della stalla, di incerta autorizzazione;
- Copertura in amianto conforme a quanto riportato nei documenti del 1985.

-Il bene è censito solo al Catasto Terreni, in qualità di fabbricati rurali (FR), non censito al Catasto Fabbricati, pertanto si propone ai fini della trasferibilità del bene, la presentazione di una pratica DOCFA per il passaggio al Catasto Fabbricati, con conseguente attribuzione di categoria e rendita.

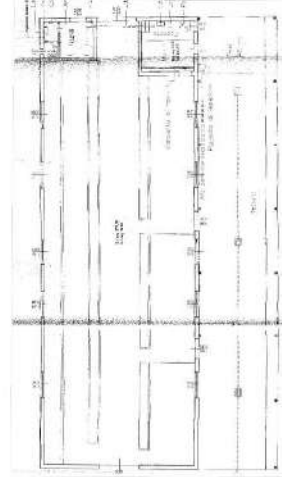




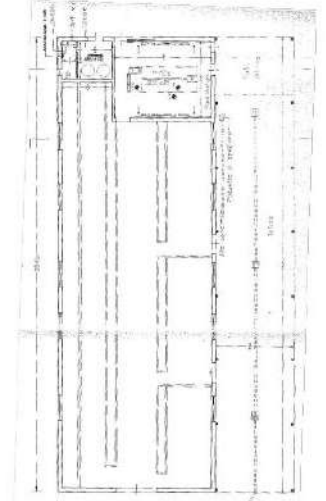
planimetria allegata alla concessione edilizia del 1985



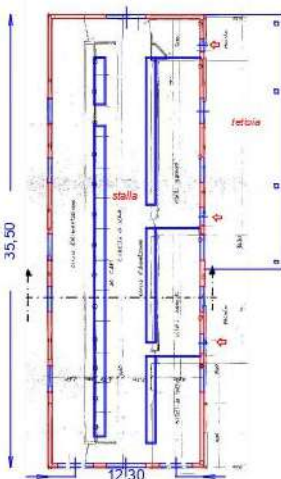
stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



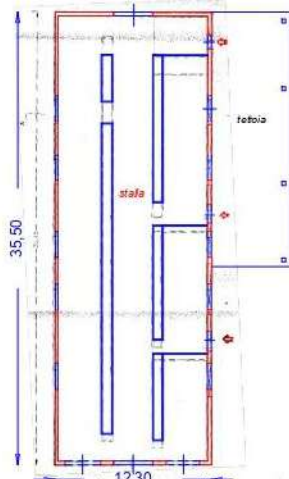
stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC del 2016)



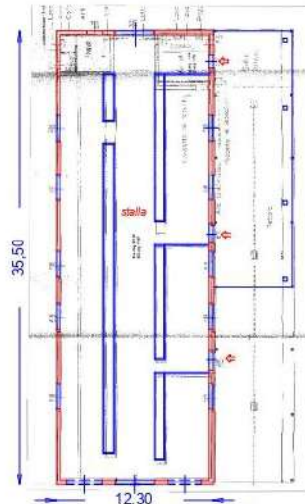
variante di progetto allegato al PDC 2016



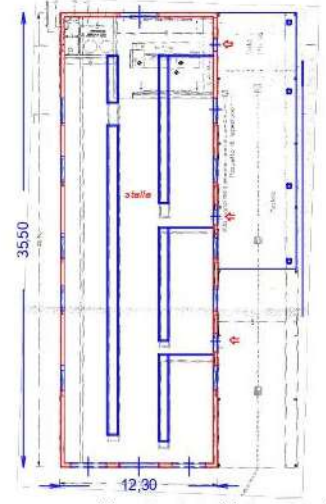
sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria allegata alla C.E. del 1985



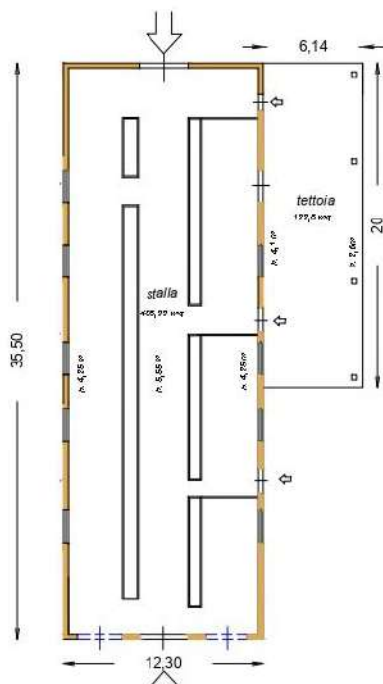
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di fatto di cui alla C.E. del 2013



sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto di cui alla C.E. del 2013



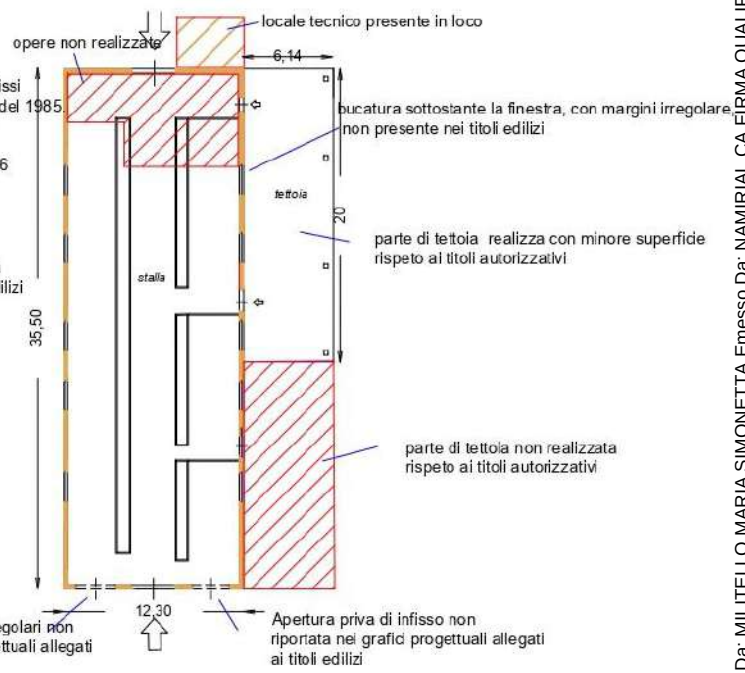
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di variante di progetto allegato al PDC del 2016



PLANIMETRIA RILEVATA

Diversa distribuzione di numero di infissi rispetto alle tavole allegate alla C.E. del 1985. Piccoli slittamenti nella collocazione degli infissi esterni rispetto alle tavole allegate ai titoli del 2013 e 2016

modeste differenze di altezza interna rispetto alle tavole allegate ai titoli edilizi



PLANIMETRIA RILEVATA -indicazioni delle difformità

Apertura con margini irregolari non riportata nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi

Apertura priva di infisso non riportata nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi

parte di tettoia realizzata con minore superfide rispetto ai titoli autorizzativi

parte di tettoia non realizzata rispetto ai titoli autorizzativi

bucatura sottostante la finestra, con margini irregolari non presente nei titoli edilizi

opere non realizzate

locale tecnico presente in loco

REGOLARIZZAZIONE per entrambi i due beni : BENE 5- fienile; BENE 6 - stalla :

Le difformità edilizie sopra elencate, pur costituendo parziale difformità dai titoli rilasciati, non comportano aumenti volumetrici né mutamenti di destinazione d'uso rispetto alla destinazione rurale originaria, in accordo con il tecnico comunale, risultano sanabili mediante:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, per le modifiche di aperture, la tettoia in difformità, il locale tecnico;
- Aggiornamento catastale, PREGEO che non necessita rilievi topografico in quanto inseriti nel catastale, lo stesso atto va redatto per forma e consistenza, con successiva definizione dell'identificazione al catasto fabbricati (DOCFA);
- Bonifica o rimozione del tetto in amianto (della stalla);

Per cui la sottoscritta, dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune per SCIA in SANATORIA art.37 DPR 380/2001 :

-€ 1032,00 a titolo di sanzione amministrativa ;

- € 100,00 diritti di segreteria;

-€ 32,00 marche da bollo;
per un importo di € 1164,00 circa.

2) € 1500,00 compensi tecnici per presentazione della pratica SCIA , (rilievo, progetto, relazione asseverata, asseverazioni, ecc. esclusa di iva);

3) € 1400,00 compensi tecnici per aggiornamento catastale (redazione planimetrie e modelli Docfa di 2 fabbricati, esclusa di iva);

4) € 1300,00 per presentazione della SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) necessaria per consentire l'uso legittimo e conforme dei fabbricati (comprendente :Redazione relazione tecnica e asseverazioni, diritti di segreteria e marche da bollo, eventuali certificazioni integrative.

PER UN TOTALE DI € 5.364,00 .

La copertura della stalla è realizzata in lastre di fibrocemento contenente amianto, come espressamente indicato nella relazione a struttura ultimata allegata alla concessione edilizia del 1985.

All'epoca della realizzazione, l'impiego di tale materiale era conforme alla normativa vigente.

Tuttavia, ad oggi, la presenza di copertura in amianto costituisce un fattore penalizzante sotto il profilo ambientale e commerciale, soggetto a specifici obblighi di manutenzione, controllo o bonifica ai sensi del D.M. 06/09/1994, D.Lgs. 81/2008 e normativa regionale in materia.

Pertanto si rende necessario il suo smaltimento e la successiva ricostruzione con materiali a norma.

A tal fine, sono stati richiesti specifici preventivi (a mezzo di pec e colloqui telefonici) a ditte specializzate operanti nel circondario, i cui importi sono stati oggetto di confronto tecnico-economico. Tra le offerte pervenute è stato selezionato il preventivo più congruo e meno oneroso, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e bonifica ambientale.

Il costo complessivo per l'intervento di rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura è stato



quantificato in euro 36.600,00, somma che si ritiene congrua e da decurtare dal valore stimato dell'immobile, in quanto trattasi di onere necessario e non differibile per la regolarizzazione e messa a norma della struttura. Tali preventivi analizzati sono tra gli allegati alla perizia (ALLEGATO 35) disponibili per eventuale consultazione.

PER UN TOTALE DI COMPLESSIVO di € 41.964,00

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA CASTELLUCCI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene così come attestazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale (ALLEGATO 17), risulta appartenere al patrimonio comunale, l'intestazione dell'area di sedime risulta ancora catastalmente all'esecutato quale intestatario della particella originaria n.131, in quanto il bene risulta in corso di regolarizzazione degli atti di trasferimento a favore del comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stato attuale del fabbricato rispetto ai titoli autorizzativi: (ALLEGATO 43)

STALLA:

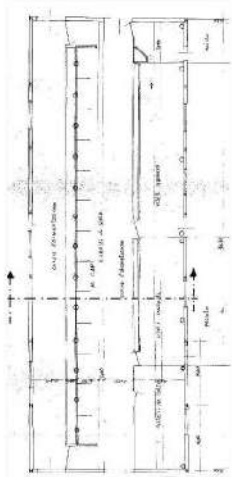
- Realizzata come unico ambiente con mangiatoie, cunette e recinti, pertanto conforme alla concessione edilizia del 1985, ma difforme ai successivi titoli;
- Difformità nella distribuzione e numero di aperture rispetto agli elaborati presenti nella concessione edilizia del 1985; Leggero slittamento della posizione degli infissi rispetto ai titoli successivi.
- Tettoia in struttura metallica presente, ma di dimensioni ridotte e con altezze difformi rispetto all'autorizzato (concessione edilizia del 2013 e PDC del 2016)
- Non risultano realizzati la sala mungitura e il locale raccolta latte autorizzati con la concessione edilizia del 2013 e PDC del 2016.
- Presenza di container prefabbricato, posto antistante l'ingresso principale della stalla, staccato dalla struttura della stalla, di incerta autorizzazione;



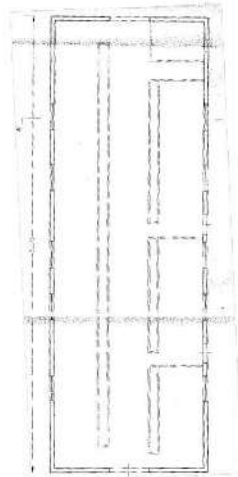
- Copertura in amianto conforme a quanto riportato nei documenti del 1985.

-Il bene è censito solo al Catasto Terreni, in qualità di fabbricati rurali (FR), non censito al Catasto Fabbricati, pertanto si propone ai fini della trasferibilità del bene, la presentazione di una pratica DOCFA per il passaggio al Catasto Fabbricati, con conseguente attribuzione di categoria e rendita.

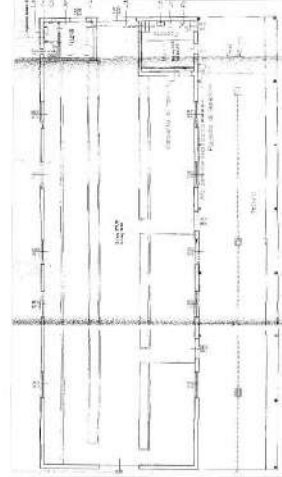




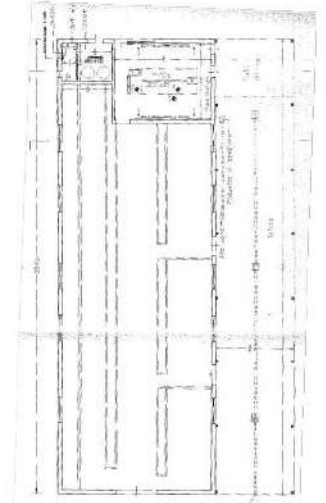
planimetria allegata alla concessione edilizia del 1985



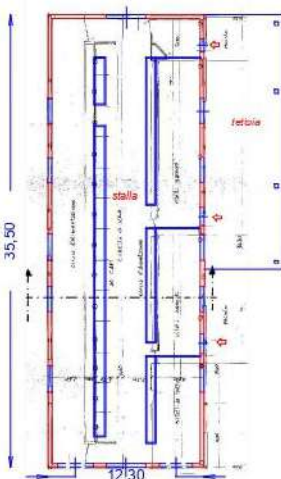
stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



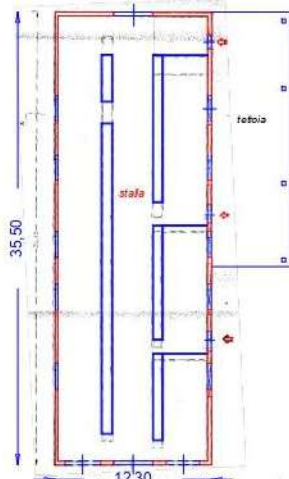
stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC del 2016)



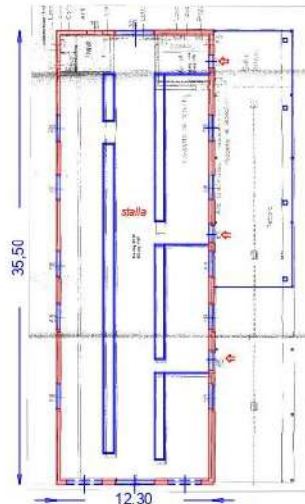
variante di progetto allegato al PDC 2016



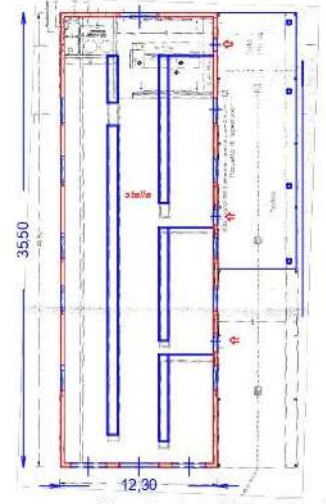
sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria allegata alla C.E. del 1985



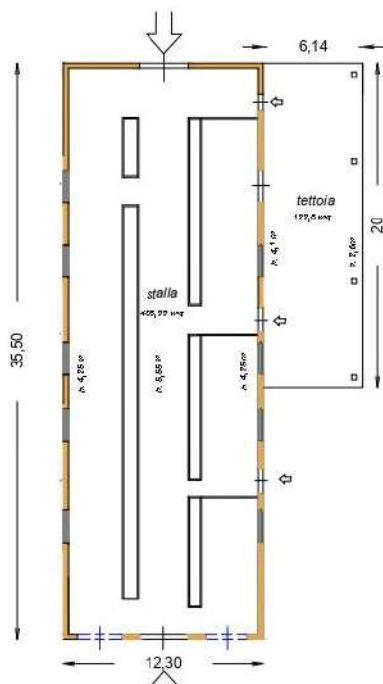
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di fatto di cui alla C.E. del 2013



sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto di cui alla C.E. del 2013



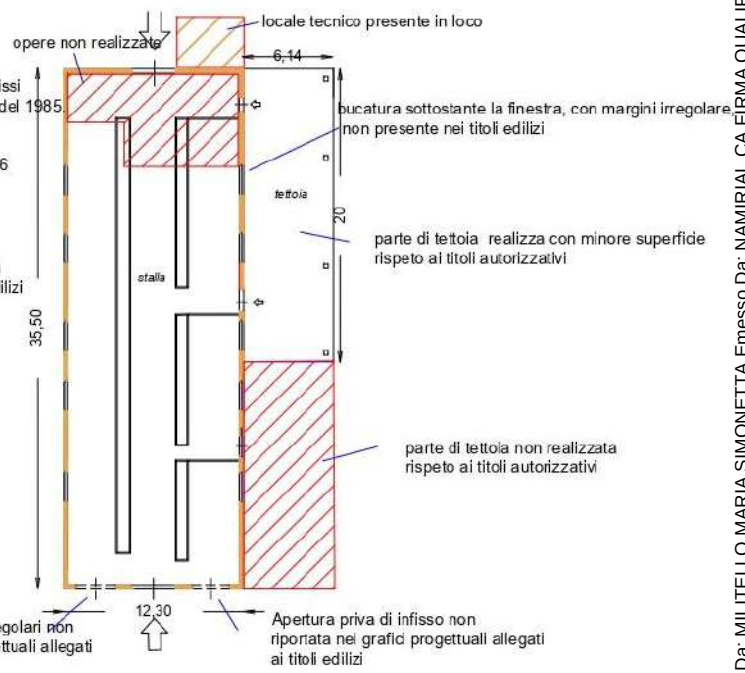
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di variante di progetto allegato al PDC del 2016



PLANIMETRIA RILEVATA

Diversa distribuzione di numero di infissi rispetto alle tavole allegata alla C.E. del 1985. Piccoli slittamenti nella collocazione degli infissi esterni rispetto alle tavole allegata ai titoli del 2013 e 2016

modeste differenze di altezza interna rispetto alle tavole allegata ai titoli edilizi



PLANIMETRIA RILEVATA -indicazioni delle difformità

Apertura con margini irregolari non riportata nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi

Apertura priva di infisso non riportata nei grafici progettuali allegati ai titoli edilizi

parte di tettoia realizzata con minore superfide rispetto ai titoli autorizzativi

parte di tettoia non realizzata rispetto ai titoli autorizzativi

bucatura sottostante la finestra, con margini irregolari non presente nei titoli edilizi

REGOLARIZZAZIONE per entrambi i due beni : BENE 5- fienile; BENE 6 - stalla :

Le difformità edilizie sopra elencate, pur costituendo parziale difformità dai titoli rilasciati, non comportano aumenti volumetrici né mutamenti di destinazione d'uso rispetto alla destinazione rurale originaria, in accordo con il tecnico comunale, risultano sanabili mediante:

- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, per le modifiche di aperture, la tettoia in difformità, il locale tecnico;
- Aggiornamento catastale, PREGEO che non necessita rilievi topografico in quanto inseriti nel catastale, lo stesso atto va redatto per forma e consistenza, con successiva definizione dell'identificazione al catasto fabbricati (DOCFA);
- Bonifica o rimozione del tetto in amianto (della stalla);

Per cui la sottoscritta, dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune per SCIA in SANATORIA art.37 DPR 380/2001 :

-€ 1032,00 a titolo di sanzione amministrativa ;

- € 100,00 diritti di segreteria;

-€ 32,00 marche da bollo;
per un importo di € 1164,00 circa.

2) € 1500,00 compensi tecnici per presentazione della pratica SCIA , (rilievo, progetto, relazione asseverata, asseverazioni, ecc. esclusa di iva);

3) € 1400,00 compensi tecnici per aggiornamento catastale (redazione planimetrie e modelli Docfa di 2 fabbricati, esclusa di iva);

4) € 1300,00 per presentazione della SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) necessaria per consentire l'uso legittimo e conforme dei fabbricati (comprendente :Redazione relazione tecnica e asseverazioni, diritti di segreteria e marche da bollo, eventuali certificazioni integrative.

PER UN TOTALE DI € 5.364,00 .

La copertura della stalla è realizzata in lastre di fibrocemento contenente amianto, come espressamente indicato nella relazione a struttura ultimata allegata alla concessione edilizia del 1985.

All'epoca della realizzazione, l'impiego di tale materiale era conforme alla normativa vigente.

Tuttavia, ad oggi, la presenza di copertura in amianto costituisce un fattore penalizzante sotto il profilo ambientale e commerciale, soggetto a specifici obblighi di manutenzione, controllo o bonifica ai sensi del D.M. 06/09/1994, D.Lgs. 81/2008 e normativa regionale in materia.

Pertanto si rende necessario il suo smaltimento e la successiva ricostruzione con materiali a norma.

A tal fine, sono stati richiesti specifici preventivi (a mezzo di pec e colloqui telefonici) a ditte specializzate operanti nel circondario, i cui importi sono stati oggetto di confronto tecnico-economico. Tra le offerte pervenute è stato selezionato il preventivo più congruo e meno oneroso, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza e bonifica ambientale.

Il costo complessivo per l'intervento di rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura è stato



quantificato in euro 36.600,00, somma che si ritiene congrua e da decurtare dal valore stimato dell'immobile, in quanto trattasi di onere necessario e non differibile per la regolarizzazione e messa a norma della struttura. Tali preventivi analizzati sono tra gli allegati alla perizia (ALLEGATO 35) disponibili per eventuale consultazione.

- PER UN TOTALE DI COMPLESSIVO di € 41.964,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2), l'estratto di mappa (ALLEGATO 10), il certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile dell'esecutato, (ALLEGATO-11) l'estratto di matrimonio (ALLEGATO-16), richiesti e ritirati in presenza; il titolo di provenienza, richiesto e ritirato presso l'Archivio Notarile di Palermo (ALLEGATO 12), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L' esecutato così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-11) risulta coniugato in data 27/12/1979 in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in esame (terreno), identificato in visura catastale con il foglio n.60 la p.lla 233, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), a causa della mancata rappresentazione della particella 233 nella mappa cartacea vigente, non è possibile individuare con certezza la sua localizzazione ed i suoi confini. Da ricerche catastali risulta una plausibile corrispondenza con l'ex particella 105/A, intestata all'esecutato, in forza di atto di compravendita del 1991, avente identica superficie e consistenza.

