

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cassarino Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2017 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	9
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	11
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turlifi.....	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara.....	13
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara.....	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara	14
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi	16
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi	16
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara	17
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara	18
Lotto 1	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	18
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Titolarità	19
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	20
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	21
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	21
Confini.....	22
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	22
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	22

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	22
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	23
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	23
Consistenza	23
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	23
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	24
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	25
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	25
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Dati Catastali	26
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	26
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	28
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	28
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Precisazioni.....	29
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	29
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	30
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	30
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	30
Parti Comuni.....	31
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	31

Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	32
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	32
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	35
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	35
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	36
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	40
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	40
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	40
Stato di occupazione	41
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	42
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	42
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	42
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	43
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	43
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	43
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	43
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	44
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	44
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	44

Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	44
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	45
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	46
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	46
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	47
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	48
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	48
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	49
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	49
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	49
Bene N° 6 - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi.....	49
Lotto 2	50
Titolarità	50
Confini.....	50
Consistenza	51
Dati Catastali	51
Normativa urbanistica.....	51
Lotto 3	52
Titolarità	52
Confini.....	52
Consistenza	52
Dati Catastali	53
Normativa urbanistica.....	53
Lotto 4.....	53
Titolarità	53
Confini.....	54
Consistenza	54
Dati Catastali	54
Normativa urbanistica.....	55
Lotto 5	55
Titolarità	55
Confini.....	55
Consistenza	56
Dati Catastali	56

Normativa urbanistica.....	56
Lotto 6	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	57
Dati Catastali	58
Normativa urbanistica.....	58
Lotto 7	58
Titolarità	58
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	58
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	59
Confini	59
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	59
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	59
Consistenza	60
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	60
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	60
Dati Catastali	60
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	60
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	61
Normativa urbanistica.....	61
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	61
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi.....	61
Lotto 8	62
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza	62
Dati Catastali	63
Normativa urbanistica.....	63
Lotto 9	63
Titolarità	63
Confini	64
Consistenza	64
Dati Catastali	64
Normativa urbanistica.....	65
Stima / Formazione lotti	65
Lotto 1	65
Lotto 2	75

Lotto 3	77
Lotto 4	79
Lotto 5	81
Lotto 6	83
Lotto 7	85
Lotto 8	89
Lotto 9	91
Riepilogo bando d'asta	93
Lotto 1	93
Lotto 2	96
Lotto 3	97
Lotto 4	97
Lotto 5	98
Lotto 6	98
Lotto 7	99
Lotto 8	100
Lotto 9	101
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2017 del R.G.E.	102
Lotto 1	102
Lotto 2	106
Lotto 3	106
Lotto 4	107
Lotto 5	107
Lotto 6	108
Lotto 7	108
Lotto 8	110



INCARICO

All'udienza del 28/04/2017, il sottoscritto Arch. Cassarino Massimo, con studio in Via Svizzera, 1 - 93014 - Mussomeli (CL), email cassarino.massimo@libero.it, PEC massimo.cassarino@archiworldpec.it, Tel. 328 14 22 416, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 6** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,108 Longitudine 37,566)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turlifi (Coord. Geografiche: Latitudine 14,105 Longitudine 37,522)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Sciacca-Turolifi
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Zabbara

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km, dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva, è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniére Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, che porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

La struttura si compone di un compendio immobiliare che comprende la struttura agriturismo-ricettiva, la stalla-fienile, la concimaia e un gruppo di vani destinati a deposito. La struttura agriturismo-ricettiva planimetricamente si compone di un piano terra e un piano primo destinati all'attività agrituristica-ricettiva, denominata Baglio dei Massari e identificata catastalmente al foglio 67 particella 70 Sub 2; quest'ultimo è contiguo ad alcuni vani del subalterno 3 dello stesso foglio e particella e confinante alla particella 189 di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva. Fanno parte del compendio immobiliare e ne costituiscono strutture di servizio all'attività agriturismo-ricettiva gli immobili identificati al catasto nel foglio 67 particella 70 Sub 3 e nella fattispecie sono: una porzione di fabbricato posto al piano terra contigua e collegato al subalterno 2 ad uso deposito, un piano terra contiguo e non comunicante ad uso deposito, un piano seminterrato, una concimaia, una stalla con adiacente fienile e, infine, un fabbricato vetusto ad uso stalla. (Allegato n. 1 e 2). Il compendio immobiliare si sviluppa attorno ad una corte, ad eccezione della concimaia, della stalla-fienile e del vecchio fabbricato destinato a stalla che hanno una collocazione al di fuori della struttura a corte dell'agriturismo. La corte, come il passaggio carraio di accesso alla struttura agrituristica, è comune alla particella 189 per come si evince sia in loco che per come stabilito nel rogito di divisione tra i fratelli [REDACTED] stipulato presso il notaio Dott. Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233. (Allegato n. 3 rogito)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto di studio fa parte del complesso agriturismo-ricettivo e si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa, ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniére Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, che porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione tra i comparenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 repertorio n. 181233 (allegato n.3)