Dalla mappa catastale attuale emerge che l'attuale p.lla 105 risulta graficamente coincidente con la somma della superficie delle vecchie p.lle 105/a e 105/b. La p.lla 234(ex 105/b) risulta oggi intestata a terzi non coinvolti nella procedura, di conseguenza la particella 105 ancora presente nel foglio di mappa, nella sua



interezza, e quindi non essendo presente la dividente che separa le due particelle (233 ex 105/A e 234 ex 105/B)di cui è formata, non è possibile allo stato attuale definire in modo esatto i confini, pertanto tenendo in considerazione l'intera particella 105 possiamo dedurre che confina:

- a Nord-Ovest con terreni di identificati con la p.lla 247 , p.lla 245, del foglio n: 60, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione e p.lla 113, del foglio 60;
- a Sud-Ovest con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato con le p.lle 113 del foglio n° 60;
- ad Est con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato con le p.lle 106 del foglio n° 60; -a Sud con terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, identificato al catasto terreni con la p.lla 182 del foglio n° 60;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	13172,00 mq	13172,00 mq	1	13172,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13172,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello stato di fatto e da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - l'ufficio catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 26/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 31 72 (13.172 mq) Reddito dominicale € 12,93 Reddito agrario € 4,08

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-9, 12) .

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo, nelle visure catastali storiche e atto di provenienza richiesti dalla scrivente.

La scrivente sottolinea che:

- la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****
- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
- la data del 26/05/2025, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica; (ALLEGATO -12)

Si fa presente che la particella n° 233, da ricerche effettuate si suppone provenga dalla particella 105/a, riportata nell'atto di vendita, ma non ritrovabile nel foglio di mappa in quanto non ancora non inserita.

Dati Catastali

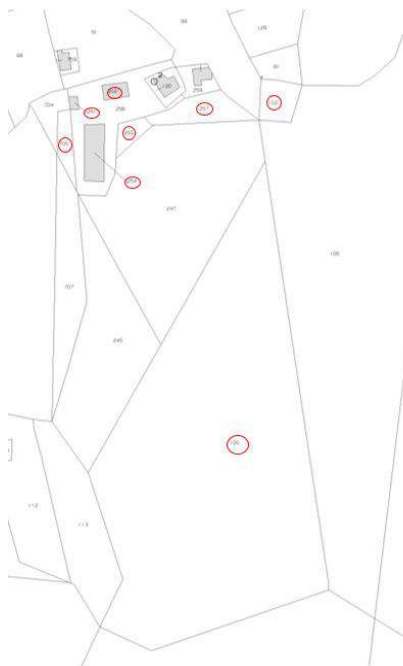
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	233				Pascolo	2	1 31 72 (13.172 mq) mq	12,93 €	4,08 €	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la superficie riportata in visura e quanto presente nell'atto di pignoramento. Si fa presente che lo stesso fondo pur risultando in visura come p.lla 233, non è ritrovabile nel foglio di mappa e dopo ricerche effettuate anche presso l'Ufficio Catasto, Agenzia delle Entrate, al fine di potere avere dei chiarimenti in merito e poter risalire alla particella preesistente, da una prima analisi dei registri cartacei (ALLEGATO 19, 20) sembrerebbe essere riconducibile alla particella 105/A per uguale riscontro di superficie. Inoltre dalla documentazione trovata allegata alle varie concessioni edilizie, inerenti gli immobili oggetto di procedura, (nello specifico la concessione n°4735/85), presso il comune di appartenenza, si riscontra la presenza della stessa particella 105/A con la stessa consistenza,(ALLEGATO 19,20,28) ma sia nell'attuale foglio di mappa che in quello precedente è presente come unica particella 105 (data dalla somma delle p.lle 105/A e 105/B). Inoltre la stessa p.lla 105/A è riportata nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato (ALLEGATO 12).

Si è fatta richiesta, in seguito, sempre presso lo stesso ufficio di ricostruzione cartacea della stessa particella 233, ma non è stato possibile reperire presso i loro archivi cartacee la documentazione relativa alla particella in oggetto, e non è stata trovata traccia dell'atto di aggiornamento riferito al frazionamento della particella 105,(si presume risalente al 1942), caricato in visura, si ipotizza, con le nuove particelle 233 e 234, ma non tracciato in mappa . Pertanto non ritrovando un supporto cartaceo riferito allo stesso frazionamento, L'Ufficio indica, qualora si volesse avere la soluzione del quesito, a procedere a fare un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico al catasto terreni, al fine di definire la dividende della particella 105 ed individuare graficamente in mappa le due particelle generate rispettivamente 233 e 234 (ALLEGATO 24).



foglio di mappa

PRECISAZIONI

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

Il bene, come detto in altri punti della perizia, non essendo attualmente riportato in mappa, ma dedotta , da documentazione acquisita, una corrispondenza con la p.lla 105/A, non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



PATTI

Durante le operazioni di sopralluogo in presenza del figlio dell'esecutato **** Omissis ****, si è potuto constatare di concerto con il custode che l'appezzamento di terreno insieme ai restanti beni oggetto di esecuzione sono occupati dal figlio che vi vive insieme alla sua famiglia ed allo stesso padre (esecutato), inoltre lo stesso figlio in sede ha comunicato e consegnato al custode, dell'esistenza di un contratto di affitto (ALLEGATO 13) sottoscritto in data 14 novembre 2011 registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi stipulato da **** Omissis **** quali concedenti, e **** Omissis **** quale affittuario (ALLEGATO 18), della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali; ma nella data del 11/06/2025 il qualità di Custode Giudiziario ha inviato tramite raccomandata, comunicazione di formale disdetta dello stesso (ALLEGATO 14), invitando a lasciare i fondi oggetto del contratto, (ed ivi meglio specificati quanto a foglio e particella) alla scadenza contrattualmente indicata del 14 novembre 2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data della presente perizia il contratto è ancora formalmente in essere, sebbene sia stato già avviato il procedimento di rilascio alla scadenza contrattuale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame (terreno), identificato in visura catastale con il foglio n.60 la p.lla 233, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), come già relazionato in altri paragrafi, non è posizionato nel foglio di mappa, da accertamenti eseguiti si può dedurre che per consistenza, corrisponderebbe alla vecchia p.lla 105/A; ma la p.lla 105, ancora presente nel foglio di mappa, essendo rappresentata nella sua interezza, comprende quindi sia la p.lla 105/A, che la p.lla 105/B, pertanto in riferimento a questa particella e conseguentemente da riscontro sul posto, si è potuto constatare che il bene posizionato su un'altura rispetto al complesso e non confinante con gli altri immobili oggetto di esecuzione, si presenta incolto, ricoperto da macchie vegetali e non di facile coltivazione per la sua posizione troppo scoscesa.

PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di un condominio, nè di un consorzio, e non risulta gravato da parti comuni formalmente costituite.

Alla data della perizia, non è stata rilevata la presenza di aree o manufatti condivisi con fondi limitrofi. Si evidenzia tuttavia che: la particella 233 risulta solo in visura, ma non è rappresentata in mappa; Dalle ricerche effettuate e conferme rilasciate dall'esecutato in sede di sopralluogo, risulta che la 233 corrisponde alla ex particella 105/A, derivante da un frazionamento storico della particella 105; In mappa è presente solo la particella 105, che ingloba sia la 105/A che la 105/B; l'Ufficio del Catasto consiglia di eseguire un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico per riportare le particelle 233 e 234 su mappa.

In considerazione di tutto ciò il terreno non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali, atti di provenienza, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato identificato con la p.lla 233, nè di servitù attive e passive.



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

Tuttavia, si segnala che la particella, pur risultando in visura catastale, non è attualmente rappresentata nella mappa catastale informatizzata, rendendo non verificabile sul piano grafico l'eventuale presenza di servitù di fatto, accessi condivisi o altri vizi reali.

E' stata pertanto inoltrata formale richiesta (tramite pec: prot. 295760 del 28.08.2025, prot. 273002 del 12.09.2025 ed in presenza) di ricostruzione grafica all'Ufficio del catasto di Palermo, con riscontro di consiglio di eseguire un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico per riportare le particelle 233 (ex 105/A) e 234 (ex 105/b) sulla mappa.(ALLEGATO 24)

Pertanto in attesa, non è possibile escludere con certezza la presenza di servitù non formalizzate derivanti da uso o contiguità territoriale.

Ogni ulteriore verifica sarà a carico dell'aggiudicatario, che acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i limiti derivanti dall'attuale incertezza identificativa.

L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno sito nel comune di Castronovo di Sicilia, contrada Castellucci, posto in posizione abbastanza sopraelevata rispetto al complesso pignorato e non confinante, è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 233.

Lo stesso fondo ha una forma di tipo triangolare non recintato, con accesso da una strada interpoderale interna, ma allo stato attuale non presente nel foglio di mappa, quindi di non immediata individuazione in mappa, ma riconducibile per consistenza e per documentazione storica, e per dichiarazione del figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo, alla p.lla 105/A, riportata nell'atto di vendita del 1991 a favore dell'esecutato, derivante da un frazionamento storico della particella 105. In mappa è presente solo la particella 105, che ingloba sia la 105/A che la 105/B (risulta tuttora intestata a terzi e coincidente con l' attuale p.lla 234).

Non è stato trovato l'atto di frazionamento originale. Appunto per questo, ai fini della descrizione del lotto di terreno si fa riferimento alla posizione in mappa della 105 con conseguente riscontro visivo al momento del sopralluogo ed indicazione fornitami dal figlio dell'esecutato che conferma ed indica la posizione considerata.

Pertanto il bene posto su un'altura, con una conformazione orografica in semi- declivio, si presenta incolto ricoperto da macchia vegetale. Si estende per una superficie di 13.172,00 mq, ad una altitudine di circa 490-580 m sul livello del mare, posizionato nella parte orientale rispetto al centro urbano, con classe culturale catastale di tipo PASCOLO.

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

FERTILITÀ: scarsa

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

GIACITURA: in pendenza

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

UBICAZIONE: scarsa

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato



con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

ACCESSO: scarso

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

FORMA: trapezoidale

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

ESPOSIZIONE: Buono

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

AMPIEZZA: medio- grande

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

RISORSA IRRIGUA: assente

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2011
- Scadenza contratto: 14/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta attualmente concesso in locazione in forza di contratto di affitto (ALLEGATO 13), sottoscritto in data 14 novembre 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sportello di Lercara Friddi, della durata di 15 anni e canone di affitto stabilito di 300,00 euro annuali, stipulato dall' esecutato in comunione dei beni con la moglie (**** Omissis ****) in favore del figlio (**** Omissis ****) affittuario materiale del fondo . In data 11/06/2025, il custode giudiziario ha inviato, mediante raccomandata, formale comunicazione di disdetta del contratto (ALLEGATO 14) intimando al conduttore il rilascio del fondo alla data di scadenza contrattualmente prevista per il 14/11/2026, in quanto non è nelle intenzioni nella Procedura esecutiva di rinnovare il contratto ed intima inoltre di versare i canoni di locazione maturati sul conto corrente intestato alla procedura.

Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto e non risulta oggetto di utilizzo effettivo da parte dell'affittuario.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 25,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		21/12/1990		50	3735
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735 n.50
Dal 26/06/1990 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/1990	50	3735
Dal 08/08/1990 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	08/08/1990	72863	10929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registri Atti Pubblici di Palermo	12/08/1991	10290	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

-Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile, da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 60, p.lla 233 è pervenuto al signor **** Omissis ****, nato a Castronovo di Sicilia (PA) il 27/08/1946 per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis ****, sede Palermo, del 08/08/1991, trascritto il 14/08/1991, rep. 35891/27176 contro i signori: **** Omissis ****, per diritto di proprietà pari ad 1/4.

-Ai signori **** Omissis **** per denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis **** del 26/06/1990 vol 3735 n.50 registrata a Palermo in data 21/12/1990.

- Alla signora **** Omissis **** dall'impianto meccanografico del 08/03/1988

Si fa presente che la particella n° 233, da ricerche effettuate deriva dalla particella 105/A, riportata nell'atto di vendita, ma non ritrovabile nel foglio di mappa.



La scrivente sottolinea che: - la data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 26/06/1990, corrisponde alla data della Denuncia di Successione in morte della signora **** Omissis ****

- la data del 08/08/1991, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****

-la data del 26/05/2025, corrisponde alla data corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica;
(ALLEGATO -9)

Si specifica che l'Atto di provenienza dell'immobile è stato reperito dalla CTU presso l'Archivio Notarile e non era depositato nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Palermo il 15/04/2025

Reg. gen. 18574 - Reg. part. 14837

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 233 risulta identificata in visura catastale ma non è attualmente rappresentata nella mappa catastale.

Dagli accertamenti presso il Catasto Terreni, confronto con documentazione acquisita, atto di compravendita e dichiarazione del figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo, essa è presumibilmente derivata dalla particella 105, oggetto in passato di frazionamento non accompagnato da un aggiornamento geometrico. Pertanto non essendo inserita in mappa non è stato possibile rilasciare il certificato di destinazione urbanistica specifico per questa particella 233, ma la particella 105 essendo limitrofa alle altre particelle oggetto di esecuzione, se ne deduce che il certificato rilasciato per le stesse ricopre pure quest'area del territorio.

Pertanto da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327.

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

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

densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03

altezza massima dei fabbricati: m. 7,30



numero dei piani fuori terra: n.2

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

distacco minimo dal confine: m. 10,00

sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da :

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

Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il lotto non presenta manufatti o costruzioni, trattandosi esclusivamente di terreno agricolo.

Pertanto, non si applicano verifiche di conformità edilizia, in quanto non sussistono fabbricati soggetti a titoli abilitativi.

Tuttavia, si segnala che la particella 233:

risulta censita in visura catastale Catasto Terreni, nel foglio n.60, particella 233, con superficie di 13.172 mq;

non è rappresentata graficamente in mappa catastale, configurando una anomalia cartografica.

Da accertamenti effettuati, è emerso che la particella 233 corrisponde alla ex particella 105/A, derivante da un frazionamento storico della particella 105, non formalmente registrato in mappa.

Ai fini della regolarizzazione e della piena commerciabilità del lotto, sarà necessario predisporre un Atto di Aggiornamento Geometrico (Tipo Mappale o Tipo Particellare), con successivo inserimento della particella in mappa catastale.

Costi per sanare la mancata rappresentazione in mappa:

Rilievo topografico con strumentazione GPS; € 600;

Redazione tipo mappale / tipo particellare: € 900;

Diritti catastali e deposito: € 100

Totale stimato aggiornamento catastale: € 1.600



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

La particella 233 è regolarmente identificata in visura catastale, intestata all'esecutato, ma non è attualmente rappresentata in mappa.

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e dal confronto con la documentazione urbanistica (concessione edilizia n. 4735/85 e atto di compravendita del 1991), risulta che la particella 233 corrisponde alla ex particella 105/A, oggi confluita graficamente nella 105 (insieme alla 105/B). Non essendo stato reperito l'atto di aggiornamento originario (presumibilmente risalente al 1942), l'Ufficio del Catasto ha suggerito la predisposizione di un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico per la rappresentazione in mappa delle particelle 233 e 234.

Pertanto in riferimento alle particelle menzionate non risultano iscrizioni di servitù, vincoli paesaggistici, ambientali o gravami di censo sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini estimativi, il compendio oggetto di perizia è stato suddiviso in due distinti lotti, sulla base di criteri di autonomia fisica, funzionale, catastale e giuridica.

Nello specifico:

IL LOTTO 1 comprende il fabbricato rurale ad uso stalla, fienile, terreni limitrofi, dotati di propria consistenza edilizia e caratterizzato da difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo originario, suscettibili di regolarizzazione.

IL LOTTO 2 è costituito da un terreno agricolo censito in Catasto Terreni come particella 233, il quale risulta non rappresentato graficamente in mappa catastale, configurando una anomalia cartografica sanabile mediante aggiornamento geometrico.

Tale suddivisione si rende necessaria al fine di:

- consentire una stima autonoma e più precisa dei beni, ciascuno con criticità proprie;
- quantificare separatamente i costi di regolarizzazione richiesti dal Giudice;
- facilitare eventuali operazioni divisionali o liquidatorie, nel rispetto della funzionalità e commerciabilità dei beni.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 102

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale e posto ad est rispetto lo stesso, in sede di sopralluogo quasi in disuso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni. Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato in una zona collinare – leggermente montuosa ed è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 102, classe culturale : PASCOLO mq 566, in sede di sopralluogo risulta incolto. Superficie : 566,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 102, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 460,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

-Particella 102 – superficie 566 mq – qualità catastale: pascolo

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di terreni similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.



Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli pascoli, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M)

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi sono riportati solo questi) aggiornando il valore storico al 2025 mediante un incremento prudenziale del +50%,

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo medio, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo pascolo è di € 0,2750/mq , (che corrispondono a 2750,00 €/ha) . Considerando l'andamento del settore agricolo, l'inflazione, e i mutamenti del mercato dei terreni agricoli, si applica un incremento prudenziale stimato del +50%, portando il valore base a € 0,42/mq.($0,2750 \times 1,50 = 0,419 \text{ €/mq}$)

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 0,82 €/mq.

- Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, la fertilità, la posizione, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito .

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica .

Dall'analisi delle predette caratteristiche la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,98

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a **0,81 €/mq**.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 458,46 €. Arrotondato a 460,00 €

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 5% riportata nella voce deprezzamento.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 257**

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale ed alla strada di accesso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada interpoderale in scarse condizioni. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 257



del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 859 mq. Con colture risultanti in visura catastale, miste. Tale particella confina ad ovest con la p.lla 255 (Bene 3), già oggetto di valutazione, a nord con parte di terreno con fabbricati di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione a sud è parzialmente interessata dalla medesima strada sterrata, la quale costituisce il principale accesso al compendio pignorato e ad altri fondi limitrofi, la stessa attraversa l'area con un tratto curvilineo in prossimità del margine del fondo. La porzione di strada ricadente sulla particella 257 è limitata, ma comunque comporta una limitazione dell'uso pieno della proprietà, in quanto destinata da oltre vent'anni al transito veicolare e pedonale. Allo stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, di forma tipo trapezoidale, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto e fichidindia. Presenta parziale recinzione sul bordo della strada. Superficie: 859,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 257, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 257, Qualità Oliveto - Fg. 60, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 257, Qualità fico india

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

Valore di stima del bene: € 950,00

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 257 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 859 mq, ma è parzialmente occupata dalla strada sterrata, la quale costituisce il principale accesso al compendio pignorato e ad altri fondi limitrofi, la stessa attraversa l'area con un tratto curvilineo in prossimità del margine del fondo. La porzione di strada ricadente sulla particella 257 è limitata, ma seppure marginale rispetto alla superficie complessiva, comunque comporta una limitazione dell'uso pieno della proprietà, in quanto destinata da oltre vent'anni al transito veicolare e pedonale, per cui rappresenta una servitù di passaggio di fatto consolidata che incide sulla valorizzazione dell'area. Considerato la difficoltà oggettiva nel determinare l'estensione esatta, questa limitazione economica derivante da tale condizione, verrà considerata nella determinazione dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta. Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore



parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

- Particella 257 – superficie 859 mq – qualità catastale: pascolo superficie 127 mq; oliveto, superficie 3,00; seminativo superficie 623 mq; ficodindia superficie 106 mq

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di terreni simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da:

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli pascoli, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M) ;

-un valore minimo di 1,20 €/mq e un valore massimo di 1,40 €/mq per terreni agricoli oliveto, per cui la media è pari a 1,3 €/mq (V.m.M) ;

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli seminativo, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M) ;

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,25 €/mq per terreni agricoli ficodindia, per cui la media è pari a 1,18 €/mq (V.m.M) ;

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi sono riportati solo questi). Considerando l'andamento del settore agricolo, l'inflazione, e i mutamenti del mercato dei terreni agricoli, si applica un incremento prudenziale stimato del +50%,

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo medio, per il comune di Castronovo di Sicilia, noto al 2012 è tassato in pascolo a € 0,2750/mq, seminativo €0,77/mq, oliveto € 0,775/mq e ficodindia € 0,3750/mq. Al fine di attualizzare tali valori al 2025, è stato applicato un coefficiente prudenziale di +50%, per cui i valori sono i seguenti: € 0,42/mq.($0,2750 \times 1,50 = 0,419$) a pascolo; €1.155/mq.($0,77 \times 1,50 = 1,155$) a seminativo ; €1,163/mq.($0,775 \times 1,50 = 1,1625$) a oliveto; €0,562/mq.($0,3750 \times 1,50 = 0,5625$) a ficodindia

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dal valore agricolo medio ed il valore di mercato di ogni singola coltura è pari: a 0,82 €/mq per il pascolo; a 1,177€/mq per seminativo; a €1,23/mq per oliveto; a € 0,87€/mq per ficodindia;

- Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, la fertilità, la posizione, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito .

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,98.



Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a: 0,81 €/mq per il pascolo; 1,15 €/mq per il seminativo; 1,20 €/mq per il oliveto; 0,85 €/mq per ficodindia.

Pertanto, dovendo considerare la superficie per intero (come da programma software)e calcolando una media proporzionale si può attribuire un Valore unitario medio pari a **1,1 €/mq**.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , la scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 944,90 €. Arrotondato a 950,00 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene, si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 5% , riportata nella voce deprezzamento.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 255

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, in prossimità della corte comune, della p.lla 258 (fienile) e della p.lla 254 (stalla), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea “E” verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq. , con classe culturale così distinta: 81 mq seminativo cl 3 e 231 mq pascolo cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20. All'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 67 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 67 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area. Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 255, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 255, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 245,00

Alla luce di quanto accertato, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area.

Superficie : 312,00 mq

Superficie considerata : 245,00 mq



DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta. Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

- Particella 255 – superficie 312 mq – qualità catastale: pascolo superficie 231 mq; seminativo superficie 81 mq; la stessa particella in parte è occupata dalla strada sterrata, per cui si è ritenuto opportuno ai fini della stima escludere la superficie non agricola in quanto non genera reddito agrario e non ha la stessa valorizzazione fondiaria, per cui la superficie stimabile è 245 mq. Pertanto, ora che sono solo 245 mq, in proporzione avrò : pascolo effettivo 181,28 mq ((231:312)x245); seminativo effettivo 63,72 ((81:312)x245).

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di terreni simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da:

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli pascoli, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M) ;

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli seminativo, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M) ;

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi sono riportati solo questi) Considerando l'andamento del settore agricolo, l'inflazione, e i mutamenti del mercato dei terreni agricoli, si applica un incremento prudenziale stimato del +50%,

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo medio, per il comune di Castronovo di Sicilia, noto al 2012 è tassato in pascolo a € 0,2750/mq, seminativo € 0,77/mq. Al fine di attualizzare tali valori al 2025, è stato applicato un coefficiente prudenziale di +50%, per cui i valori sono i seguenti: € 0,42/mq.(



$0,2750 \times 1,50 = 0,419$) a pascolo; € 1.155/mq. ($0,77 \times 1,50 = 1,155$) a seminativo ;

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dal valore agricolo medio ed il valore di mercato di ogni singola coltura è pari: a 0,82 €/mq per il pascolo; a 1,177€/mq per seminativo;

- - Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, la fertilità, la posizione, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito.

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica.

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,95

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a: 0,78 €/mq per il pascolo; 1,12 €/mq per il seminativo.

Pertanto, dovendo considerare la superficie per intero (come da programma software) e calcolando una media proporzionale si può attribuire un valore unitario pari a **1,0 €/mq**.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, la scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 245,00 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene, si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 5% , riportata nella voce deprezzamento.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 705

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, confinante con la corte comune identificata con la p.lla 256 (non pignorata) all'interno del quale è presenta la stalla, identificata con la p.lla 254 (bene 6) ed il fienile, identificato con la p.lla 258 (bene 5), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n.60, p.lla 705 con classe culturale di tipo , seminativo cl.2 , 370 mq, redditi: dominicale 1,53 €, agrario 0,57€; allo stato attuale è incolto. La particella oggetto di esecuzione è attraversata dalla stessa strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso



pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 78 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma, all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 705, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 327,04

Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 705 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 370 mq., ma all'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada interpoderale sterrata che attraversa in parte la particella pignorata per una superficie di circa 78 mq. Tale strada risulta essere ad uso comune di fatto, in quanto da oltre vent'anni è utilizzata per il transito veicolare e pedonale da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, oltre che per l'accesso al compendio pignorato.

Alla luce di quanto accertato, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma, all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area.

Superficie: 370,00 mq

Superficie considerata: 292,00 mq

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M.) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicendata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta.

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o



pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

- Particella 705 – superficie 370 mq – qualità catastale: seminativo; la stessa particella in parte è occupata dalla strada sterrata, per cui si è ritenuto opportuno ai fini della stima escludere la superficie non agricola in quanto non genera reddito agrario e non ha la stessa valorizzazione fondiaria, per cui la superficie stimabile è 292 mq.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di terreni simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da:

-un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli seminativo, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M) ;

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi sono riportati solo questi) Considerando l'andamento del settore agricolo, l'inflazione, e i mutamenti del mercato dei terreni agricoli, si applica un incremento prudenziale stimato del +50%,

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo medio, per il comune di Castronovo di Sicilia, noto al 2012 è tassato in seminativo € 0,77/mq. Al fine di attualizzare tali valori al 2025, è stato applicato un coefficiente prudenziale di +50%, per cui il valore è il seguente: € 1.155/mq.(0,77×1,50= 1,155) a seminativo ;

- - Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, la fertilità, la posizione, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito .

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,97

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a: **1,12 €/mq** per il seminativo.

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , la scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 327,04 €.

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene, si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 5% , riportata nella voce deprezzamento.



- Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 258

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso FIENILE, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 258 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea “E” verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all’altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. IL bene presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente per il deposito del fieno , adibito originariamente ad attività zootecnica, al momento del sopralluogo, privo di attività in essere ed utilizzato per deposito attrezzi, con accesso centrale tramite una grande apertura con porta scorrevole ed una seconda apertura laterale senza porta di chiusura, mentre nei due lati longitudinali sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro ed apertura a vasistas. La struttura portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati. La copertura è costituita da pannelli in alluminio coibentati, ed in parte sono presenti dei pannelli fotovoltaici (in disuso da quanto comunicato in sede di sopralluogo)la tamponatura perimetrale in conci di tufo e superfici intonacate. L’accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio, (ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell’esecutato come da atto di compravendita). Tale corte (p.lla 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all’immobile esecutato, in quanto ne costituisce l’unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all’interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell’esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell’art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell’esecutato. Pertanto l’uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima. L’immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85.(ALLEGATO 25) Superficie utile 145,91 mq Superficie coperta 161,09 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 258, Qualità Fabbricato rurale
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.439,80

Il fabbricato censito alla particella 258, di proprietà esclusiva dell’esecutato (in comunione legale dei beni) è un fienile in disuso, privo di impianti in stato conservativo mediocre o sufficienti.

L’ accesso avviene dalla corte identificata alla particella 256, non pignorata ma accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 da ritenersi pertinenza necessaria. All’interno della corte transita una strada sterrata utilizzata da soggetti terzi per raggiungere immobili confinanti. Tale uso, sebbene non formalizzato, è consolidato nel tempo e limita l’esclusività dell’area pertinenziale, con potenziali riflessi sulla disponibilità e valore del bene.

Le condizioni sopra descritte verranno prese in considerazione nella fase del calcolo dei coefficienti globale di merito.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello ritenuto



opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore. Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM= V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 182,00 €/mq e un valore massimo di 198,00 €/mq per magazzini - capannoni di tipo agricolo nella zona in questione , per cui la media è pari a 190,00 €/mq.

2) Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al semestre del 2024.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):

- Per gli immobili del tipo a MAGAZZINO con accesso carrabile, un valore di mercato riferito all'anno 2024, secondo semestre, variabile da un minimo di 140 €/mq ad un massimo 200 €/mq, per cui la media è pari a 170 €/mq;

3) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA): - per gli immobili del magazzino, una valore minimo di 154,00 €/mq e un valore massimo di 243,00 €/mq; per cui la media è pari a 198,5 €/mq - per gli immobili del tipo capannoni tipici, una valore minimo di 127,00 €/mq e un valore massimo di 231,00 €/mq; per cui la media è pari a 179 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 184,90 €/mq.

- Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene. In riferimento agli stessi si è considerata la presenza dei pannelli fotovoltaici presenti nella copertura dell'immobile e del fatto che



sono in disuso.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 1,19;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a **220 €/mq.** (dato da VmM 184,90 x c.g.m 1,19);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato totale del bene pari a 35.439,80 €. Arrotondato a 35.440,00

Ai fini della presente stima, si ritiene opportuno detrarre dal valore di mercato dell'immobile le spese tecniche previste per la regolarizzazione urbanistica e catastale, riduzione rispetto al valore di mercato del 5% come disposto dal Giudice in riferimento alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, riportata nella voce deprezzamento.

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 258

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso STALLA, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 254 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni. Il bene presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente suddiviso da una corsia centrale di servizio e di alimentazione, ai lati di detta corsia sono ricavate le mangiatoie delimitate da strutture tubolari metalliche e le corsie di alloggio accessibili mediante corsie di attraversamento . Presenta un ingresso principale dal lato nord, tramite ampia buca con porta scorrevole, tre uscite dal lato longitudinale est, verso un antistante spiazzo delimitato da elementi tubolari ed in parte coperto con tettoia metallica, per permettere i normali movimenti degli animali, mentre da entrambi i lati longitudinale est ed ovest, sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro semplice ed apertura in parte a vasistas. Nel lato longitudinale est in aderenza alla stalla è presente quindi una tettoia in struttura metallica realizzata in minore superficie, a seguito di concessione edilizia n. 14/2023 (ALLEGATO 29). La stalla è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85 (ALLEGATO 25). La struttura portante portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati. La copertura è costituita da pannelli di amianto, la tamponatura perimetrale in pantofole con superficie intonacate. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in semi abbandono, con la presenza di qualche vitello. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio (ALLEGATO 15), accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato, riportata nell'atto di compravendita). Tale corte (p.lla 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di



valutazione prudentiale in sede di stima. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85(ALLEGATO 25) . Superficie utile: 436,65 mq; Superficie lorda: 408,33 mq; Superficie tettoia: 122,80;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 254, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 254, Qualità fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 85.228,20

Il fabbricato censito alla particella 254, di proprietà esclusiva dell'esecutato (in comunione legale dei beni) è un fienile in disuso, privo di impianti in stato conservativo mediocre o sufficienti.

L' accesso avviene dalla corte identificata alla particella 256, non pignorata ma accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 da ritenersi pertinenza necessaria. All'interno della corte transita una strada sterrata utilizzata da soggetti terzi per raggiungere immobili confinanti. Tale uso, sebbene non formalizzato, è consolidato nel tempo e limita l'esclusività dell'area pertinenziale, con potenziali riflessi sulla disponibilità e valore del bene.

Le condizioni sopra descritte verranno prese in considerazione nella fase del calcolo dei coefficienti globale di merito.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 182,00 €/mq e un valore massimo di 198,00 €/mq per magazzini - capannoni di tipo agricolo nella zona in questione , per cui la media è pari a 190,00 €/mq.

2) Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al semestre del 2024.

Nello specifico La Banca dati OMI, per le zone Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA):



- Per gli immobili del tipo a MAGAZZINO con accesso carrabile, un valore di mercato riferito all'anno 2024, secondo semestre, variabile da un minimo di 140 €/mq ad un massimo 200 €/mq, per cui la media è pari a 170 €/mq;

3) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA): - per gli immobili del magazzino, una valore minimo di 154,00 €/mq e un valore massimo di 243,00 €/mq; per cui la media è pari a 198,5 €/mq - per gli immobili del tipo capannoni tipici, una valore minimo di 127,00 €/mq e un valore massimo di 231,00 €/mq; per cui la media è pari a 179 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 184,90 €/mq.

- Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,97;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a **180 €/mq.** (dato da $VmM 184,90 \times c.g.m 0,97$);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato totale del bene pari a 85.228,20€.

Ai fini della presente stima, si ritiene opportuno detrarre dal valore di mercato dell'immobile le spese tecniche previste per la regolarizzazione urbanistica e catastale, riduzione rispetto al valore di mercato del 5% come disposto dal Giudice in riferimenyo alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, riportata nella voce deprezzamento.

Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci- p.lla 251

- Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un ABBEVERATOIO è censito al N.C.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.60, part.lla 251 di superficie catastale pari a 51 mq, definito in visura catastale "abbeveratoio, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. L'accesso avviene esclusivamente dalla strada sterrata che attraversa la corte comune alle particelle 254 e 258 (oggetto di esecuzione), identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio e su cui è ubicato l'immobile. Il presente si presenta con una vasca di forma rettangolare con muretto antistante provvisto di fonte con piede, costruzione risalente attorno agli anno 90'. Il presente bene non può essere oggetto di pignoramento in quanto bene appartenete al patrimonio comunale (ALLEGATO 17) Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 251, Qualità AbbeveratoioIL presente bene non può essere



oggetto di stima in quanto bene appartenete al patrimonio comunale, così da attestazione rilasciata dallo stesso (ALLEGATO 17).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	566,00 mq	0,81 €/mq	€ 458,46	100,00%	€ 460,00
Bene N° 2 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	859,00 mq	1,10 €/mq	€ 944,90	100,00%	€ 950,00
Bene N° 3 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	245,00 mq	1,00 €/mq	€ 245,00	100,00%	€ 245,00
Bene N° 4 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	292,00 mq	1,12 €/mq	€ 327,04	100,00%	€ 327,04
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	161,09 mq	220,00 €/mq	€ 35.439,80	100,00%	€ 35.440,00
Bene N° 6 - Fabbricato rurale Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	473,49 mq	180,00 €/mq	€ 85.228,20	100,00%	€ 85.228,20
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	51,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 122.650,24

Valore di stima: € 122.650,24

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore di mercato come da decreto del Giudice	5,00	%
compensi tecnici, compresi di spese per la regolarizzazione (SCIA)	2664,00	€
compensi tecnici compresi di spese per aggiornamento catastale	1400,00	€
spese e compensi tecnici per presentazione della SCA	1300,00	€
rimozione, smaltimento amianto e rifacimento della copertura è stato quantificato	36600,00	€

Valore finale di stima: € 74.553,73



Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, la scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

Inoltre ai fini della presente stima, oltre alla percentuale di riduzione, si ritiene opportuno detrarre dal valore di mercato le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, al fine di rendere commerciabile e conforme compendio pignorato.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

LOTTO 2

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci -p.lla233
Trattasi di lotto di terreno, sito in posizione sopraelevata, ubicato sulla sommità di un rilievo collinare, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione . Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 233 con classe culturale di tipo , Pascolo cl.2 , 13.172 mq, redditi: dominicale 12,93 €, agrario 4,08 € (ALLEGATO 9); allo stato attuale è incolto. Si fa presente che la p.lla n. 233 del foglio di mappa 60, identificata in visura catastale come terreno di proprietà della parte esecutata con una superficie pari a 13.172 mq, non risulta rappresentata nella mappa catastale informatizzata. Da approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – catasto terreni di Palermo (consultazione registri cartacei) e sulla base di documentazione allegata e dichiarazione rilasciata dal figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo, è possibile ipotizzare una corrispondenza della p.lla 233 con la soppressa particella 105/A, intestata all 'esecutato in forza di atto di compravendita del 1991. Tale corrispondenza è avvalorata dalla identica consistenza catastale e dalla lettura delle vecchie partite (ALLEGATO 19, 20) in cui le p.lle 105/A e 105/B risultano coincidenti per superficie con le attuali particelle 233 e 234. Dalla mappa catastale attuale emerge che l'attuale p.lla 105 risulta graficamente coincidente con la somma delle superfici delle vecchie p.lle 105/a e 105/b. La p.lla 234(ex 105/b) risulta oggi intestata a terzi non coinvolti nella procedura (ALLEGATO 22). La sottoscritta si è recata più volte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio catasto di Palermo per avere chiarimenti in merito al mancato inserimento in mappa



della particella interessata, nonostante il caricamento in visura, ed è stata inoltrata formale richiesta tramite pec, prot. 295760 del 28.08.2025, prot.273002 del 12.09.2025, di ricostruzione grafica della p.lla 233 presso lo stesso ufficio per la definizione cartografica (e il ripristino dell' incoerenza tra visura e mappa). Successivamente, la sottoscritta, si reca nuovamente presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto, a seguito di risposta alla richiesta, di recarsi presso lo stesso, per conferire con il tecnico ed effettuare il pagamento necessario per il ritiro di eventuali certificati, nello stesso giorno, a seguito di ulteriori ed approfondita ricerca, si è dedotto che non è stato possibile reperire presso i loro archivi cartacee la documentazione relativa alla particella in oggetto, e non è stata trovata traccia dell'atto di aggiornamento riferito al frazionamento della particella 105,(si presume risalente al 1942), caricato in visura, si ipotizza, con le nuove particelle 233 e 234, ma non tracciato in mappa . Pertanto non ritrovando un supporto cartaceo riferito allo stesso frazionamento, L'Ufficio indica, (ALLEGATO 24) qualora si volesse avere la soluzione del quesito, a procedere a fare un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico al catasto terreni, al fine di definire la dividente della particella 105 ed individuare graficamente in mappa le due particelle generate rispettivamente 233 e 234.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 233, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 10.142,50

La stima è stata redatta con il metodo comparativo, facendo riferimento ai valori di mercato di terreni aventi analoga

La particella 233 risulta presente in visura ma non rappresentata in mappa; pertanto ai fini della stima, si è considerata la superficie del terreno pari a circa mq 13.172,00, come da visura catastale, si sono considerati i costi relativi alla regolarizzazione che richiede la predisposizione di un Atto di aggiornamento geometrico (Tipo Mappale o Particellare), comprensivo di rilievo GPS, redazione tipo e deposito catastale per poi arrivare al valore del lotto determinato al netto di tali costi.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Nello specifico il bene oggetto di esecuzione è un terreno di tipo agricolo a scopo seminativo, ossia terreni lavorati con mezzi meccanici senza distinzione di posizione la cui coltivazione è avvicinata a cereali, legumi, tuberi e foraggiere.

Da premettere che un bene economico può avere valori diversi a seconda del criterio e dell'aspetto economico considerato, in rapporto al motivo della stima, nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero l'immobile in esecuzione tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per un eventuale vendita all'asta .

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore



parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

- Particella 233 – superficie 13.172 mq – qualità catastale: pascolo

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

1) Ha svolto un'analisi del mercato di terreni simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato che va da un valore minimo di 1,10 €/mq e un valore massimo di 1,30 €/mq per terreni agricoli pascoli, per cui la media è pari a 1,2 €/mq (V.m.M)

2) Ha consultato i Valori Agricoli medi (V.A.m.) per regione agraria attinenti alla provincia di Palermo, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2012 (in quanto ad oggi sono riportati solo questi) aggiornando il valore storico al 2025 mediante un incremento prudenziale del +50%,

Da questo si è evinto che il Valore Agricolo medio, per il comune di Castronovo di Sicilia, per terreni di tipo pascolo è di €0,2750/mq , (che corrispondono a 2750,00 €/ha) . Considerando l'andamento del settore agricolo, l'inflazione, e i mutamenti del mercato dei terreni agricoli, si applica un incremento prudenziale stimato del +50%, portando il valore base a €0,42/mq. ($0,2750 \times 1,50 = 0,419 \text{ €/mq}$)

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di Mercato medio dato dalla media dei due valori sopra descritti, che è pari a 0,82 €/mq.

- - Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, l'esposizione, l'orientamento, la fertilità, la posizione, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare; che ha così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione

• Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Infatti ad ogni tipo di caratteristica analizzata del bene, in una tabella è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che moltiplicati tra loro forniscono il coefficiente globale di merito .

Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'ubicazione, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ampiezza e la disponibilità di una risorsa idrica .

Dall'analisi delle predette caratteristiche lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,94

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a **0,77 €/mq.**

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 10142,44 €. Arrotondato a 10142,50 €

Si precisa inoltre che nel determinare il valore finale del bene: - si è tenuto conto, come disposto dal Giudice, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , pertanto alla luce di non grosse problematiche, si è optato per una riduzione rispetto al valore di mercato del 5% , riportata nella voce deprezzamento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	13172,00 mq	0,77 €/mq	€ 10.142,44	100,00%	€ 10.142,50
Valore di stima:					€ 10.142,50

Valore di stima: € 10.142,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore di mercato come da decreto del Giudice	5,00	%
compensi tecnici e spese per aggiornamento catografico	1600,00	€

Valore finale di stima: € 8.035,38

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, la scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 5% ,dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

Inoltre ai fine della presente stima, oltre alla percentuale di riduzione, si ritiene opportuno detrarre dal valore di mercato le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, al fine di rendere commerciabile e conforme compendio pignorato.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo



Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castronovo di Sicilia, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - ALLEGATO 1 - Verbali di accesso
- ✓ - ALLEGATO 2- visura storica f. 60, p.lla 102
- ✓ - ALLEGATO 3- visura storica f.60, p.lla 257
- ✓ - ALLEGATO 4- visura storica f. 60, p.lla 255
- ✓ - ALLEGATO 5- visura storica f.60, p.lla 705
- ✓ - ALLEGATO 6- visura storica f.60, p.lla 258
- ✓ - ALLEGATO 7- visura storica f.60, p.lla 254
- ✓ - ALLEGATO 8- visura storica f.60, p.lla 251
- ✓ - ALLEGATO 9- visura storica f. 60, p.lla 233
- ✓ - ALLEGATO 10- estratto di mappa
- ✓ - ALLEGATO 11- certificato residenza storico, stato di famiglia, civile, delle esecutato
- ✓ - ALLEGATO 12- Atto di compravendita
- ✓ - ALLEGATO 13- contratto di affitto
- ✓ - ALLEGATO 14- lettera disdetta contratto da parte del custode
- ✓ - ALLEGATO 15- visura storica f.60, p.lla 256
- ✓ - ALLEGATO 16- estratto ed atto di matrimonio esecutato
- ✓ - ALLEGATO 17- attestazione regolarità del bene abbeveratoi p.lla 251
- ✓ - ALLEGATO 18- certificato residenza storico affittuario -figlio
- ✓ - ALLEGATO 19- registro cartaceo part. 6720- p.lla 105-a in rif. alla p.lla 233
- ✓ - ALLEGATO 20- registro cartaceo part. 6717 -p.lla 105-b rif. alla p.lla 234
- ✓ - ALLEGATO 21- foglio di mappa precedente
- ✓ - ALLEGATO 22- visura storica p.lla 234, f.60
- ✓ - ALLEGATO 23- certificato destinazione urbanistica
- ✓ - ALLEGATO 24- risposta alla richiesta di ricostruzione grafica p.lla 233- Agenzia delle Entrate



- ✓ - ALLEGATO 25- concessione edilizia n.4735/85 ed abitabilità
- ✓ - ALLEGATO 26- autorizzazioni inerenti la concessione edilizia del 1985
- ✓ - ALLEGATO 27- elaborati grafici allegati alla c. e del 1985
- ✓ - ALLEGATO 28- altra documentazione inerente la c.e. del 1985
- ✓ - ALLEGATO 29- concessione edilizia del 2013
- ✓ - ALLEGATO 30- autorizzazioni inerenti la c.e. del 2013
- ✓ - ALLEGATO 31- elaborati grafici, relazioni inerenti la c.e del 2013
- ✓ - ALLEGATO 32- Permesso di costruire del 2016
- ✓ - ALLEGATO 33- autorizzazioni ed altro inerenti il PDC del 2016
- ✓ - ALLEGATO 34- elaborati grafici e relazioni inerenti il PDC del 2016
- ✓ - ALLEGATO 35- preventivo bonifica amianto
- ✓ - ALLEGATO 36- quotazioni OMI Agenzia Entrate
- ✓ - ALLEGATO 37- valori agricoli medi Agenzia Entrate
- ✓ - ALLEGATO 38- Foto satellitare – inquadramento
- ✓ ALLEGATO 39- planimetria inquadramento lotti
- ✓ ALLEGATO 40- LOTTO 1 – foto satellitare, sovrapp. foto satellitare con foglio di mappa, foglio di mappa
- ✓ ALLEGATO 41- LOTTO 2 - foto satellitare, sovrapp. foto satellitare con foglio di mappa, foglio di mappa
- ✓ ALLEGATO 42- elaborati fienile, p.lla 258
- ✓ ALLEGATO 43 – elaborati stalla, p.lla 254
- ✓ ALLEGATO 44 – ispezioni ipotecarie
- ✓ ALLEGATO 45 – documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 46 – ricevuta invio alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 102

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale e posto ad est rispetto lo stesso, in sede di sopralluogo quasi in disuso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea “E” verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all’altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni. Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato in una zona collinare – leggermente montuosa ed è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 102, classe colturale : PASCOLO mq 566, in sede di sopralluogo risulta incolto. Superficie : 566,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 102, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all’interno delle zone territoriali omogenee “E” zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee “E” sono” zone destinate alle attività agricole e zootecniche”, nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all’esercizi dell’attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l’edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l’inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L’intera superficie su cui ricade l’immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 257