Dal punto di vista catastale, l'immobile è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Il signor [REDACTED] in virtù del rogito di divisione stipulato dal notaio Dottor Vancheri Giovanni del 21 febbraio 1979 rep. 181233 tra i comparenti [REDACTED] con riferimento alla concimaia, risulta essere proprietario per un mezzo: precisamente è di proprietà del signor [REDACTED] quella porzione di concimaia collocata nel lato sud-est; la restante porzione è di altrui proprietà ereditaria [REDACTED] per come riportato nel citato rogito al paragrafo "Servitù e parti comuni. Ai fini della stima, i depositi saranno stimati a parte mentre la porzione di concimaia di proprietà del signor [REDACTED] sarà inglobata nel più probabile valore della stalla fienile.

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto di perizia estimativa fa parte del complesso agriturismo-ricettivo con annessa azienda agricola denominato "Baglio dei Massari".

Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 10 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere alla struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile la quale porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione tra i comparenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 rep. n. 181233 (allegato n. 3)

Dal punto di vista catastale l'immobile è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Ai fini della stima i depositi vengono stimati separatamente perchè hanno un grado di rifinitura edilizia diversa e uno di essi è stato trasformato in pizzeria con annesso forno, cucina e sala da pranzo. Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello trasformato in pizzeria e ubicato al piano terra lungo la struttura laterale della corte.

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto del presente studio è parte integrante della struttura ricettivo- turistica denominata "Baglio dei Massari" ed è catastalmente identificata al foglio 67 particella 70 Sub 3 del territorio di Santa Caterina Villarmosa ed è ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per raggiungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

Dal progetto allegato al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007 la destinazione d'uso indicata negli elaborati grafici è di locali da utilizzarsi per la vendita di prodotti e la conservazione degli stessi, mentre catastalmente è denunciato presso l'Agenzia dell'Entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio catasto come deposito. (Allegati n.4 e 5).

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto di perizia estimativa è composto da due vani ad uso deposito attrezzi agricoli e fa parte del complesso agriturismo-ricettivo con annessa azienda agricola denominata "Baglio dei Massari".

Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi e quindi all'agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

Ai due depositi vi si accede attraversando la corte comune che conduce ad una stradella interpodereale in terra battuta posta al di sotto della corte. La stradella è assoggettata da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione tra i comparenti [REDACTED] stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233 è descritta nel paragrafo "Servitù r parti comuni" di detto rogito(allegato n.3).

Dal punto di vista catastale l'immobile è destinato al ricovero degli attrezzi agricoli (allegato n. 1) ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con altri depositi, una stalla-fenile, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Come detto in precedenza, avendo i depositi un grado di rifinitura edilizia differente, si è preferito stimarli separatamente. Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello utilizzato a deposito attrezzi agricoli ed è ubicato al di sotto del deposito oggi trasformato in pizzeria.

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.



BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto di perizia estimativa è un rudere che si compone di due vani ad uso stalla e fa parte della struttura agrituristica-ricettiva con annessa azienda agricola denominato Baglio dei Massari.

Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicata ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 18 Km dalla città capoluogo del libero consorzio di comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per raggiungere la struttura agriturismo-ricettiva è quella da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile che porta in località Turolifi e quanti nella agriturismo denominato "Baglio dei Massari".