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale ed alla strada di accesso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea “E” verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all’altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada interpodereale in scarse condizioni. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 257 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 859 mq. Con colture miste, come da in visura catastale. Tale particella confina ad ovest con la p.lla 255 (Bene 3), già oggetto di valutazione, a nord con parte di terreno con fabbricati di proprietà dell’esecutato ma non oggetto di



esecuzione a sud è parzialmente interessata dalla medesima strada sterrata, la quale costituisce il principale accesso al compendio pignorato e ad altri fondi limitrofi, la stessa attraversa l'area con un tratto curvilineo in prossimità del margine del fondo. La porzione di strada ricadente sulla particella 257 è limitata, ma comunque comporta una limitazione dell'uso pieno della proprietà, in quanto destinata da oltre vent'anni al transito veicolare e pedonale. Allo stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, di forma tipo trapezoidale, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto e fichidindia. Presenta parziale recinzione sul bordo della strada . Superficie : 859,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 257, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 257, Qualità Oliveto - Fg. 60, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 257, Qualità fico india

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23) il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 255

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, in prossimità della corte comune della p.lla 258 (fienile) e della p.lla 254 (stalla), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq. , con classe culturale così distinta: 81 mq SEMINATIVO cl 3 e 231 mq PASCOLO cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20. All'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 67 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 67 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale



porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. . Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area. Superficie : 312,00 mq Superficie considerata : 245,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 255, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 255, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 235)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 705

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, confinante con la corte comune identificata con la p.lla 256 (non pignorata) all'interno del quale è presenta la stalla, identificata con la p.lla 254 (bene 6) ed il fienile, identificato con la p.lla 258 (bene 5), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni. Il bene identificato la catasto terreni al foglio n.60, p.lla 705 con classe culturale di tipo , SEMINATIVO cl.2 , 370 mq, redditi: dominicale 1,53 €, agrario 0,57€; allo stato attuale è incolto. La particella oggetto di esecuzione è attraversata dalla stessa strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 78 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. . Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma ,



all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area. Superficie : 370,00 mq Superficie considerata : 292,00 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 705, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono" zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci- p.lla 258

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso FIENILE, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 258 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni. . IL bene presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente per il deposito del fieno , adibito originariamente ad attività zootecnica, al momento del sopralluogo, privo di attività in essere ed utilizzato per deposito attrezzi, con accesso centrale tramite una grande apertura con porta scorrevole ed una seconda apertura laterale senza porta di chiusura, mentre nei due lati longitudinali sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro ed apertura a vasistas. La struttura portante portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati. La copertura è costituita da pannelli in alluminio coibentati, la tamponatura perimetrale in conci di tufo e superfici intonacate. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio,(ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato come da atto di compravendita) . Tale corte (p.lla 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel



tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85.(ALLEGATO 25) Superficie utile 145,91 mq Superficie coperta 161,09 mq

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 258, Qualità Fabbricato rurale

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 15) si precisa che il bene oggetto del presente procedimento esecutivo insiste sul fondi per cui è stato rilasciato il seguente certificato e pertanto ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono "zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non sup. al 50% della sup. utile residenziale; e l'insediamento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 254

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso STALLA, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 254 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente suddiviso da una corsia centrale di servizio e di alimentazione, ai lati di detta corsia sono ricavate le mangiatoie delimitate da strutture tubolari metalliche e le corsie di alloggio accessibili mediante corsie di attraversamento . Presenta un ingresso principale dal lato nord, tramite ampia buca con porta scorrevole, tre uscite dal lato longitudinale est, verso un antistante spiazzo delimitato da elementi tubolari ed in parte coperto con tettoia metallica, per permettere i normali movimenti degli animali, mentre da entrambi i lati longitudinale est ed ovest, sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro semplice ed apertura in parte a vasistas. Nel lato longitudinale est in aderenza alla stalla è presente quindi una tettoia in struttura metallica realizzata in minore superficie, a seguito di concessione edilizia n. 14/2023 (ALLEGATO 29). La stalla è stata realizzata a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85 (ALLEGATO 25). La struttura portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici zingati. La copertura è costituita da pannelli di amianto, la tamponatura perimetrale in pantofole con superficie intonacate. Al momento del



sopralluogo l'immobile si presentava in semi abbandono, con la presenza di qualche vitello. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio (ALLEGATO 15), accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato, riportata nell'atto di compravendita). Tale corte (p.lla 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85(ALLEGATO 25) . Superficie utile: 436,65 mq; Superficie lorda: 408,33 mq; Superficie tettoia: 122,80;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 254, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 254, Qualità fabbricato rurale

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

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23), si precisa che il bene oggetto del presente procedimento esecutivo insiste sui fondi per cui è stato rilasciato il seguente certificato e pertanto il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono " zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci – p.lla 251
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un ABBEVERATOIO è censito al N.C.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.60, part.la 251 di superficie catastale pari a 51 mq, definito in visura catastale "abbeveratoio, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. L'accesso avviene esclusivamente dalla strada sterrata che attraversa la corte comune alle particelle 254 e 258 (



oggetto di esecuzione), identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio e su cui è ubicato l'immobile. Il presente si presenta con una vasca di forma rettangolare con muretto antistante provvisto di fonte con piede, costruzione risalente attorno agli anni 90'. Il presente bene non può essere oggetto di pignoramento in quanto bene appartenente al patrimonio comunale (ALLEGATO 17) Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 251, Qualità Abbeveratoio

Prezzo base d'asta: € 74.553,73

LOTTO 2

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci - p.lla 233
Trattasi di lotto di terreno, sito in posizione sopraelevata, ubicato sulla sommità di un rilievo collinare, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 233 con classe culturale di tipo, PASCOLO cl.2, 13.172 mq, redditi: dominicale 12,93 €, agrario 4,08 € (ALLEGATO 9); allo stato attuale è incolto. Si fa presente che la p.lla n. 233 del foglio di mappa 60, identificata in visura catastale come terreno di proprietà della parte eseguita con una superficie pari a 13.172 mq, non risulta rappresentata nella mappa catastale informatizzata. Da approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - catasto terreni di Palermo (consultazione registri cartacei) e sulla base di documentazione allegata e dichiarazione rilasciata dal figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo, è possibile ipotizzare una corrispondenza della p.lla 233 con la soppressa particella 105/A, intestata all'esecutato in forza di atto di compravendita del 1991. Tale corrispondenza è avvalorata dalla identica consistenza catastale e dalla lettura delle vecchie partite (ALLEGATO 19, 20) in cui le p.lle 105/A e 105/B risultano coincidenti per superficie con le attuali particelle 233 e 234. Dalla mappa catastale attuale emerge che l'attuale p.lla 105 risulta graficamente coincidente con la somma delle superfici delle vecchie p.lle 105/a e 105/b. La p.lla 234 (ex 105/b) risulta oggi intestata a terzi non coinvolti nella procedura (ALLEGATO 22). La sottoscritta si è recata più volte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio catasto di Palermo per avere chiarimenti in merito al mancato inserimento in mappa della particella interessata, nonostante il caricamento in visura, ed è stata inoltrata formale richiesta tramite pec, prot. 295760 del 28.08.2025, prot. 273002 del 12.09.2025, di ricostruzione grafica della p.lla 233 presso lo stesso ufficio per la definizione cartografica (e il ripristino dell'incoerenza tra visura e mappa). Successivamente, la sottoscritta, si reca nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio catasto, a seguito di risposta alla richiesta, di recarsi presso lo stesso, per conferire con il tecnico ed effettuare il pagamento necessario per il ritiro di eventuali certificati, nello stesso giorno, a seguito di ulteriori ed approfondita ricerca, si è dedotto che non è stato possibile reperire presso i loro archivi cartacei la documentazione relativa alla particella in oggetto, e non è stata trovata traccia dell'atto di aggiornamento riferito al frazionamento della particella 105, (si presume risalente al 1942), caricato in visura, si ipotizza, con le nuove particelle 233 e 234, ma non tracciato in mappa. Pertanto non ritrovando un supporto cartaceo riferito allo stesso frazionamento, l'Ufficio indica, (ALLEGATO 24) qualora si volesse avere la soluzione del quesito, a procedere a fare un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico al catasto terreni, al fine di definire la dividenda della particella 105 ed individuare graficamente in mappa le due particelle generate rispettivamente 233 e 234.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 233, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 233 risulta identificata in visura catastale ma non è attualmente rappresentata nella mappa catastale. Dagli accertamenti presso il Catasto Terreni, confronto con documentazione acquisita, atto di compravendita e dichiarazione del figlio dell'esecutato in sede di



sopralluogo, essa è presumibilmente derivata dalla particella 105, oggetto in passato di frazionamento non accompagnato da un aggiornamento geometrico. Pertanto non essendo inserita in mappa non è stato possibile rilasciare il certificato di destinazione urbanistica specifico per questa particella 233, ma la particella 105 essendo limitrofa alle altre particelle oggetto di esecuzione, se ne deduce che il certificato rilasciato per le stesse ricopre pure quest'area del territorio. Pertanto da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castronovo di Sicilia e da Certificato di Destinazione urbanistica n 00012900, rilasciato in data 28.08.2025, su richiesta della sottoscritta del 06.06.2025, prot. 0007285, (ALLEGATO 23)il bene oggetto del presente procedimento esecutivo ricade all'interno delle zone territoriali omogenee "E" zone destinate alle attività agricole e zootecniche, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1990 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006, i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327. La zona territoriali omogenee "E" sono "zone destinate alle attività agricole e zootecniche", nonché a quelle ad esse connesse. In queste zone è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità: -per gli insediamenti a carattere residenziale l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri: densità edilizia fondiaria : mc/mq 0,03 altezza massima dei fabbricati: m. 7,30 numero dei piani fuori terra: n.2 distacco min. tra i fabbricati: m. 20,00 distacco minimo dal confine: m. 10,00 sono consentiti al di fuori dei limiti di densità sopra indicati, la realizzazione di porticati o logge aperte almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale; e l'inserimento di abbaini, massimo due per ogni falda; L'intera superficie su cui ricade l'immobile in oggetto, risulta gravata da : Vincolo Idrogeologico (SIT Forestale) ai sensi del R.D.L.n. 3267 del 30/12/1923, per cui è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste il 02.05.2005 prot. 8276 Pos.IV- 2. Vincolo Sismico L. 2/2/74 - n.64;

Prezzo base d'asta: € 8.035,38



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.553,73

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 102, Qualità Pascolo	Superficie	566,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno identificato alla p.lla 102 posto ad est rispetto al complesso è un terreno ad oggi non in uso coperto da macchia vegetale con una morfologia di tipo collinare, privo di recinzione visibile, di forma regolare.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale e posto ad est rispetto lo stesso, in sede di sopralluogo quasi in disuso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato in una zona collinare - leggermente montuosa ed è censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 102, classe colturale : PASCOLO mq 566, in sede di sopralluogo risulta incolto. Superficie : 566,00 mq Ha una forma quadrata ed è parzialmente recitato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 257, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 257, Qualità Oliveto - Fg. 60, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 257, Qualità fico india	Superficie	859,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno identificato con la p.lla 257 posto ad est rispetto al complesso agricolo, allo stato dei luoghi risulta in discreto stato di conservazione, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto ed fichidindia. Presenta recinzione sul bordo della strada .		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale ed alla strada di accesso, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada interpoderale in scarse condizioni Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 257 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 859 mq. Con colture risultanti in visura catastale, miste. Tale particella confina ad ovest con la p.lla 255 (Bene 3), già oggetto di valutazione, a nord con parte di terreno con fabbricati di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione a sud è		



	parzialmente interessata dalla medesima strada sterrata, la quale costituisce il principale accesso al compendio pignorato e ad altri fondi limitrofi, la stessa attraversa l'area con un tratto curvilineo in prossimità del margine del fondo. La porzione di strada ricadente sulla particella 257 è limitata, ma comunque comporta una limitazione dell'uso pieno della proprietà, in quanto destinata da oltre vent'anni al transito veicolare e pedonale. Allo stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, di forma tipo trapezoidale, coperto da macchie vegetali, qualche albero di ulivo, di frutto e fichidindia. Presenta parziale recinzione sul bordo della strada . Superficie : 859,00 mq
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 255, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 255, Qualità Seminativo	Superficie	245,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, in parte incolto ed in parte occupato dalla strada interpoderale.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, in prossimità della corte comune della p.lla 258 (fienile) e della p.lla 254 (stalla), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni Il bene identificato la catasto terreni al foglio n. 60, particella 255 del comune di Castronovo di Sicilia, ha una superficie catastale complessiva pari a 312 mq. , con classe culturale così distinta: 81 mq SEMINATIVO cl 3 e 231 mq PASCOLO cl 2, redditi: dominicale 0,46 €, agrario 0,20. All'interno di tale particella, si rileva la presenza di una strada sterrata interna che si sviluppa per circa 67 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 67 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. . Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 245 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell'area. Superficie : 312,00 mq Superficie considerata : 245,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 705, Qualità Seminativo	Superficie	292,00 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta in discreto stato di conservazione, in parte incolto ed in parte occupato dalla strada interpodereale.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo lotto di terreno, limitrofo al complesso aziendale, confinante con la corte comune identificata con la p.lla 256 (non pignorata) all'interno del quale è presenta la stalla, identificata con la p.lla 254 (bene 6) ed il fienile, identificato con la p.lla 258 (bene 5), sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni . Il bene identificato la catasto terreni al foglio n.60, p.lla 705 con classe culturale di tipo , SEMINATIVO cl.2 , 370 mq, redditi: dominicale 1,53 €, agrario 0,57€; allo stato attuale è incolto. La particella oggetto di esecuzione è attraversata dalla stessa strada sterrata interna che si sviluppa per circa 78 mq, la quale costituisce il principale accesso al compendio immobiliare, nonché via di transito per il raggiungimento di fondi limitrofi. Tale strada, presente da oltre 20 anni è di fatto destinata ad uso pubblico e si configura come una servitù di passaggio di fatto consolidata riconducibile ad uso pubblico ultraventennale, ed è utilizzata in modo continuativo sia dai proprietari del compendio pignorato che da soggetti terzi per l'accesso ad altri immobili. Alla luce di quanto accertato, si ritiene che la superficie occupata dalla strada (circa 78 mq) sia stabilmente sottratta alla libera disponibilità del proprietario e pertanto non pienamente valorizzabile ai fini della stima. In ragione della presente servitù di passaggio di fatto, della funzione pubblica svolta e della condizione di degrado, si ritiene congruo attribuire a tale porzione un valore nullo, procedendo all'esclusione della stessa dal calcolo della superficie utile ai fini estimativi. . Conseguentemente, il valore della particella sarà commisurato alla sola superficie residua effettivamente libera, pari a circa 292 mq, con le opportune considerazioni relative alla forma , all'accessibilità e alle caratteristiche urbanistiche dell' area. Superficie : 370,00 mq Superficie considerata : 292,00 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 258, Qualità Fabbricato rurale	Superficie	161,09 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene in oggetto (fienile) con struttura in profilati metallici, tamponatura in blocchi di cemento intonacati sia all'interno che all'esterno, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli sandwich in alluminio coibentati, pavimentazione in battuto cementizio, si presenta in condizioni manutentive trascurate, con degrado superficiale dovuti a prolungata assenza di manutenzione . La struttura portante si presenta in discrete condizioni di stabilità, con qualche lesione esterna; all'interno si presenta come un unico ambiente con apertura con porta scorrevole in alluminio nel lato ovest. Attualmente il fabbricato è utilizzato per ricovero attrezzi e non come fienile, per cui nel complesso si manifesta non ad oggi in uso e pertanto lasciato all'incuria del tempo. Tuttavia non necessita di opere di urgente manutenzione così come appunto dichiarato anche dal figlio del debitore in sede di sopralluogo. Sono presenti anche esternamente materiali abbandonati, vegetazione spontanea e fenomeni di deterioramento . Si evince inoltre la messa in opera di pannelli fotovoltaici (regolarmente autorizzati) ma non funzionanti, così come dichiarato al momento del sopralluogo dal figlio dell'esecutato. Il bene in sede di sopralluogo non presentava traccia di impianto elettrico ed idrico.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso FIENILE, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 258 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel		



	territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene presenta una pianta rettangolare, composto da un unico ambiente per il deposito del fieno , adibito originariamente ad attività zootecnica, al momento del sopralluogo, privo di attività in essere ed utilizzato per deposito attrezzi, con accesso centrale tramite una grande apertura con porta scorrevole ed una seconda apertura laterale senza porta di chiusura, mentre nei due lati longitudinali sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro ed apertura a vasistas. La struttura portante è realizzata principalmente da travi verticali H e capriate in profilati metallici prefabbricati zingari. La copertura è costituita da pannelli in alluminio coibentati, la tamponatura perimetrale in conci di tufo e superfici intonacate. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio,(ALLEGATO 15) accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato come da atto di compravendita) . Tale corte (p.la 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l 'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85.(ALLEGATO 25) Superficie utile 145,91 mq Superficie coperta 161,09 mq
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 6 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 254, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 254, Qualità fabbricato rurale	Superficie	473,49 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene in oggetto (Stalla), con struttura in profilati metallici, tamponatura in blocchi di cemento, capriate in profilati metallici zincati, copertura a doppia falda, costituita da pannelli di eternit (amianto), pavimentazione in battuto cementizio, si presenta in condizioni manutentive trascurate, con degrado superficiale dovuti a prolungata assenza di manutenzione ordinaria . La struttura portante si presenta in discrete condizioni di stabilità. Da sopralluogo effettuato si evince all'esterno dello stesso, in prossimità del lato nord, un piccolo container in struttura metallica indipendente (non è stato possibile visionare il contenuto ma dichiarato dal figlio dell'esecutato locale tecnico in disuso); sempre in sede di sopralluogo vi è traccia di un impianto elettrico a vista, sicuramente non a norma. In riferimento all'approvvigionamento idrico tutto il complesso stante alle dichiarazioni del figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo dovrebbe essere garantito tramite allacciamento alla condotta comunale. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo imhoff, condotta disperdente, concimaia (ubicati in particelle di terreno dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione) ma non di facile individuazione in sede di sopralluogo, in quanto coperte dal terreno e presenza di sterpaglie presenti in zona, il loro posizionamento è stato indicato dal figlio del esecutato è coincidente con le indicazioni riportate negli elaborati autorizzativi. Il bene è dotato di autorizzazione allo scarico fognario, risalente alla prima concessione edilizia, acquisito dalla sottoscritta presso il comune di appartenenza.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato ad uso STALLA, identificato come fabbricato rurale, al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n. 60, particella 254 , fa parte di un complesso agricolo, al momento del sopralluogo quasi in disuso, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale		



	omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. Il bene presenta una pianta rettangolare, composta da un unico ambiente suddiviso da una corsia centrale di servizio e di alimentazione, ai lati di detta corsia sono ricavate le mangiatoie delimitate da strutture tubolari metalliche e le corsie di alloggio accessibili mediante corsie di attraversamento . Presenta un ingresso principale dal lato nord, tramite ampia bucatara con porta scorrevole, tre uscite dal lato longitudinale est, verso un antistante spiazzo delimitato da elementi tubolari ed in parte coperto con tettoia metallica, per permettere i normali movimenti degli animali, mentre da entrambi i lati longitudinale est ed ovest, sono presenti delle finestre a nastro alte con vetro semplice ed apertura in parte a vasistas. Nel lato longitudinale est in aderenza alla stalla è presente quindi una tettoia in struttura metallica realizzata in minore superficie, a seguito di concessione edilizia n. 14/2023 (ALLEGATO 29). La stalla è stato realizzata a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85 (ALLEGATO 25). La struttura portante è realizzata principalmente da travi verticali H , capriate in profilati metallici prefabbricati zingari. La copertura è costituita da pannelli di amianto, la tamponatura perimetrale in pantofole con superficie intonacate. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in semi abbandono, con la presenza di qualche vitello. L'accesso al fabbricato avviene esclusivamente attraverso una corte esterna, identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio (ALLEGATO 15), accatastata come corte comune ai mappali 254 e 258 (oggetto di pignoramento) derivante dalla soppressa particella 101 (di proprietà dell'esecutato, riportata nell'atto di compravendita). Tale corte (p.la 256), pur non compresa tra i beni oggetto di pignoramento, è funzionalmente e giuridicamente connessa all'immobile esecutato, in quanto ne costituisce l 'unico accesso e ne consente la fruizione. La stessa risulta essere utilizzata per il transito verso altri immobili limitrofi, all'interno della corte insiste una strada sterrata utilizzata da terzi per accedere a immobili limitrofi non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Tale utilizzo, pur non risultando da specifiche trascrizioni nei registri immobiliari (non è presente servitù di passaggio formale) appare essere consolidato e continuativo nel tempo. Pertanto non è possibile escludere la configurazione di una servitù di passaggio di fatto, ai sensi dell'art. 1061 c.c. o comunque un uso tollerato da parte dell'esecutato. Pertanto l'uso esclusivo della corte risulta potenzialmente limitato, sia per la presenza del tracciato viario sia per la prassi di transito da parte di terzi, situazione che sarà oggetto di valutazione prudenziale in sede di stima. L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n° 4735 /85(ALLEGATO 25) . Superficie utile: 436,65 mq; Superficie lorda: 408,33 mq; Superficie tettoia: 122,80;
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 7 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 251, Qualità Abbeveratoio	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Dallo stato dei luoghi il bene consistente in un abbeveratoio si trova in discrete condizioni, alimentato da acqua proveniente dalla condotta comunale, destinato al servizio di tutti i fondi limitrofi.		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo costituito da un ABBEVERATOIO è censito al N.C.T del comune di Castronovo di Sicilia, al foglio di mappa n.60, part.la 251 di superficie catastale pari a 51 mq, definito in visura catastale "abbeveratoio, situato nel territorio del comune di Castronovo di Sicilia, in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni di manutenzione. L'accesso avviene esclusivamente dalla strada sterrata che attraversa la corte comune alle particelle 254 e 258 (oggetto di esecuzione), identificata catastalmente alla particella 256 del medesimo foglio e su cui è ubicato l'immobile. Il presente si presenta con una vasca di forma rettangolare con muretto antistante provvisto di fonte con piede, costruzione risalente attorno agli anno 90'. Il presente bene non può essere oggetto di pignoramento in quanto bene appartenete al patrimonio comunale (ALLEGATO ...)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.035,38

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 233, Qualità Pascolo	Superficie	13172,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame (terreno), identificato in visura catastale con il foglio n.60 la p.lla 233, del comune di Castronovo di Sicilia (PA), come già relazionato in altri paragrafi, non è posizionato nel foglio di mappa, da accertamenti eseguiti si può dedurre che per consistenza, corrisponderebbe alla vecchia p.lla 105/A; ma la p.lla 105, ancora presente nel foglio di mappa, essendo rappresentata nella sua interezza, comprende quindi sia la p.lla 105/A, che la p.lla 105/B, pertanto in riferimento a questa particella e conseguentemente da riscontro sul posto , si è potuto constatare che il bene posizionato su un altura rispetto al complesso e non confinante con gli altri immobili oggetto di esecuzione, si presenta incolto, ricoperto da macchie vegetali e non di facile coltivazione per la sua posizione troppo scoscesa.		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno, sito in posizione sopraelevata, ubicato sulla sommità di un rilievo collinare, nel comune di Castronovo di Sicilia (PA), in contrada Castellucci ricadente in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, secondo il PRG vigente, raggiungibile dallo scorrimento veloce PA-AG all'altezza del bivio di Castronovo di Sicilia (in prossimità del casale San Pietro) per poi immettersi nella strada SP79 e dopo circa 750 m girare a sinistra e raggiungere il bene percorrendo per circa 1,8 km una strada comunale in scarse condizioni . Lo stesso si trova a circa 8 km dal centro abitato censito al N.C.T. del comune di Castronovo di Sicilia al foglio n.60, p.lla 233 con classe culturale di tipo , PASCOLO cl.2 , 13.172 mq, redditi: dominicale 12,93 €, agrario 4,08 € (ALLEGATO 9); allo stato attuale è incolto. Si fa presente che la p.lla n. 233 del foglio di mappa 60, identificata in visura catastale come terreno di proprietà della parte eseguita con una superficie pari a 13.172 mq, non risulta rappresentata nella mappa catastale informatizzata. Da approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – catasto terreni di Palermo (consultazione registri cartacei) e sulla base di documentazione allegata e dichiarazione rilasciata dal figlio dell'esecutato in sede di sopralluogo, è possibile ipotizzare una corrispondenza della p.lla 233 con la soppressa particella 105/A, intestata all'esecutato in forza di atto di compravendita del 1991. Tale corrispondenza è avvalorata dalla identica consistenza catastale e dalla lettura delle vecchie partite (ALLEGATO 19, 20) in cui le p.lle 105/A e 105/B risultano coincidenti per superficie con le attuali particelle 233 e 234. Dalla mappa catastale attuale emerge che l'attuale p.lla 105 risulta graficamente coincidente con la somma delle superfici delle vecchie p.lle 105/a e 105/b. La p.lla 234(ex 105/b) risulta oggi intestata a terzi non coinvolti nella procedura (ALLEGATO 22). La sottoscritta si è recata più volte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio catasto di Palermo per avere chiarimenti in merito al mancato inserimento in mappa della particella interessata, nonostante il caricamento in visura, ed è stata inoltrata formale richiesta tramite pec, prot. 295760 del 28.08.2025, prot.273002 del 12.09.2025, di ricostruzione grafica della p.lla 233 presso lo stesso ufficio per la definizione cartografica (e il ripristino della coerenza tra visura e mappa). Successivamente, la sottoscritta, si reca nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio catasto, a seguito di risposta alla richiesta, di recarsi presso lo stesso, per conferire con il tecnico ed effettuare il pagamento necessario per il ritiro di eventuali certificati, nello stesso giorno, a seguito di ulteriori ed approfondita ricerca, si è dedotto che non è stato possibile reperire presso i loro archivi cartacei la documentazione relativa alla particella in oggetto, e non è stata trovata traccia dell'atto di aggiornamento riferito al frazionamento della particella 105,(si presume risalente al 1942), caricato in visura, si ipotizza, con le nuove particelle 233 e 234, ma non tracciato in mappa . Pertanto non ritrovando un supporto cartaceo riferito allo stesso frazionamento , L'Ufficio indica, (ALLEGATO 24) qualora si volesse avere la soluzione del quesito, a procedere a fare un nuovo Atto di Aggiornamento Geometrico al catasto terreni, al fine di definire la dividende della particella 105 ed individuare graficamente in mappa le due particelle generate rispettivamente 233 e 234.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---

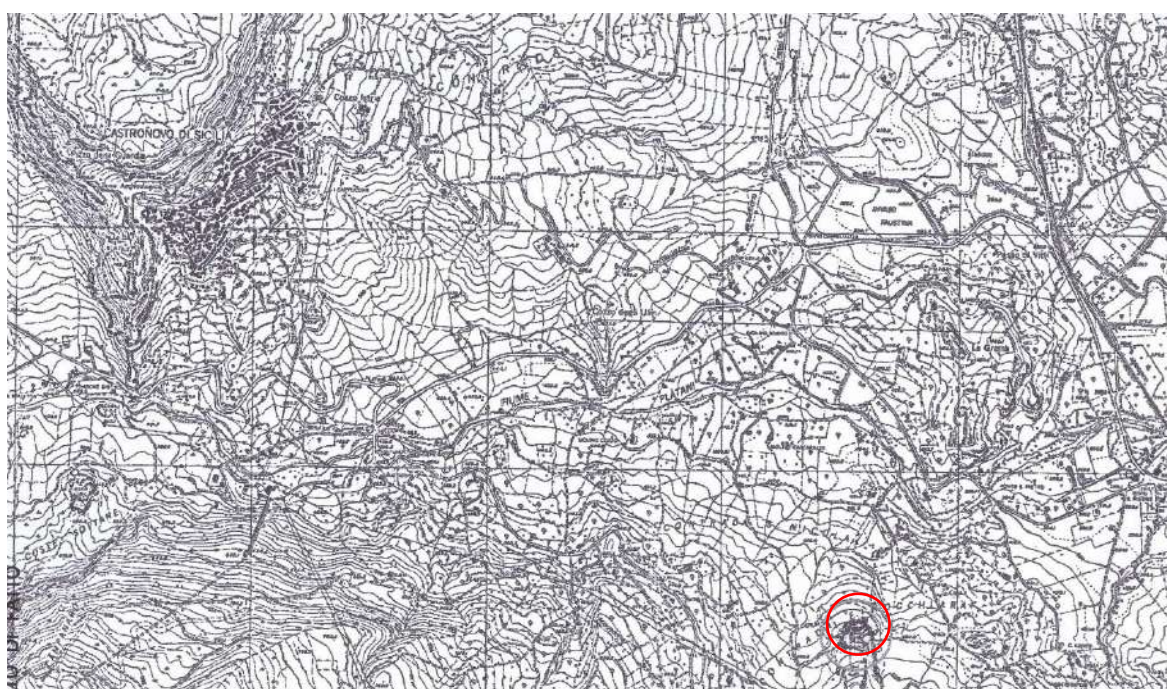


FOTO SATELLITARE
Estratta da Google maps
– Inquadramento –
Contrada Castellucci, Castronovo di Sicilia



LOTTO 1

LOTTO 2



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

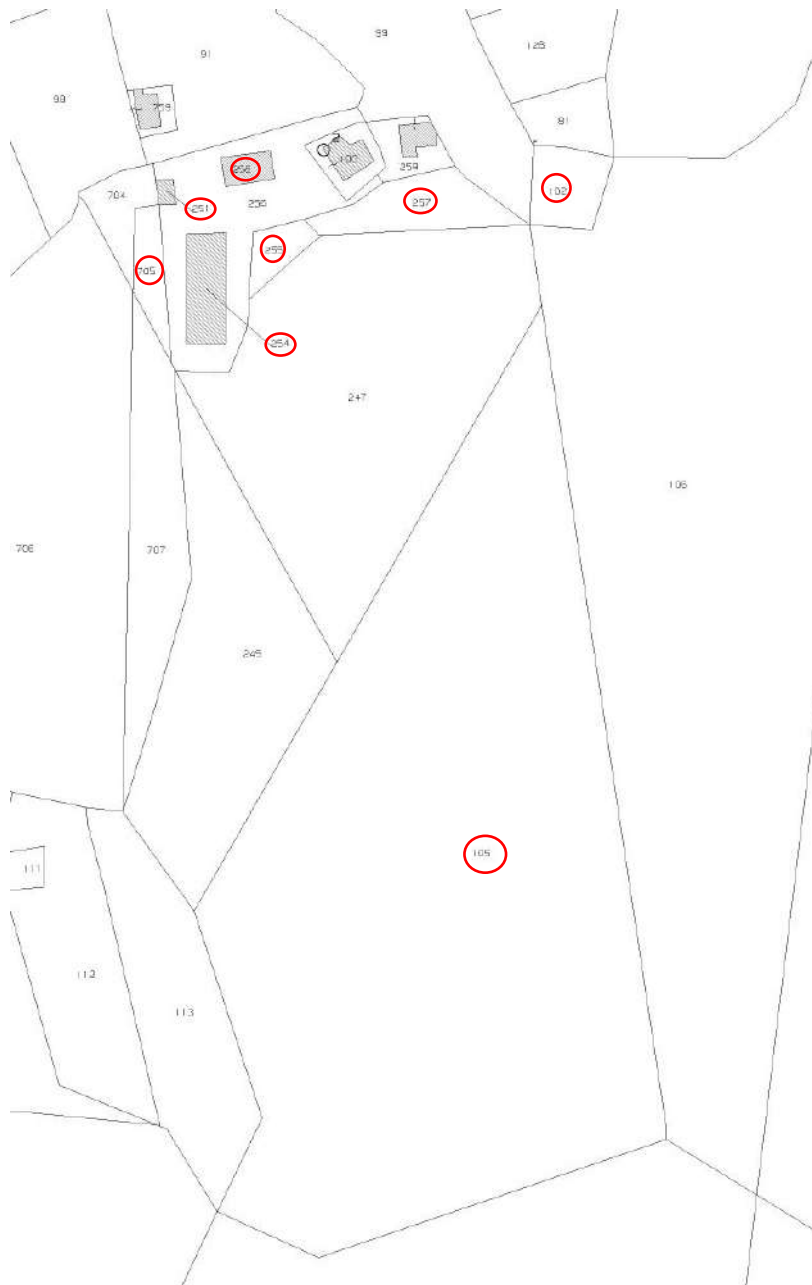
Sovrapposizione grafica – porzione di territorio –Castronovo di Sicilia –
Estratto da Google Earth – servizio fornito da Stimatrix for Maps



ESTRATTO DI MAPPA

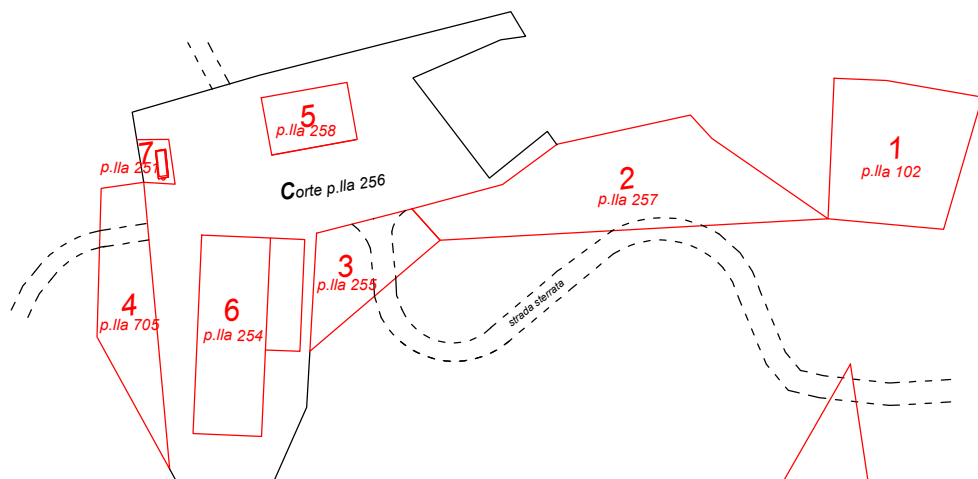
Foglio n° 60, p.lle: 102-257-255-705-258-254-251-233

Comune di Castronovo di Sicilia(PA)



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO LOTTI

contrada castellicci - foglio 60, p.lle: 102,257,255,705,258,254,251,233
comune di Castronovo di Sicilia



LEGENDA

LOTTO 1

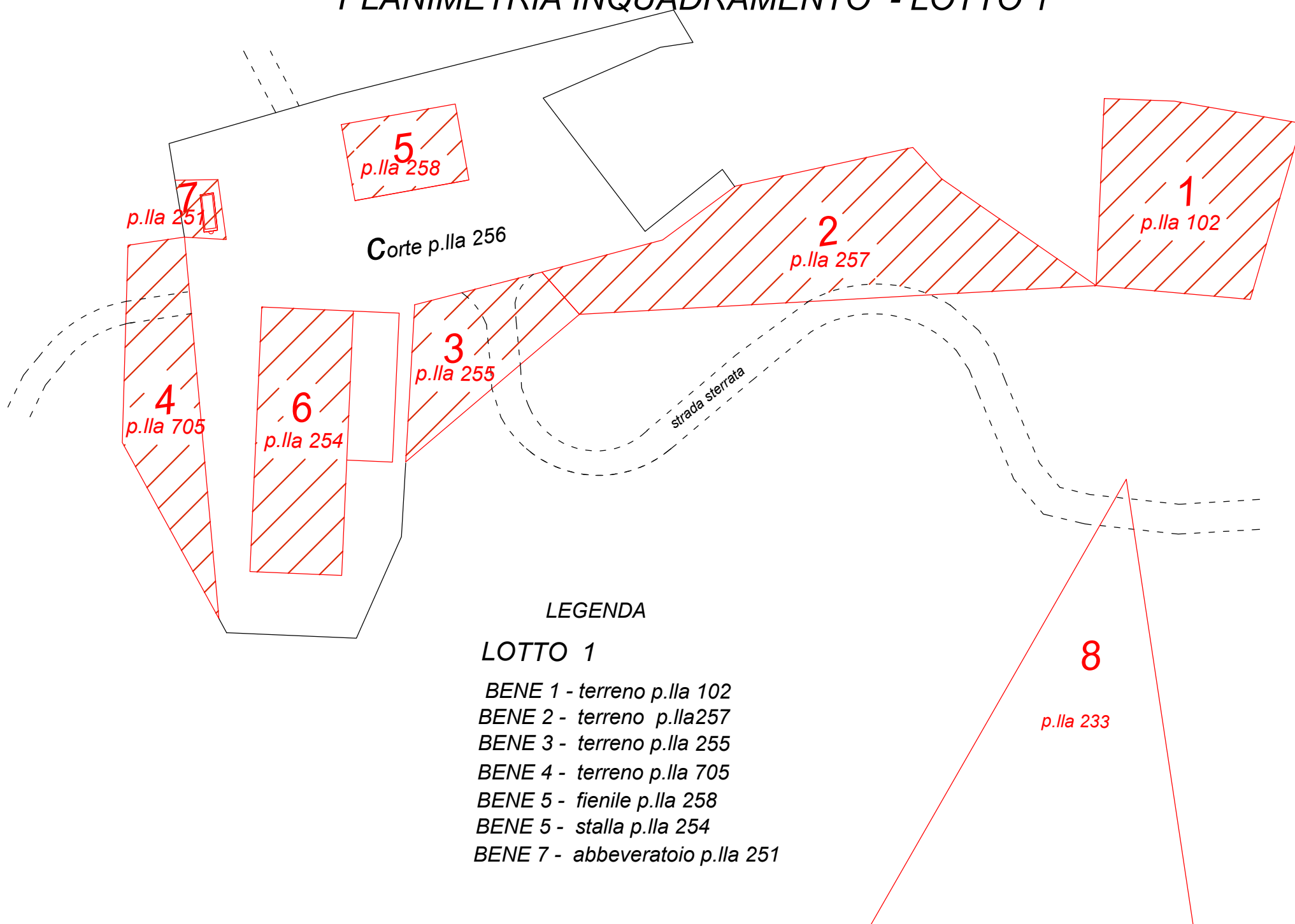
- BENE 1 - terreno p.lle 102
- BENE 2 - terreno p.lle 257
- BENE 3 - terreno p.lle 255
- BENE 4 - terreno p.lle 705
- BENE 5 - fienile p.lle 258
- BENE 5 - stalla p.lle 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.lle 251

LOTTO 2

- BENE 8 - terreno p.lle 233



PLANIMETRIA INQUADRAMENTO - LOTTO 1



LEGENDA

LOTTO 1

- BENE 1 - terreno p.la 102
- BENE 2 - terreno p.la 257
- BENE 3 - terreno p.la 255
- BENE 4 - terreno p.la 705
- BENE 5 - fienile p.la 258
- BENE 5 - stalla p.la 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.la 251

LOTTO 1

BENE 1 - foglio n.60, p.lla 102- terreno

BENE 2 - foglio n.60, p.lla 257- terreno

BENE 3 – foglio n.60, p.lla 255- terreno

BENE 4- foglio n.60, p.lla 705 – terreno

BENE 5 – foglio n. 60, p.lla 258 – fienile

BENE 6 – foglio n. 60, p.lla 254 – stalla

BENE 7 – foglio n.60, p.lla 251- abbeveratoi

Contrada Castellucci, Castronovo di Sicilia (PA)



7

705

254

255

258

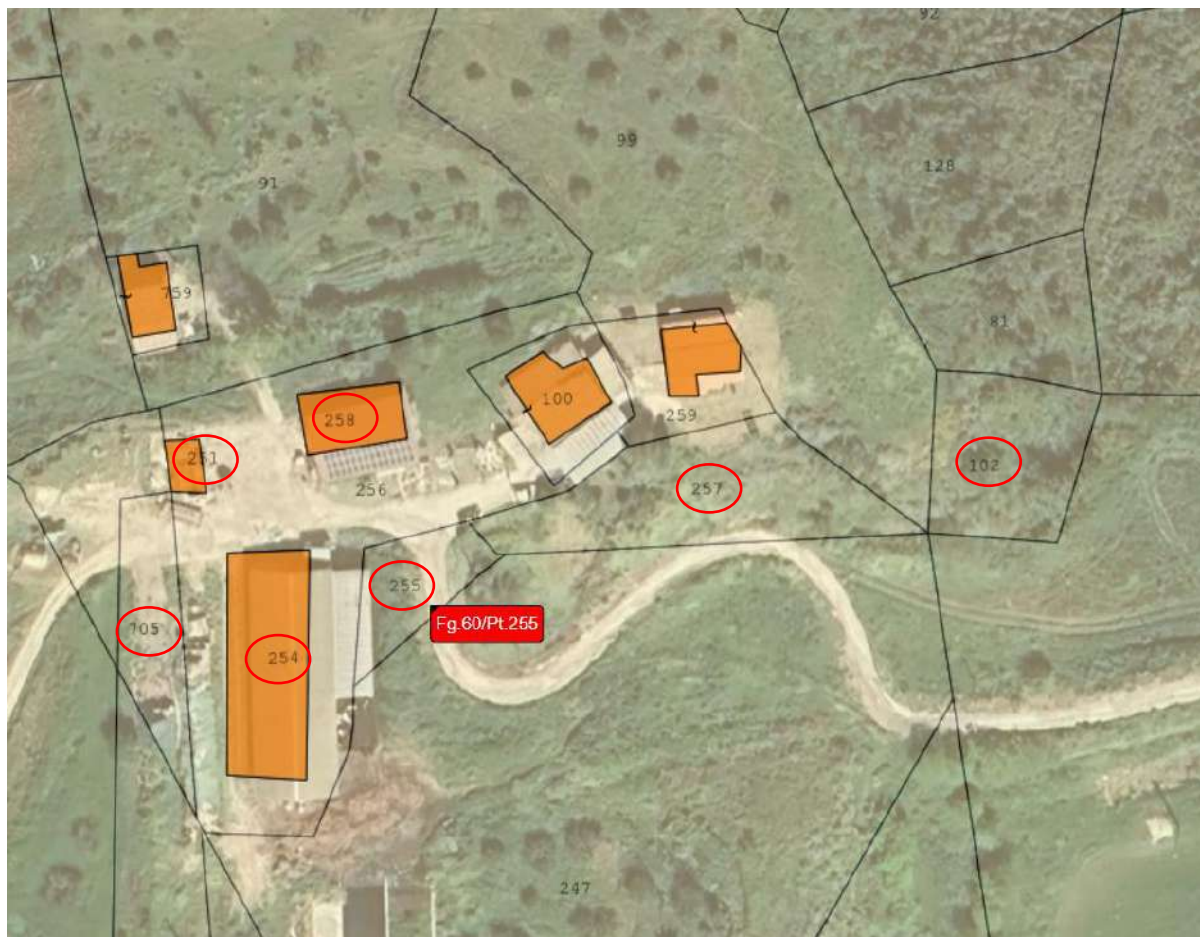
257

102



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

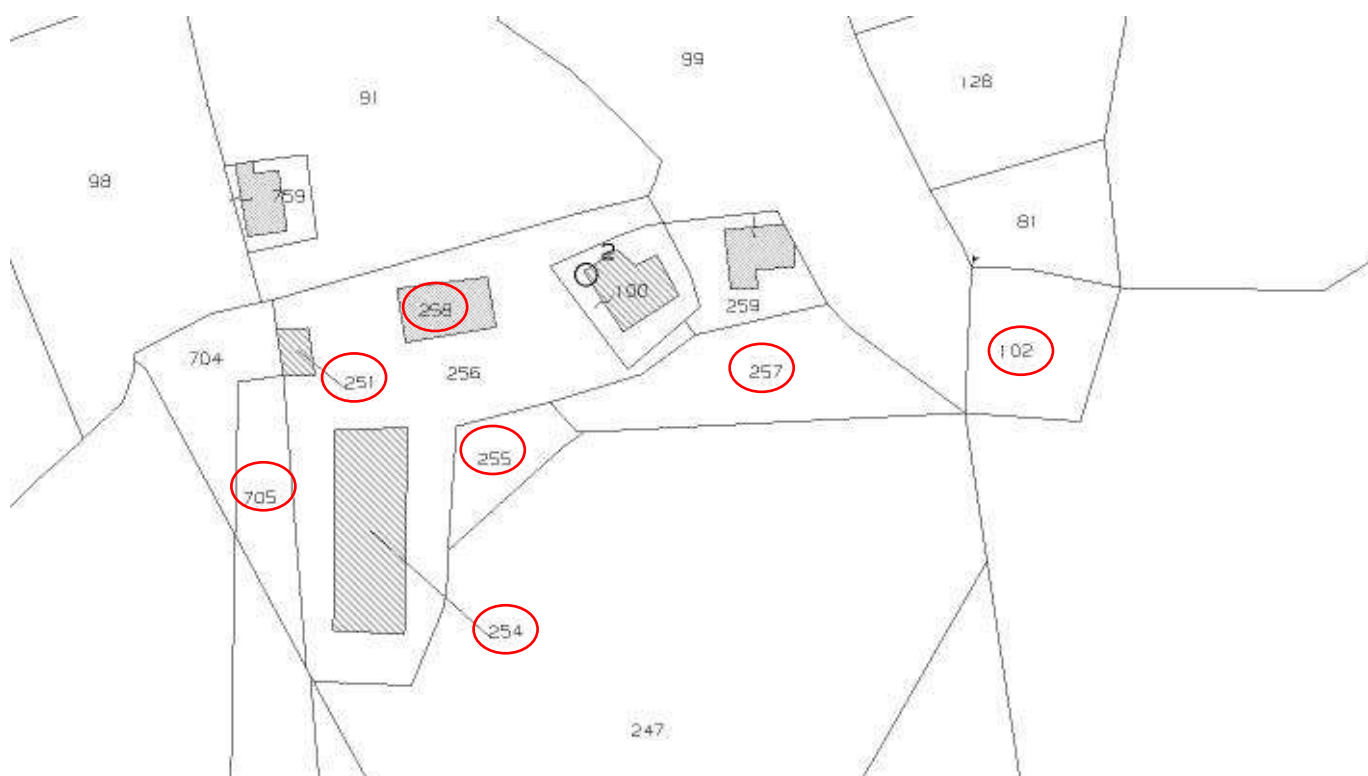
Sovrapposizione grafica – porzione di territorio – Santa Flavia – Estratto da Google Earth – servizio fornito da Stimatrix for Maps