La stalla come già detto è un rudere costituito, a parere dello scrivente C.T.U., prima del 1967.

Catastalmente l'immobile è destinato ad uso stalla (Allegato n. 1) ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3 e catastalmente è accorpato con dei depositi, una stalla fienile e la concimaia (Allegato n. 2).

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



E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TURLIFI

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Turolifi ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km da città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile porta in località Turolifi, infine, percorrendo una stradella interpoderale in terra battuta per circa 1 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni, consente di giungere al terreno che fa parte dell'azienda agricola agrituristica denominata "Baglio dei Massari".

La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegato n. 1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo, e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini.

Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in leggero



declivio, inoltre l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario, di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato a foraggio, però esso si presta anche ad altre tipologie di culture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto come olivo, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA ZABBARA

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest, percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1,5 Km di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada.

La particella in esame è di forma irregolare, il confine è evidente con la particella confinante 75 mentre con l'altra particella confinante cioè la 206, che è anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] il confine. (Allegato n. 1)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata per la coltivazione di alberi di mandorlo difforme da quella indicata nella visura catastale. Nel caso di specie occorrerà effettuare una variazione culturale presso l'Agenzia dell'Entrate di Caltanissetta ufficio catasto.

Il lotto topograficamente e orograficamente per brevi tratti è pianeggiante con alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso, è dotato di sufficiente fertilità, ciò fa sì che detto terreno abbia una sufficiente potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato ad alberi da mandorlo; questa è la coltura prevalente nei lotti di terreno limitrofi. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA ZABBARA

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa; di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniére Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest percorrendo una stradella interpoderale in terra battuta per circa 1,5 Km di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada.

La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 20 e 205 anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n.1)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata per la coltivazione di alberi da mandorlo mentre una porzione di terreno incolta potrebbe essere utilizzata a seminativo per come si evince dalla visura catastale (allegato n.6).

Il lotto topograficamente e orograficamente è per brevi tratti pianeggiante e per alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del lotto di terreno, nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso, è dotato di sufficiente fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una sufficiente potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato con alberi da mandorlo; questa è la coltura prevalente nei lotti di terreno limitrofi con una restante porzione a monte lasciata incolta. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA ZABBARA

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniére Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa, porta in località Zabbara. Al lotto di terreno si può accedere anche dal lato nord-ovest, percorrendo una stradella interpoderale in terra battuta per circa 1,5 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni di quella contrada.

La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 268 e 206 quest'ultima di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n.1)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata per la coltivazione di alberi da mandorlo mentre una modesta porzione di terreno incolta potrebbe essere utilizzata a

seminativi per come si evince dalla visura catastale(allegato n.6).

Il lotto topograficamente e orograficamente è per brevi tratti pianeggiante e in alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del lotto di terreno, nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso, è dotato di sufficiente fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una sufficiente potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato ad alberi da mandorlo; questa è la coltura prevalente nei lotti di terreno limitrofi con una restante porzione a monte lasciata incolta. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Turolifi ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi, infine, percorrendo una stradella interpodereale in terra battuta per circa 1 Km, di uso comune a tutti i proprietari dei terreni in quell'area, consente di giungere al terreno che fa parte dell'azienda agricola agrituristicamente denominata "Baglio dei Massari".

La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circoscrive il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegato n.1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile costatare che la particella è utilizzata a seminativo, e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini.

Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in leggero declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato a foraggio, però esso si presta anche ad altre tipologie di culture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto come olivo, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Sciacca-Turolifi ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta, percorrendo la strada provinciale, porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile, porta in località Turolifi, il lotto di terreno è intercluso da altri lotti di terreno, ma per come dichiarato dal signor [REDACTED] in sede di sopralluogo, vi è un tacito accordo tra tutti i proprietari di consentire il passaggio dei fondi allo scopo di poterli coltivare.

La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegato n.1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini, mentre una piccola porzione di terreno è coltivata ad uliveto.

Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario, di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato a foraggio e ad uliveto, però esso si presta anche ad altre tipologie di culture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA SCIACCA-TUROLIFI

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa ubicato in contrada Sciacca-Turolifi ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa, di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 14 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere al terreno è quella che da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile porta in località Turolifi, il lotto di terreno è intercluso da altri lotti di terreno, ma per come dichiarato dal signor [REDACTED] in sede di sopralluogo, vi è un tacito accordo tra tutti i proprietari di consentire il passaggio dei fondi allo scopo di poterli coltivare. Lo scrivente C.T.U. ha comunque provveduto alla studio del rogito di proprietà ed ha effettuato ricerche presso l'archivio notarile di Caltanissetta però non è stato possibile risalire alla presenza di servitù di passaggio che regolarizzassero l'accesso nel lotto di terreno.

La particella in esame è di forma irregolare, con il perimetro che circonda il fondo che corrisponde quasi a quella segnata sul foglio di mappa. (Allegati n.1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è utilizzata a seminativo e il tipo di coltura praticata è il foraggio per il pascolo degli ovini, mentre una piccola porzione di terreno è coltivata ad uliveto.

Il lotto topograficamente e orograficamente è pressoché pianeggiante con alcuni tratti in declivio, inoltre, l'esposizione del versante nonché la natura del terreno agrario, di medio impasto tendenzialmente argilloso, è dotato di buona fertilità; ciò fa sì che detto terreno abbia una media potenzialità produttiva.

Il terreno attualmente è coltivato a foraggio e ad uliveto, però esso si presta anche ad altre tipologie di culture quali ad esempio: colture erbacee come cereali, leguminose e ortive oppure coltivazioni arboree da frutto, mandorlo e vite. (Allegato n.1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA ZABBARA

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere il terreno è quella da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa che porta in località Zabbara.

La particella in esame è di forma quasi regolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 207 e 209 quest'ultima anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n. 1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è incolta mentre catastalmente è destinata a seminativo (allegato n.1 e 6).

Il lotto topograficamente e orograficamente è in declivio, in oltre l'esposizione del lotto di terreno nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso è dotato di scarsa fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una scarsa potenzialità produttiva. (Allegato n. 1)

Il terreno attualmente è incolto ma può avere potenzialità produttive per la coltivazione di alberi da mandorla come del resto sono coltivati i lotti di terreno limitrofi.

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA ZABBARA

Il terreno oggetto del presente studio si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa in contrada Zabbara ubicato ad una distanza dal centro abitato di circa 25 Km. La sua ubicazione è in posizione marginale del territorio di Santa Caterina Villarmosa di fatti si trova al confine con il territorio del comune di Caltanissetta da cui dista circa 15 Km dalla città capoluogo del libero consorzio dei comuni di Caltanissetta. La strada più agevole da percorrere per giungere nel terreno è quella da Caltanissetta percorrendo la strada provinciale che porta alle zolfare (miniere Gessolungo), quindi, attraversando la strada ferrata Xirbi - Catania e imboccando una strada consortile Caltanissetta-Villarosa che porta in località Zabbara.

La particella in esame è di forma quasi irregolare, i confini in loco non sono evidenti con le particelle limitrofe e cioè con le particelle 77 e 208 quest'ultima anch'essa di proprietà del signor [REDACTED] (Allegato n. 1 e 5)

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la particella è incolta mentre catastalmente è destinata a seminativo (allegato n.1 e 6).

Il lotto topograficamente e orograficamente è in forte pendenza, in oltre l'esposizione del lotto di terreno nonché la natura del terreno agrario di medio impasto tendenzialmente sabbioso è dotato di scarsa fertilità ciò fa sì che detto terreno abbia una scarsa potenzialità produttiva, potrebbe essere utilizzato a pascolo. (Allegato n. 1)

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

E' stato necessario che il giudice nominasse un custode avv. Buscarino Calogero al fine di rintracciare e accedere al compendio immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi
- **Bene N° 6** - Stalla ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottorssa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n. 7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "...con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla..." e catastalmente viene individuato al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa ma nel rogito non sono stati riportati i subaltermi 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile.

Il signor [REDACTED] è in comunione legale dei beni con la moglie signora [REDACTED] anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

██████████
 ████████████████████
 ████████████████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor ██████████ è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n. 7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "....con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla...." e catastalmente viene individuato al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa, ma nel rogito non sono stati riportati i subalterni 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile.