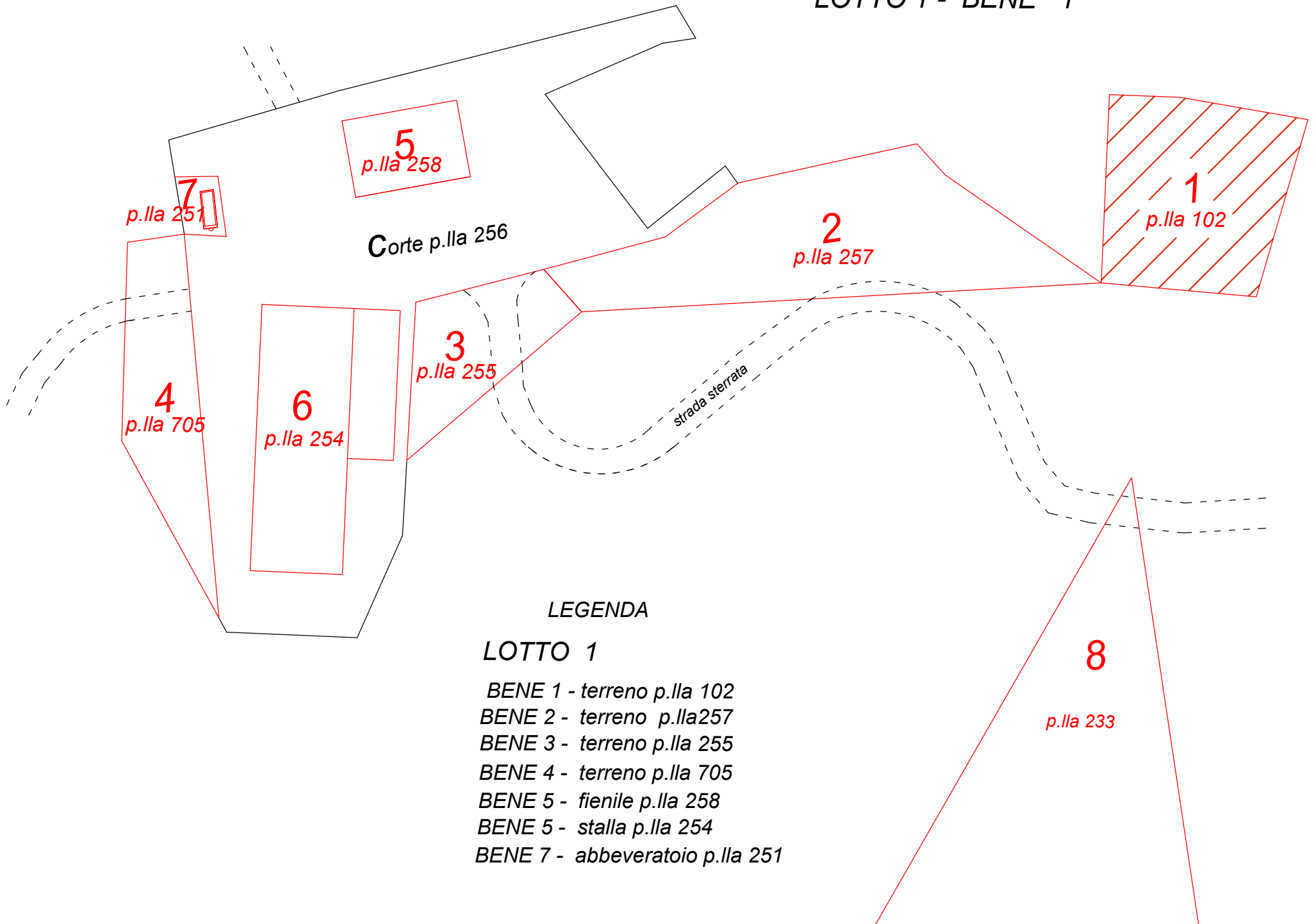
ESTRATTO DI MAPPA

Foglio n° 60, p.lle: 102-257-255-705-258-254-251

Comune di Castronovo di Sicilia(PA)



LOTTO 1 - BENE 1

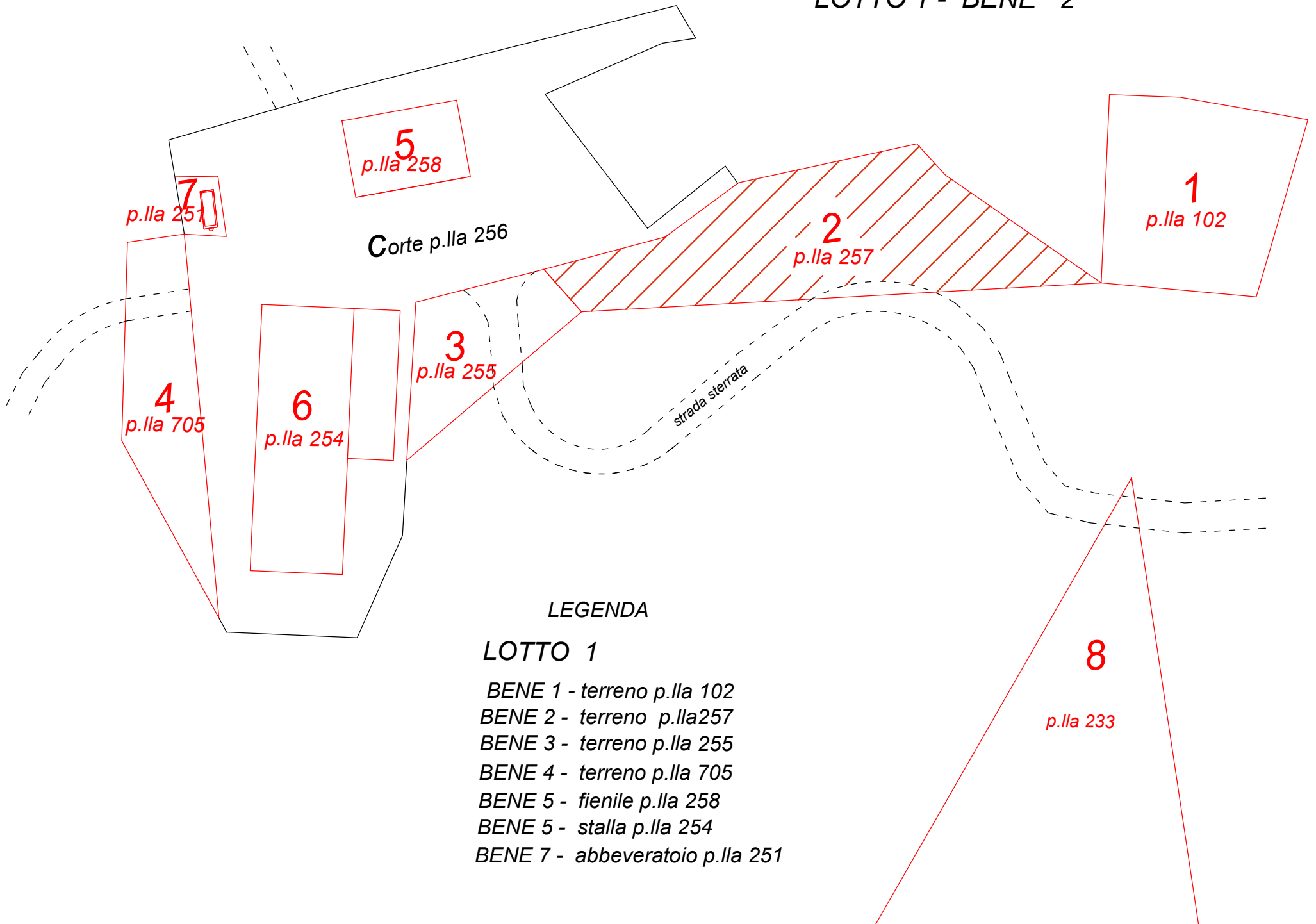


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio n. 60, p.lla 102 - Contrada castelluccci- Castronovo di Sicilia



LOTTO 1 - BENE 2



LEGENDA

LOTTO 1

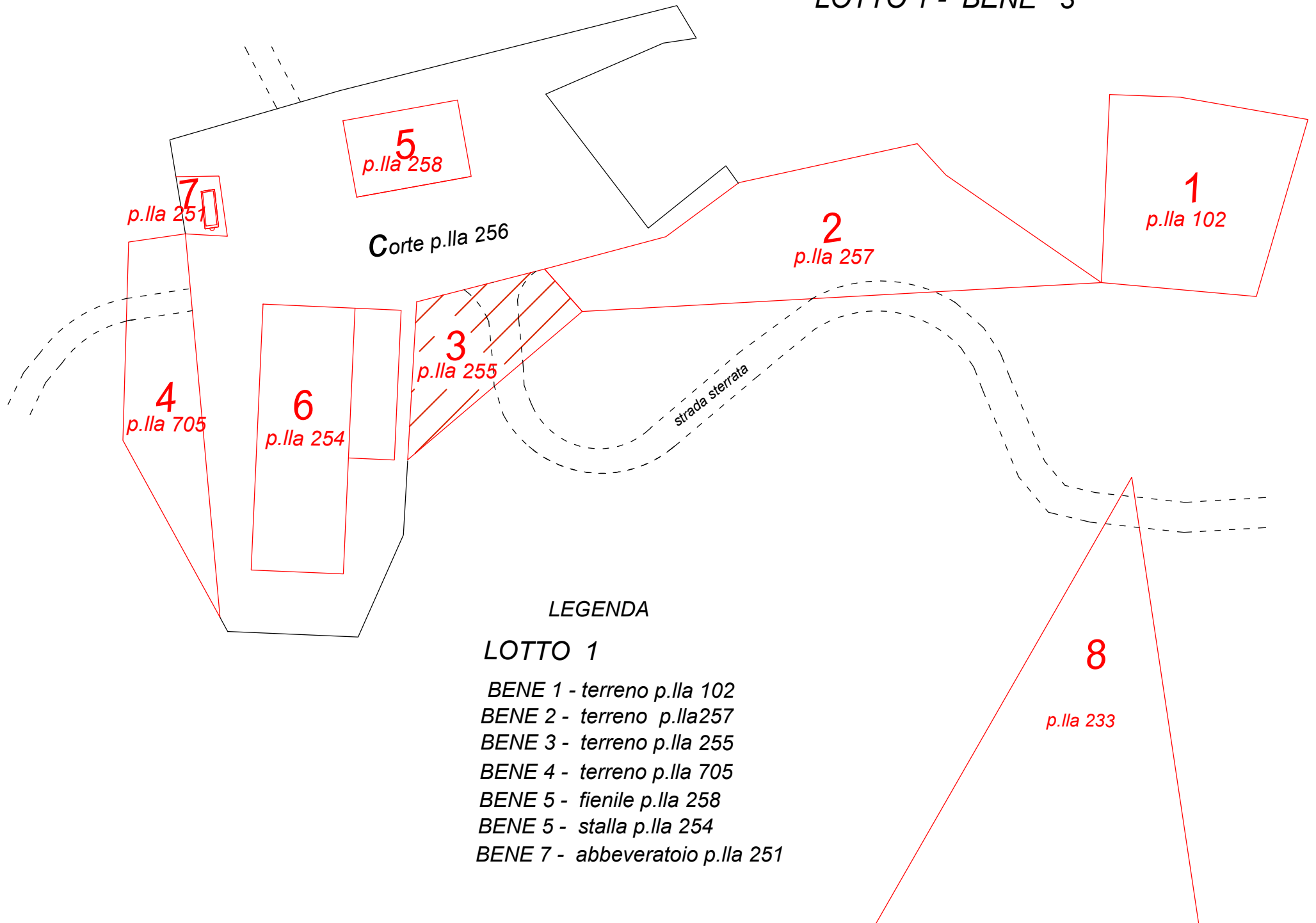
- BENE 1 - terreno p.la 102
- BENE 2 - terreno p.la 257
- BENE 3 - terreno p.la 255
- BENE 4 - terreno p.la 705
- BENE 5 - fienile p.la 258
- BENE 5 - stalla p.la 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.la 251

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio n. 60, p.lla 257 - Contrada castelluccci- Castronovo di Sicilia



LOTTO 1 - BENE 3



LEGENDA

LOTTO 1

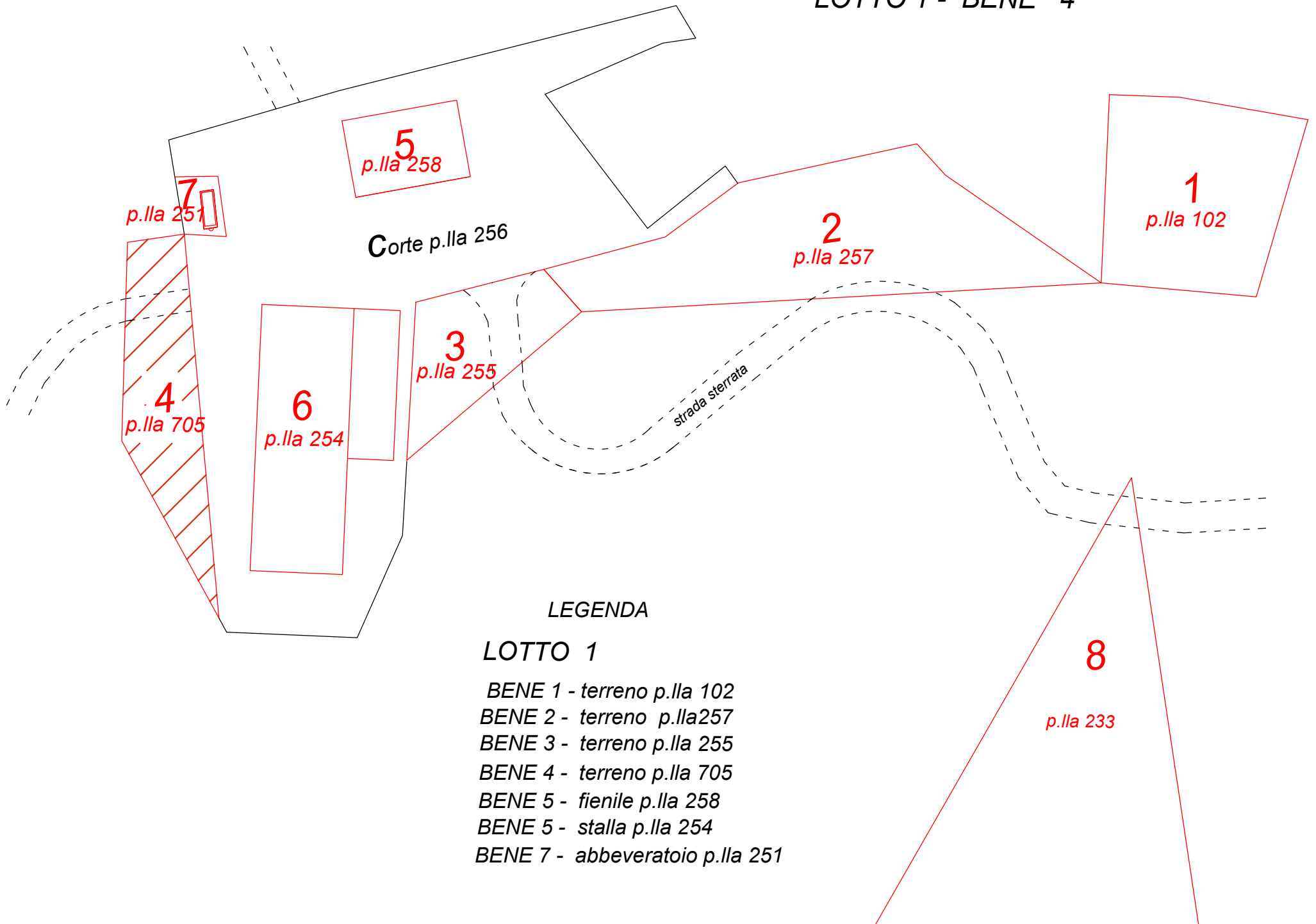
- BENE 1 - terreno p.la 102
- BENE 2 - terreno p.la 257
- BENE 3 - terreno p.la 255
- BENE 4 - terreno p.la 705
- BENE 5 - fienile p.la 258
- BENE 5 - stalla p.la 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.la 251

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio n. 60, p.lla 255 - Contrada castelluccci- Castronovo di Sicilia



LOTTO 1 - BENE 4



LEGENDA

LOTTO 1

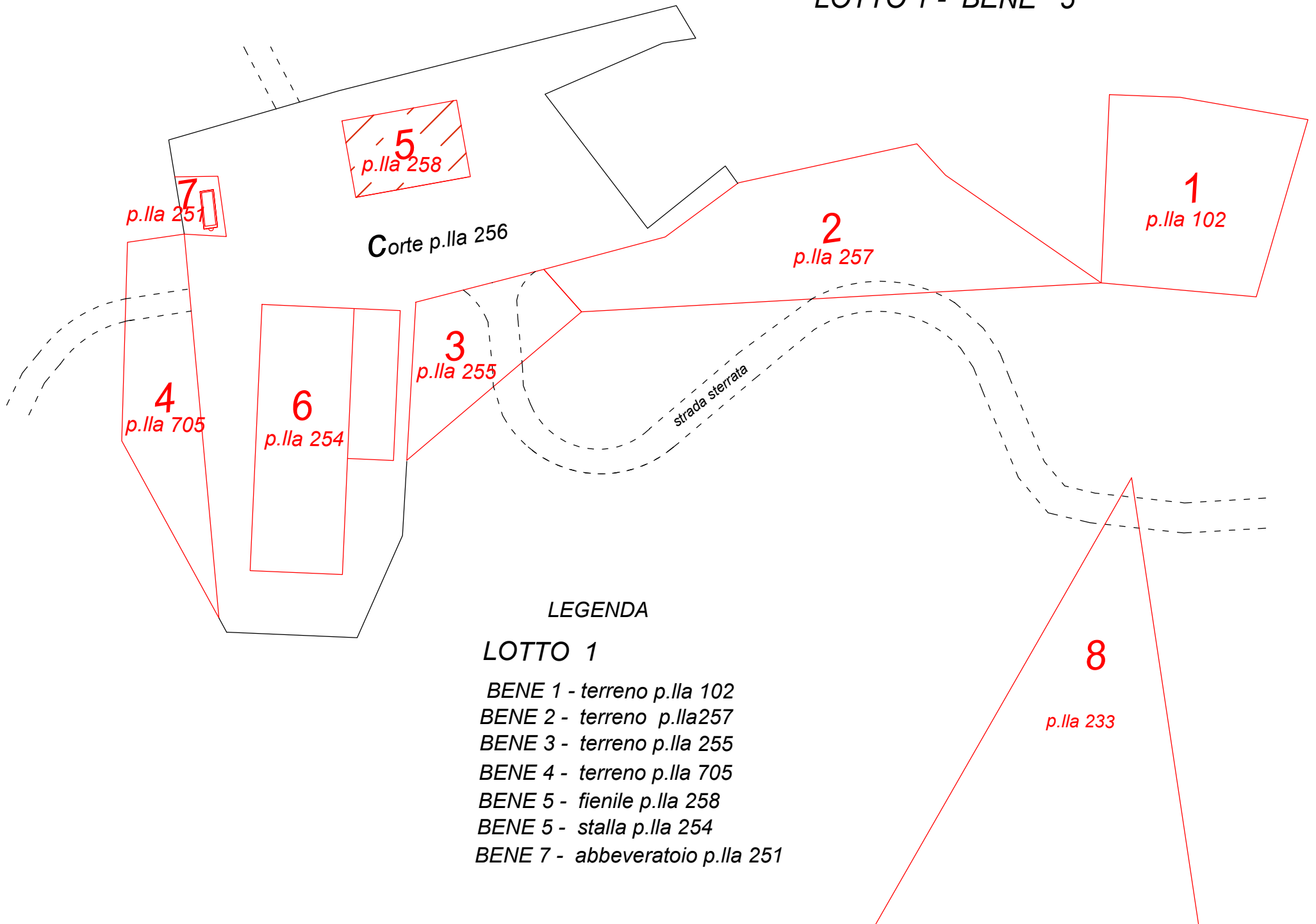
- BENE 1 - terreno p.la 102
- BENE 2 - terreno p.la 257
- BENE 3 - terreno p.la 255
- BENE 4 - terreno p.la 705
- BENE 5 - fienile p.la 258
- BENE 5 - stalla p.la 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.la 251

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foglio n. 60, p.lla 705 - Contrada castelluccci- Castronovo di Sicilia



LOTTO 1 - BENE 5

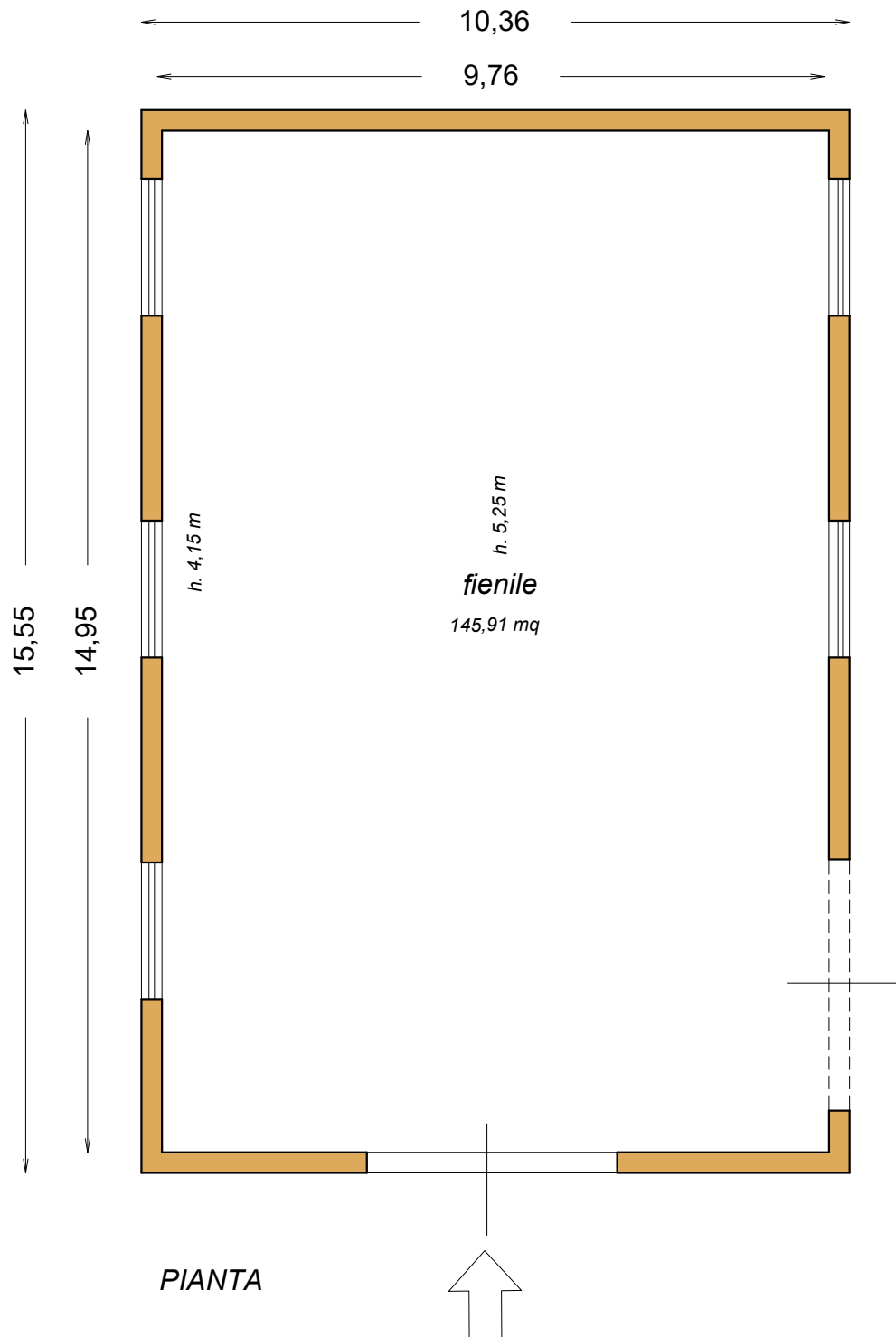


LEGENDA

LOTTO 1

- BENE 1 - terreno p.la 102
- BENE 2 - terreno p.la 257
- BENE 3 - terreno p.la 255
- BENE 4 - terreno p.la 705
- BENE 5 - fienile p.la 258
- BENE 5 - stalla p.la 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.la 251

PLANIMETRIA Fabbricato rurale - FIENILE -
Foglio n. 60 P.IIa 258 , contrada Castellucci
comune di Castronovo di Sicilia (Pa)



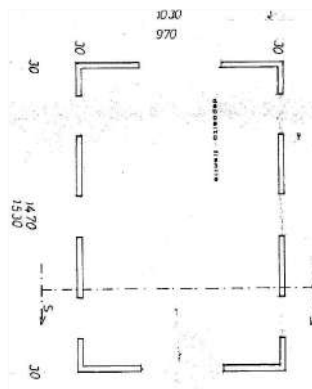
scala 1.100

[illegible]

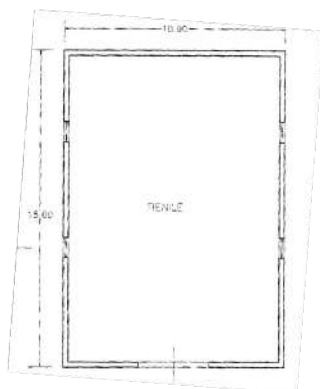
Firmato Da: MILITELLO MARIA SIMONETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c8b0aa77add905

RAFFRONTO PLANIMETRIE : SANATORIA CON RILEVATA

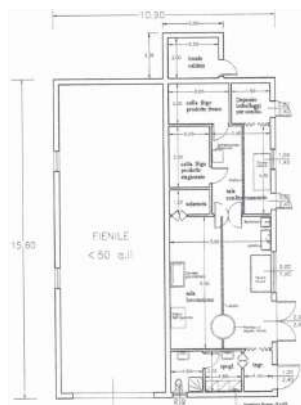
BENE 5 - Fienile - p.lla 258 , f. 60



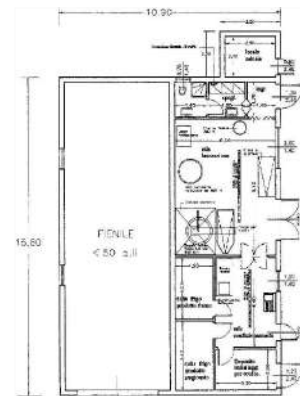
planimetria allegata alla concessione edilizia del 1985



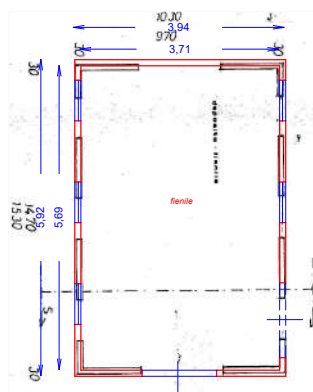
stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



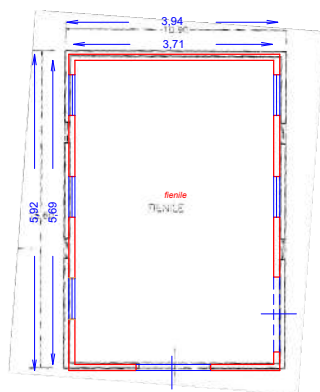
stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC 2016)



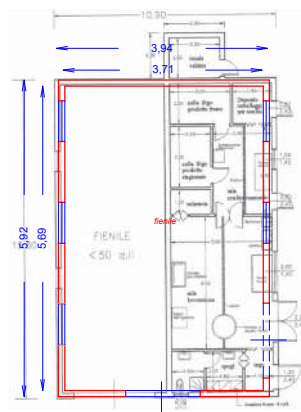
variante di progetto allegato al PDC 2016



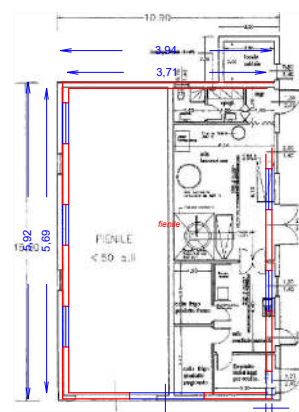
sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria allegata alla C.E. del 1985



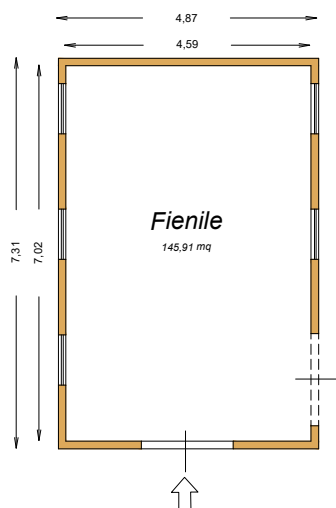
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC 2016)

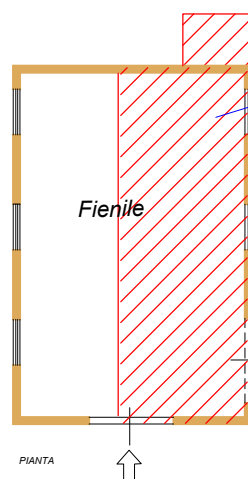


sovrapposizione tra stato di fatto e stato di variante di progetto allegato al PDC del 2016



PLANIMETRIA RILEVATA

diversa disposizione degli infissi rispetto ai titoli autorizzativi



PLANIMETRIA RILEVATA -indicazioni delle difformità

locale tecnico di cui la C.E. del 2013 e PDC del 2016- non realizzato -

diversa distribuzione spazi interni , cambio destinazione d'uso , opere non realizzate (inerenti la C.E. del 2013 e PDC del 2016)

diversa disposizione degli infissi rispetto ai titoli autorizzativi

bucatura

modeste differenze di altezza interna rispetto alle tavole allegato ai titoli edilizi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto ovest- fienile



prospetto sud- fienile

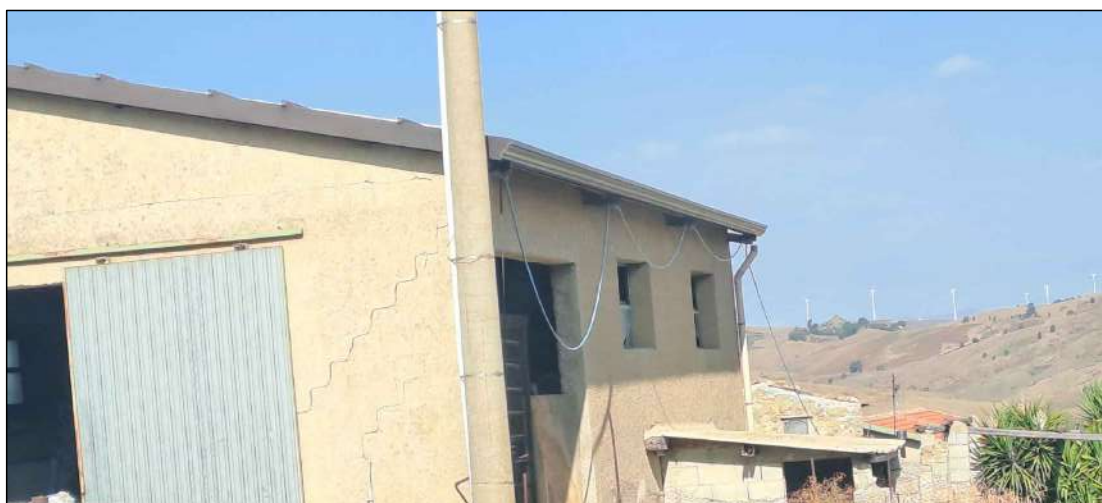


panoramica - abbeveratoio e prospetto ovest- fienile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista dalla strada sterrata - fienile



prospetto sud- ovest- fienile

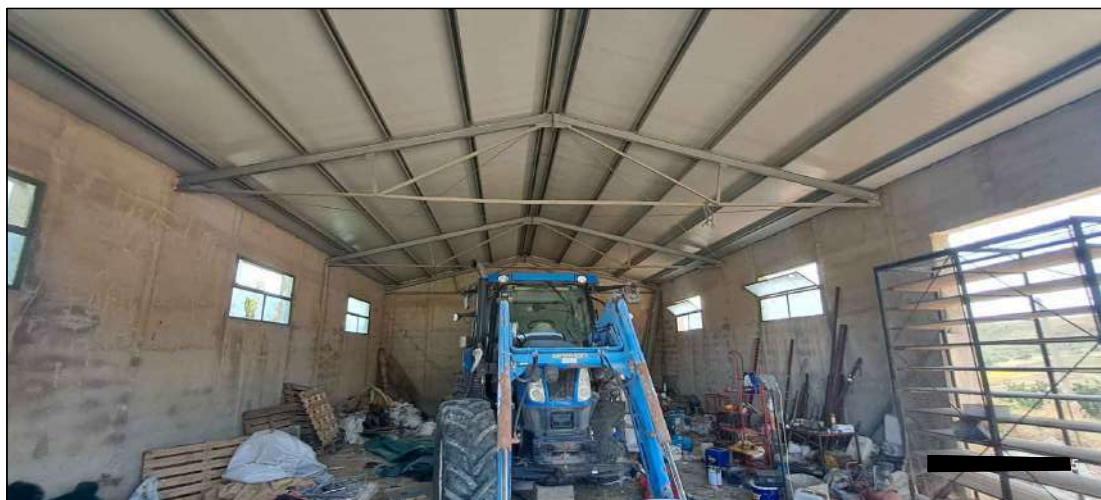


interni- fienile



prospetto ovest- fienile

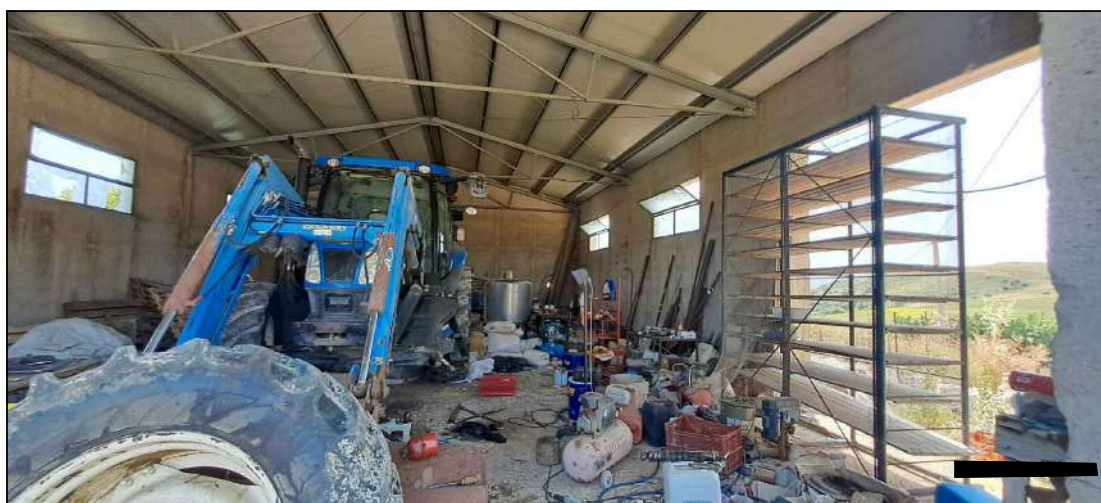
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



interni- fienile

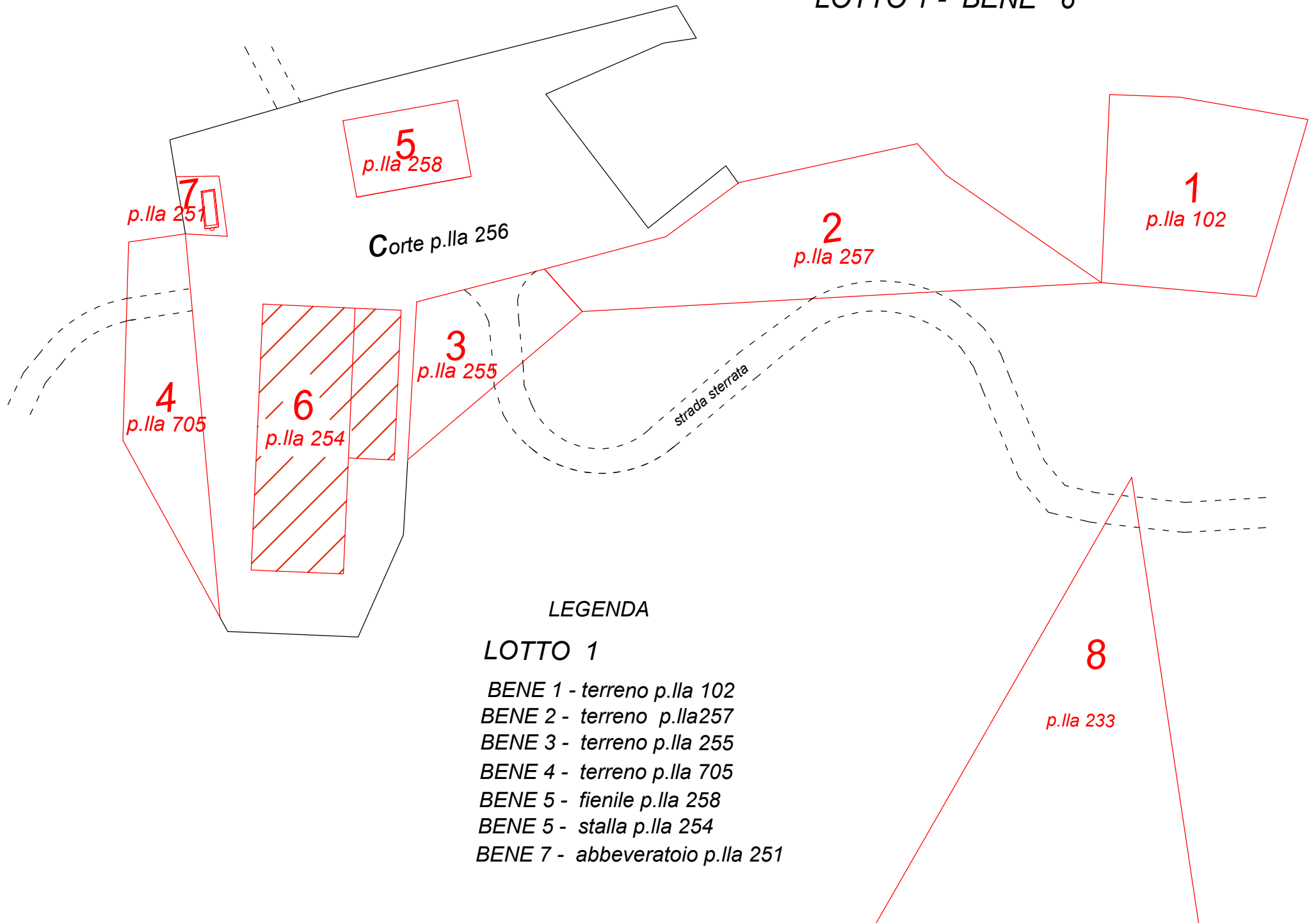


interni- fienile

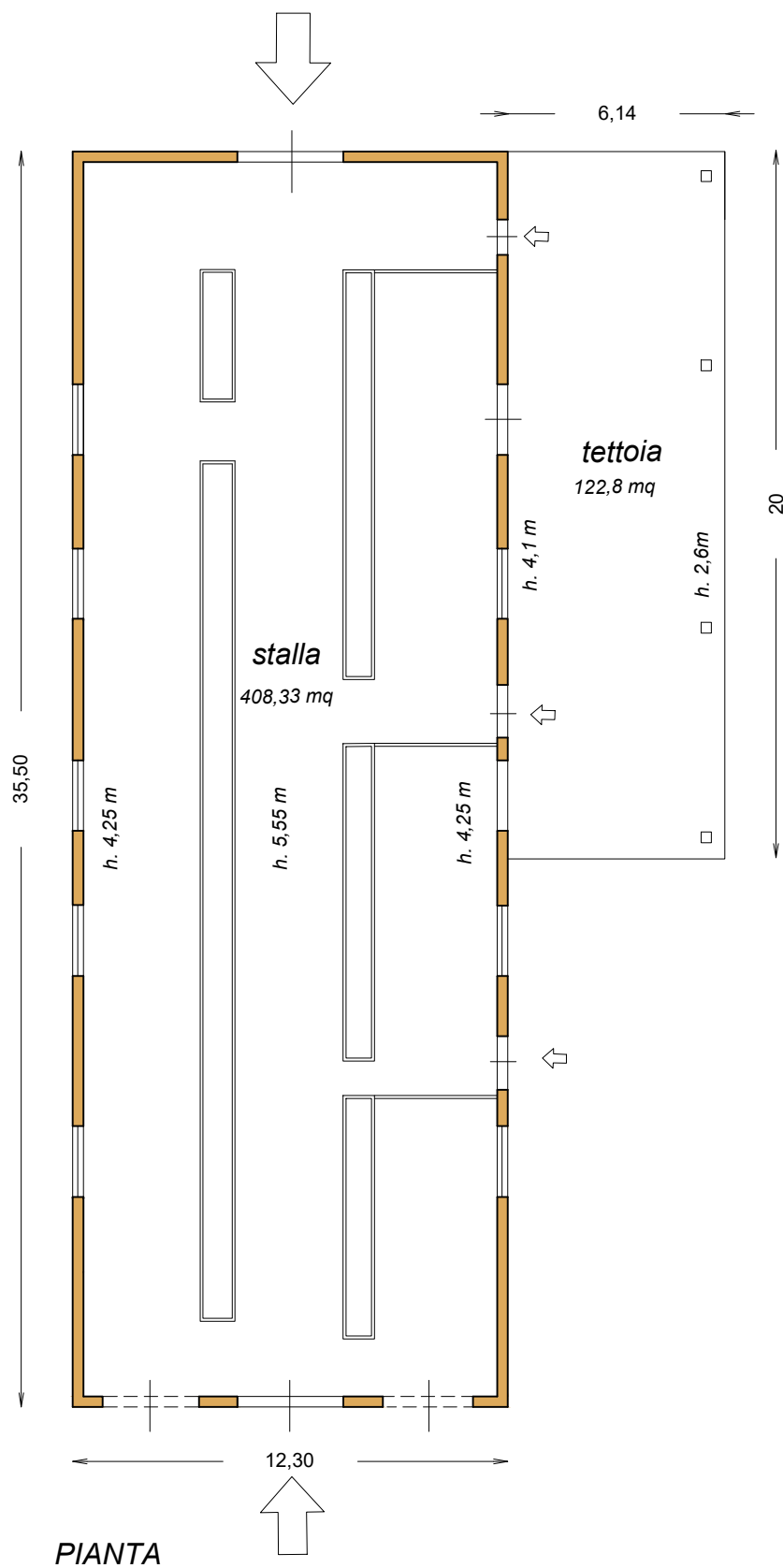


interni- fienile

LOTTO 1 - BENE 6

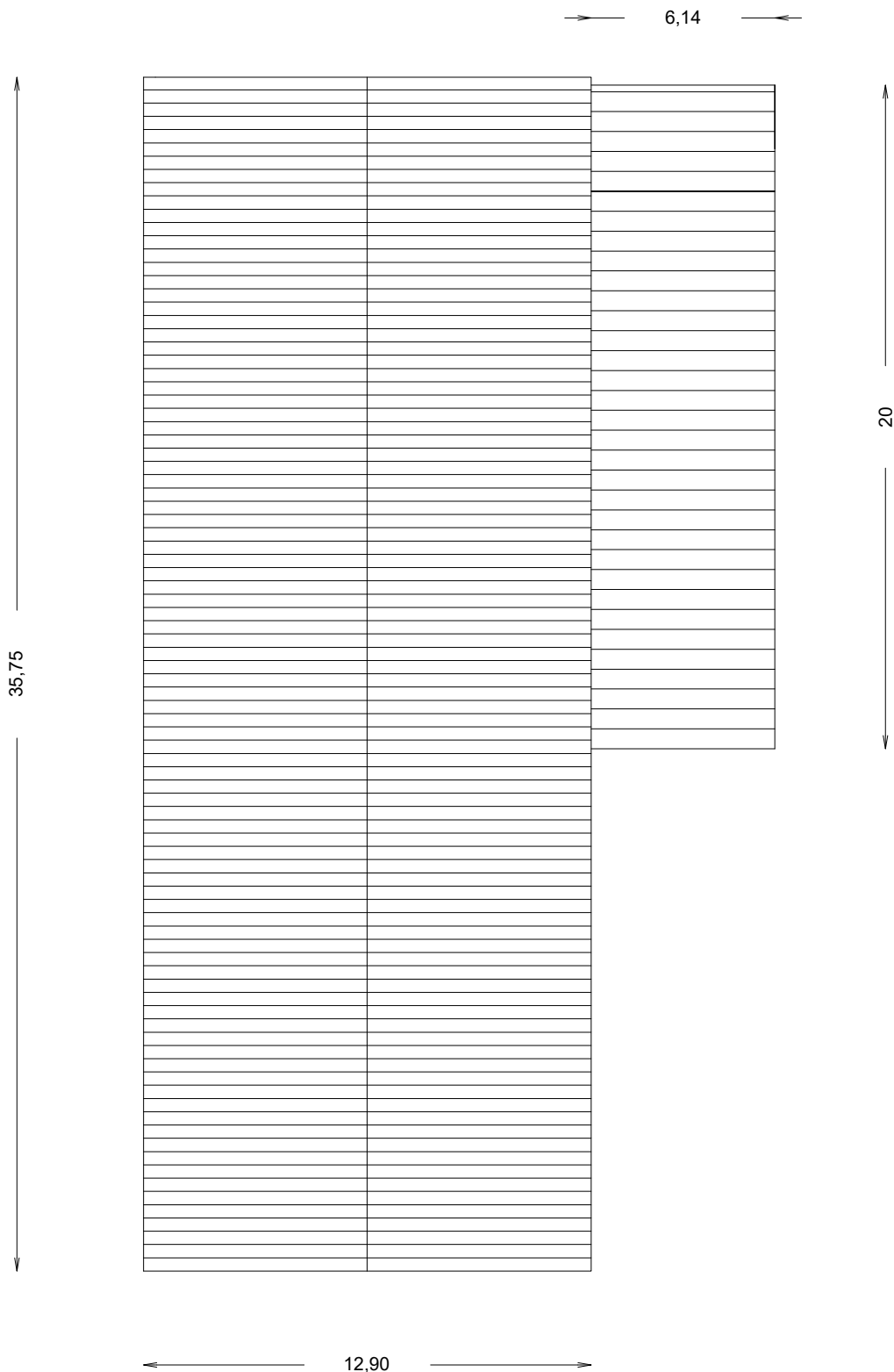


PLANIMETRIA Fabbricato rurale - STALLA -
Foglio n. 60 P.IIa 254 , contrada Castellucci
comune di Castronovo di Sicilia (Pa)



scala 1.200

*PLANIMETRIA Fabbricato rurale - STALLA -
Foglio n. 60 P.Ila 254 , contrada Castellucci
comune di Castronovo di Sicilia (Pa)*