Il signor ██████████ è in comunione legale dei beni con la moglie signora ██████████ anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor ██████████ è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n.7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "....con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla...." e catastalmente viene individuato al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa, ma nel rogito non sono stati riportati i subalterni 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile.

Il signor ██████████ è in comunione legale dei beni con la moglie signora ██████████ anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

██
 ██
 ██
 ██
 ██

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n.7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "...con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla..." e catastalmente viene individuato al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa, ma nel rogito non sono stati riportati i subalterni 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile. Il signor [REDACTED] è in comunione legale dei beni con la moglie signora [REDACTED] anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n.7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "...con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla..." e catastalmente viene individuato al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa, ma nel rogito non sono stati riportati i subalterni 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile. Il signor [REDACTED] è in comunione legale dei beni con la moglie signora [REDACTED] anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene in forza del rogito stipulato dal notaio Dottoressa Giulia Seminatore in data 23 maggio 2008 con numero di repertorio 17.910. (Allegato n.7) si segnala al G.E. che in detto rogito è riportata la seguente dicitura "...con annesso fabbricato rurale costituito da un corpo principale a due elevazioni fuori terra e da un locale destinato a stalla...", catastalmente viene individuato al catasto terreni al foglio 67 particella 70 del territorio di Santa Caterina Villarmosa, ma nel rogito non sono stati riportati i subalterni 2 e 3 che ne individuano correttamente l'immobile.

Il signor [REDACTED] è in comunione legale dei beni con la moglie signora [REDACTED] anch'essa inclusa nel presente procedimento esecutivo.

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura agriturismo-ricettiva con tutti gli immobili che ne fanno parte insistono nella particella 70 Subalterno 2 e 3 del foglio 67 dell'agro del Comune di Santa Caterina Villarmosa, questi immobili sono confinanti e contigui dal lato est con il fabbricato identificato con le particelle 189 e 191 del medesimo foglio. Gli immobili identificati con i numeri di particella 189 e 191 seppur contigui al compendio immobiliare esecutato, non fanno parte di questa procedura esecutiva e sono di altrui proprietà. La particella 70 su cui insistono tutti gli immobili è un'ampia corte con una superficie di circa 3455 mq per come si evince dal rogito di divisione stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 101233. (Allegato n.3) La corte è a servizio degli immobili e divisa in due parti tra il signor [REDACTED] e il proprietario degli immobili contigui anch'essi usati a struttura agrituristica. Nel dettaglio per poter accedere nella corte del signor [REDACTED] si deve necessariamente attraversare l'accesso carraio e la porzione di corte del confinante; detta servitù è regolamentata dal rogito di divisione in precedenza citato.

La particella 70 del foglio 67 per come si evince dai fogli di mappa e dal sopralluogo, è confinante con le particelle 5, 186, 307, 188, 311 e 197. (Allegato n. 5).

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La stalla-fienile con la concimaia insistono nella particella 70 del foglio 67 e sono confinanti con le particelle 5, 186, 307, 188, 311, 197 per come si evince dalle mappe catastali. (Allegato n.5)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Il deposito, oggi trasformato in pizzeria, insiste nella particella 70 del foglio 67 ed è confinante con le particelle 5, 186, 307, 188, 311, 197 per come si evince dalle mappe catastali. (Allegato n.5)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura agriturismo-recettiva, come tutti gli immobili che ne fanno parte, sono a servizio della stessa e insiste nella particella 70 Subalterno 2 e 3 del foglio 67 ed è confinante e contigua dal lato est con il fabbricato identificato con le particelle 189 e 191 del foglio 67 anch'essi inseriti nella particella 70. Gli immobili identificati con i numeri di particelle 189 e 191 seppur contigui al compendio immobiliare esecutato, non fanno parte di questa procedura esecutiva e sono di altrui proprietà. La particella 70 su cui insistono tutti gli immobili è un'ampia corte che è comprensiva di tutti i fabbricati, i quali occupano una superficie di circa 3455 mq per come si evince dal rogito di divisione stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 con repertorio numero 101233. (Allegato n.3) La corte è a servizio degli immobili ed è divisa in due parti tra il signor [REDACTED] e il proprietario degli immobili contigui, anch'essi usati a struttura agrituristica. Nel dettaglio, per poter accedere nella porzione di corte del signor [REDACTED] si deve necessariamente attraversare l'accesso carraio e la porzione di corte del confinante; detta servitù è regolamentata dal rogito di divisione in precedenza citato. (Allegato n.3)