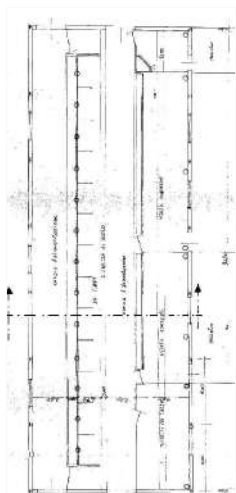
PIANTA DELLA COPERTURA



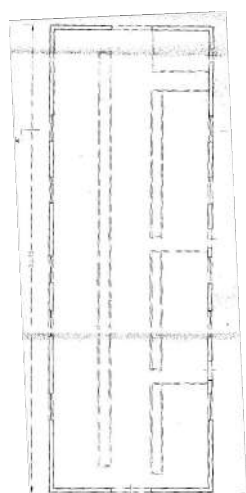
scala 1.200

RAFFRONTO PLANIMETRIE : SANATORIA CON RILEVATA

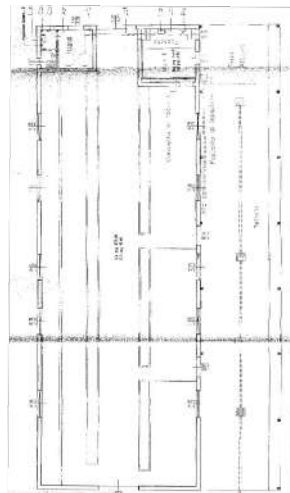
BENE 6 - Stalla - p.lla 254 , f. 60



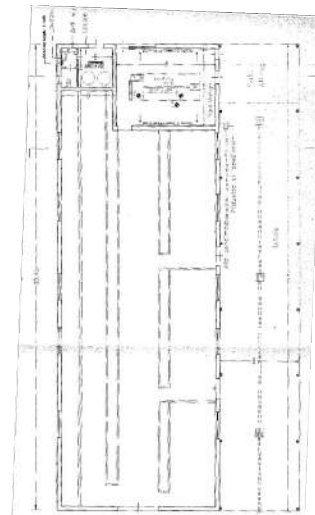
planimetria allegata alla concessione edilizia del 1985



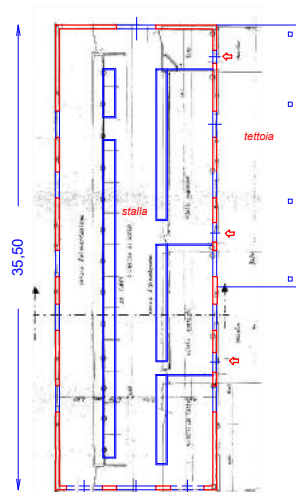
stato di fatto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. 2013 e PDC del 2016)



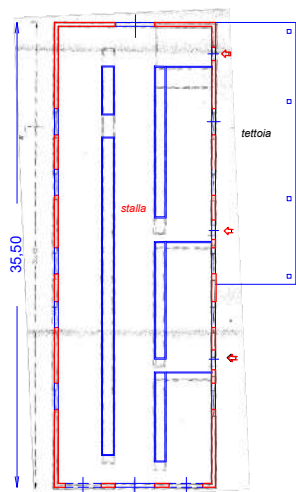
stato di progetto di cui alla C.E. del 2013 (allegato alla C.E. del 2013 e PDC del 2016)



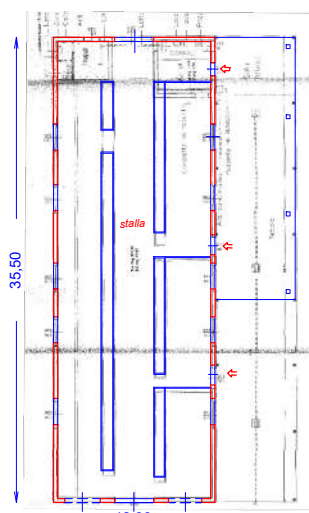
variante di progetto allegato al PDC 2016



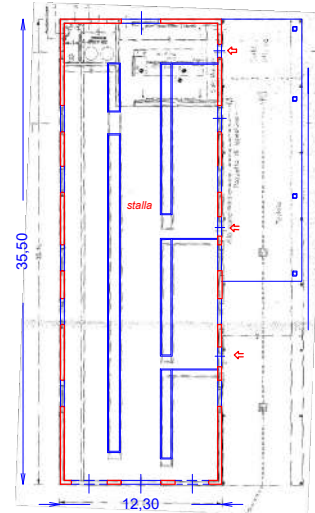
sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria allegata alla C.E. del 1985



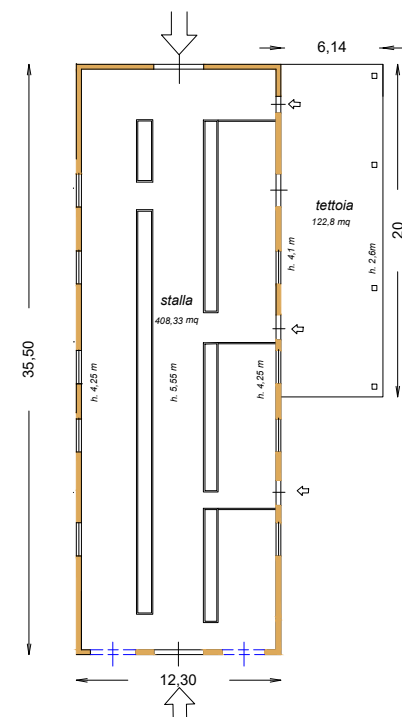
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di fatto di cui alla C.E. del 2013



sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto di cui alla C.E. del 2013



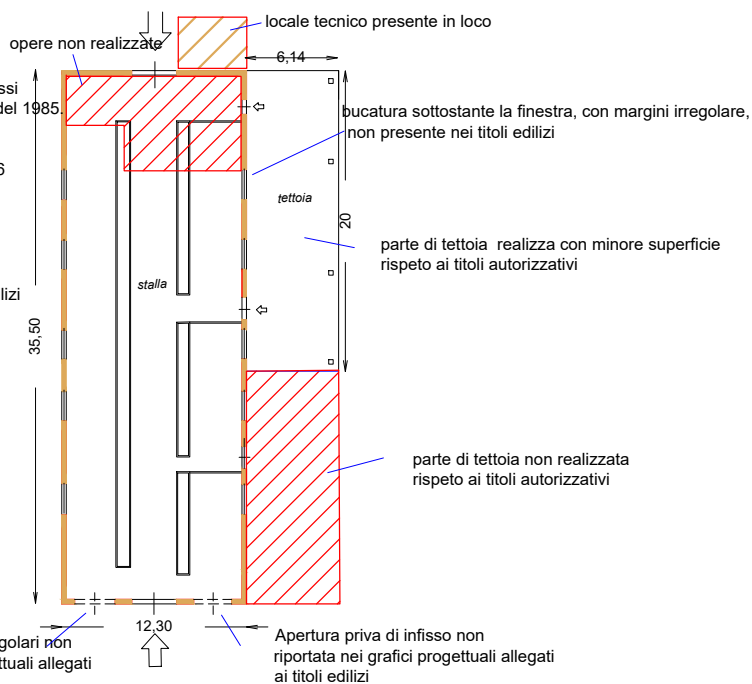
sovrapposizione tra stato di fatto e stato di variante di progetto allegato al PDC del 2016



PLANIMETRIA RILEVATA

Diversa distribuzione di numero di infissi rispetto alle tavole allegata alla C. E. del 1985
Piccoli slittamenti nella collocazione degli infissi esterni rispetto alle tavole allegata ai titoli del 2013 e 2016

modeste differenze di altezza interna rispetto alle tavole allegata ai titoli edilizi

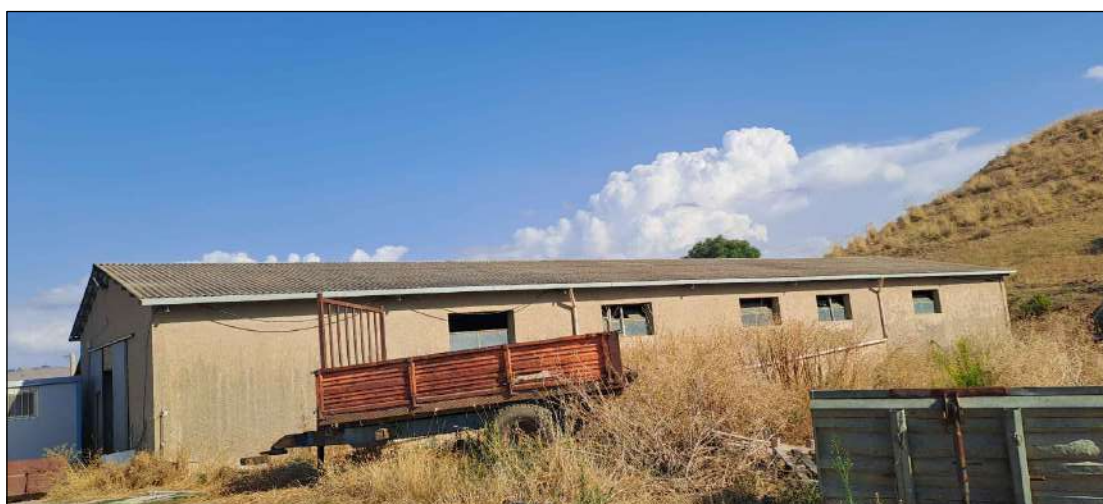


PLANIMETRIA RILEVATA
-indicazioni delle difformità

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto nord- stalla



prospetto ovest- stalla



prospetto ovest- stalla

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto ovest- stalla



prospetto ovest- stalla



prospetto sud-ovest- stalla

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto est- stalla



prospetto est- stalla vista dalla strada



prospetto est- stalla, vista dalla strada

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto est- stalla, vista dalla strada



prospetto est- stalla, vista dalla strada



tettoia- stalla

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto nord-ovest- stalla, vista dalla corte



Prospetto nord

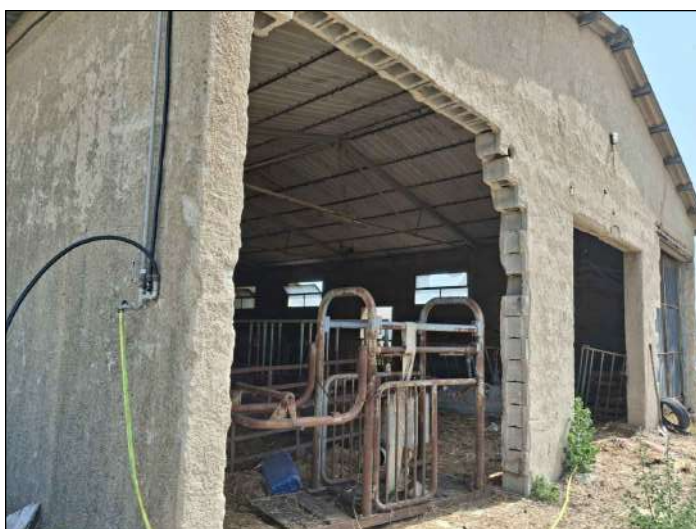


Prospetto sud-ovest- stalla

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto est tettoia- stalla



Prospetto sud- stalla



Prospetto sud- stalla

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Interni- stalla



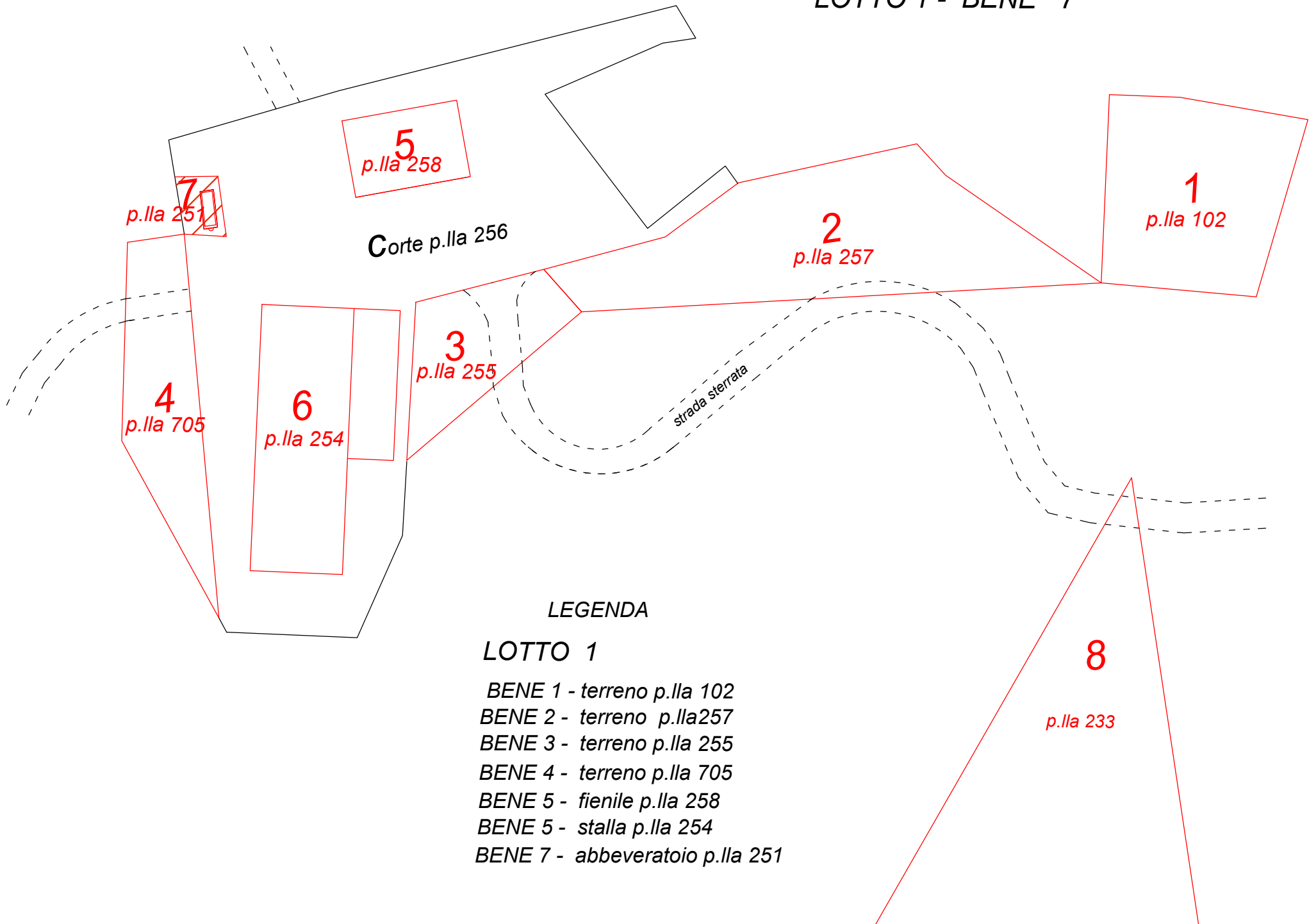
Interni- stalla



Interni- stalla



LOTTO 1 - BENE 7



LEGENDA

LOTTO 1

- BENE 1 - terreno p.lla 102
- BENE 2 - terreno p.lla 257
- BENE 3 - terreno p.lla 255
- BENE 4 - terreno p.lla 705
- BENE 5 - fienile p.lla 258
- BENE 5 - stalla p.lla 254
- BENE 7 - abbeveratoio p.lla 251

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



abbeveratoio

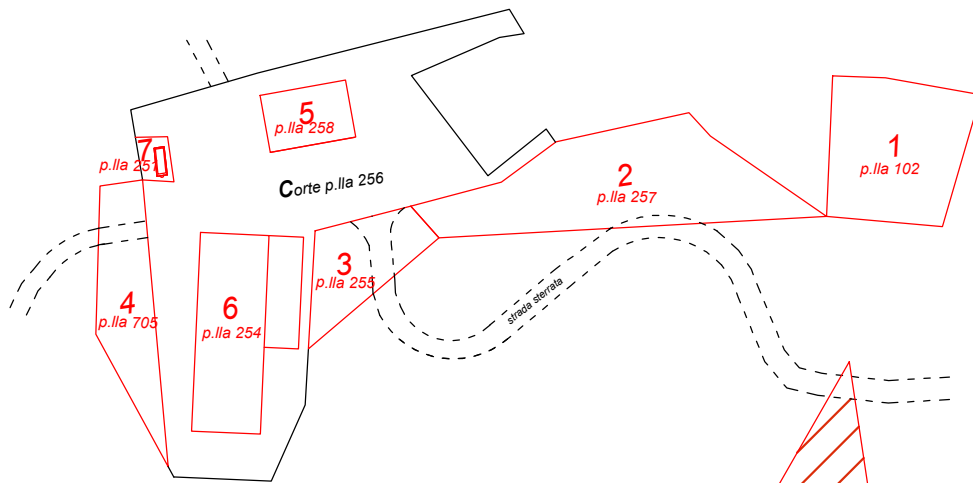


abbeveratoio



abbeveratoio

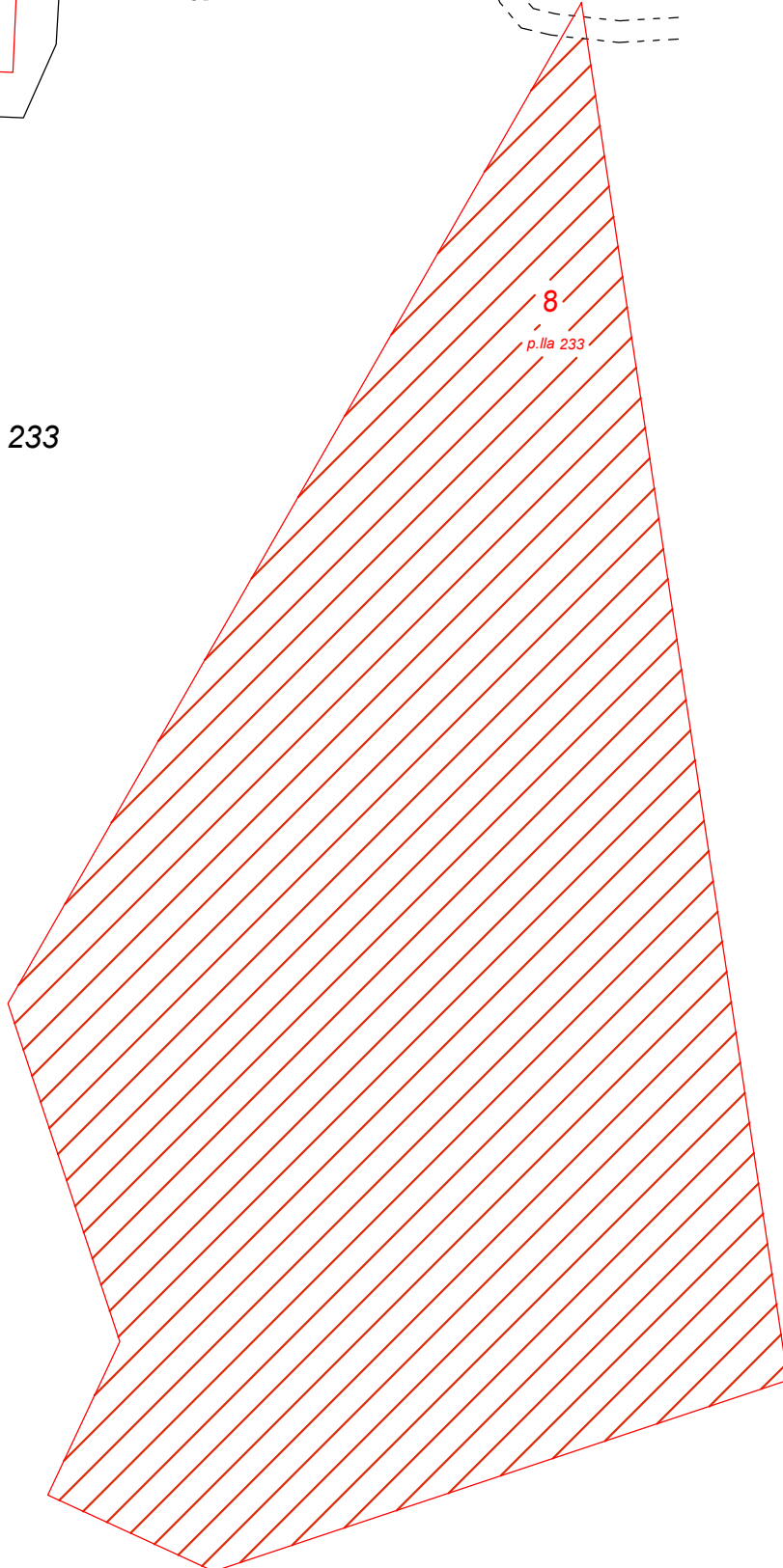
LOTTO 2 - BENE 8



LEGENDA

LOTTO 2

BENE 8 - terreno p.lla 233



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