La particella 70 del foglio 67 è confinante con le particelle 5, 186, 307, 188, 311, 197 per come si

evince dalle mappe catastali. (Allegato n.5) Infine, si segnala che l'immobile è direttamente comunicante attraverso una porta al Sub 2.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Il deposito oggi trasformato in pizzeria, insiste nella particella 70 del foglio 67 ed è confinante con le particelle 5, 186, 307, 188, 311, 197 per come si evince dalle mappe catastali. (Allegato n.5)

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Il rudere utilizzato a stalla insiste nella particella 70 del foglio 67 ed è confinante con le particelle 5, 186, 307, 188, 311, 197 per come si evince dalle mappe catastali. (Allegato n.5)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	205,34 mq	200,95 mq	1,00	339,17 mq	3,80 m	Piano Terra
Fabbricato agricolo	186,45 mq	278,29 mq	1,00	278,29 mq	3,20 m	Piano Primo
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				618,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				618,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato destinato a struttura agriturismo-ricettiva ha un'altezza di interpiano cioè altezza tra il piano di calpestio (pavimento) e intradosso solaio di copertura (soffitto) che varia da vano a vano. Le altezze variano da 3,20 a 2,40 ml. Per avere una percezione esatta delle altezze in ciascun vano, si demanda agli elaborati grafici facenti parte integrante del provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007 rilasciato dal S.U.A.P. del comune di Santa Caterina Villarmosa. (Allegato n.4)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	495,50 mq	522,72 mq	1,00	522,72 mq	5,18 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				522,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				522,72 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento all'altezza riportata in tabella si è proceduto alla determinazione dell'altezza media: nel dettaglio il fienile alla linea di gronda ha un'altezza di circa 5,85 ml e alla linea di colmo un'altezza di circa 6,90 ml. Mentre la stalla alla linea di gronda ha un'altezza di circa 3,80 e alla linea di colmo un'altezza di circa 6,90 ml.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	84,54 mq	91,12 mq	1,00	91,12 mq	2,82 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				91,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato destinato a deposito oggi utilizzato a locale pizzeria, ha un'altezza di interpiano cioè altezza tra il piano di calpestio (pavimento) e intradosso solaio di copertura (soffitto) che varia da un minimo di 2,15 ml a un massimo di 3,50 ml. Da un calcolo medio delle due altezze si è potuto determinare un'altezza media di circa 2,82 ml che viene riportata nella tabella sopra solo a fini indicativi. Per avere una percezione esatta delle altezze si potranno esaminare gli elaborati grafici facenti parte integrante del provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007 rilasciato dal S.U.A.P. del comune di Santa Caterina Villarmosa oppure le planimetrie deposita presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Caltanissetta servizi catastali. (Allegato n.4 e 2)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	67,11 mq	90,75 mq	1,00	90,75 mq	3,94 m	Piano Terra

Totale superficie convenzionale:	90,75 mq
Incidenza condominiale:	0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:	90,75 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato destinato a deposito oggi utilizzato a locale da pranzo a servizio della ristorazione agrituristica è caratterizzato dalla presenza di una volte a botte che ha un'altezza all'intradosso di 3,90 ml tra il piano di calpestio (pavimento) e intradosso al concio di chiave (soffitto).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	73,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	4,15 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

Il fabbricato destinato a deposito attrezzi ha un'altezza all'intradosso di 4,15 ml tra il piano di calpestio (pavimento) e intradosso del solaio (soffitto).

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	63,56 mq	95,32 mq	1,00	95,32 mq	3,60 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				95,32 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				95,32 mq		

Il rudere destinato a stalla ha un'altezza alla linea di colmo di circa 4,00 ml e alla linea di gronda di circa 4,20 rispetto al piano di calpestio (pavimento) nella tabella sopra è stata riportata il valore medio delle due altezze.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI