

febbraio 1991 ai numeri 11202/8845,); nel 1990 è stato effettuato un amplia-

mento dell'unità immobiliare, estendendo il manufatto sia a sinistra che a destra, rispetto al prospetto principale che si affaccia sulla stradina pri- vata interpoderale di ingresso al fondo.

A sinistra del nucleo centrale, rispetto al prospetto principale del fabbri-

cato, è stato realizzato un ampliamento adibito ad abitazione, sanato tram-
ite Concessione Edilizia Numero 200 del 12 luglio 1999, pratica 1750 del

25/2/1995, rilasciata dal comune di Monreale a [REDACTED] trascrit-
ta a Palermo il 13 luglio 1999 ai numeri 27540/19831.

A destra del nucleo centrale, rispetto al prospetto principale, è stato rea-

lizzato un ampliamento adibito a magazzino, sanato tramite Concessione Edi-
lizia Numero 199 del 12 luglio 1999, pratica 1739 del 25/2/1995, rilasciata
dal comune di Monreale a [REDACTED], trascritta a Palermo il 13 lu-
glio 1999 ai numeri 27544/19835.

Nel corso del sopralluogo rilevai che rispetto alla documentazione tecnica
allegata alle concessioni edilizie in sanatoria, erano state apportate ul-
teriori modifiche, in particolare:

- Realizzazione di un muro di contenimento, a tutela del fabbricato, in
parte ad Ovest e completamente a Nord;
- Accorpamento del Magazzino-Deposito (in catasto foglio 120 particella
1364 sub.2) all'unità abitativa, con relativo cambiamento della de-
stinazione d'uso;

Frazionamento della zona attualmente destinata a WC (nella planime-

tria elaborata dal CIU - Antibagno, WC2, WC3, WC4) rispetto

all'unità immobiliare originale; la zona WC infatti ha un ingresso

indipendente e non è comunicante con l'unità abitativa;



- Variazione del prospetto secondario Ovest, sul quale sono stati sop-

pressi i vani di apertura;

- Piccole variazioni interne:

o realizzazione dispensa in muratura nella zona indicata come

cucina 2 nella planimetria elaborata dal C.T.U.;

o apertura di un ulteriore vano porta di collegamento tra le

zone indicate come cucina 1 e cucina 2 nella planimetria e-

laborata dal C.T.U.;

o apertura di un vano porta e di un vano finestra di collegamen-

to tra le zone indicate come cucina 1 e Barbecue nella plani-

metria elaborata dal C.T.U.;

o trasformazione in vano finestra della porta di collegamento

tra le zone indicate come cucina 1 e soggiorno nella plani-

metria elaborata dal C.T.U.;

o apertura di un vano porta di collegamento tra le zone indica-

te come cucina 1 e camera 1 nella planimetria elaborata dal

C.T.U.;

o apertura di porta di collegamento tra la zona indicata come

Barbecue e lo spazio esterno nella planimetria elaborata dal

C.T.U.;



- o apertura di un vano finestra di collegamento tra le zone indicate come camera 1 ed il soggiorno nella planimetria elaborata dal C.T.U.;
- o apertura di porta di collegamento tra le particelle 1364 sub 1 e sub 2.

Le difformità rilevate, realizzate prima del pignoramento dell'immobile, sono regolarizzabili, tramite richiesta autorizzazione ai sensi dell'art 13 legge 47/85, i cui costi verranno meglio specificati nel paragrafo 3.6.7 "Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente".

A tal proposito va specificato, che trattandosi di un'immobile ricadente in zona E "Destinata ad usi agricoli", andranno sostenuti esclusivamente gli oneri di urbanizzazione senza alcun costo di costruzione.

Il secondo fabbricato, il deposito - magazzino è stato costruito abusivamente ed è stato sanato tramite Concessione Edilizia in Sanatoria Numero 201 del 12 luglio 1999, pratica 1751, rilasciata dal comune di Monreale a Di Maggio Giuseppe, trascritta a Palermo il 13 luglio 1999 ai numeri 27541/19832. Per quel che riguarda il deposito - magazzino, nel corso del sopralluogo non rilevai alcuna difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Monreale.

Relativamente ad entrambi i fabbricati oggetto della stima, presso gli uffici di competenza, non risultano richieste e conseguentemente rilasciate le dichiarazioni di agibilità.

I costi relativi al rilascio delle dichiarazioni di agibilità, verranno me-

gli specificati nel paragrafo 3.6.7 "Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente"



3.4 Identificazione catastale dell'immobile

In seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo

ed alla consultazione degli atti di provenienza, il sottoscritto C.T.U. ha

accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare,

nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile sono idonei

all'esatta individuazione dell'immobile in oggetto.

Seguono i dati catastali aggiornati in base alle visure effettuate presso

l'Agenzia del Territorio di Palermo:

Dati Identificativi Unità Immobiliare Comune di Monreale Foglio 120 Parte

cella 1364 Sub. 1 - Catasto Urbano:

Foglio: 120;

Particella: 1364; Sub: 1;

Categoria: A/7;

Classe: 2;

Consistenza: 5,5 vani;

Rendita: € 355,06

Indirizzo: Contrada Fargione SNC;

Piano: Terra

Intestatari: Dati Anagrafici: E

Codice Fiscale: C.F. di E;

Dati Identificativi Unità Immobiliare Comune di Monreale Foglio 120 Parte

cella 1364 Sub. 2 - Catasto Urbano:

Foglio: 120;

Particella: 1364; Sub: 2;

Categoria: C/2;

Classe: 5;

Consistenza: 92 mq;

Rendita: € 142,54

Indirizzo: Contrada Fargione SNC;

Piano: Terra

Intestatari: Dati Anagrafici: ;	Codice Fiscale: C.F. di ;
Dati Identificativi Unità Immobiliare Comune di Monreale Foglio 120 Parti- cella 1364 Sub. 3 - Catasto Urbano:	
Foglio: 120; Particella: 1364; Sub: 3;	
Indirizzo: Contrada Fargione SNC;	Piano: Terra
Dati Identificativi Unità Immobiliare Comune di Monreale Foglio 120 Parti- cella 1362 - Catasto Urbano:	
Foglio: 120;	Particella: 1362
Categoria: C/2;	Classe: 6;
Consistenza: 70 mq;	Rendita: € 130,15
Indirizzo: Contrada Fargione SNC;	Piano: Terra
Intestatari: Dati Anagrafici: B	Codice Fiscale: C.F. di B;
Dati Identificativi Unità Immobiliare Piano Terra - Catasto Terreni:	
Foglio: 120;	Particella: 337;
Qualità: Limoneto;	Classe: 4;
Superficie: 11 are e 60 ca = 1.160,00 mq	
Rendita Dominicale: € 20,97;	Rendita Agraria: € 11,98;
Intestatari: Dati Anagrafici: B;	Codice Fiscale: C.F. di B;
Dati Identificativi Unità Immobiliare Piano Terra - Catasto Terreni:	
Foglio: 120;	Particella: 338;
Qualità: Seminativo;	Classe: 2;
Superficie: 25 are e 90 ca = 2.590,00 mq	
Rendita Dominicale: € 14,05;	Rendita Agraria: € 4,68;
Intestatari: Dati Anagrafici: F;	Codice Fiscale: C.F. di F;

Dati Identificativi Unità Immobiliare Piano Terra - Catasto Terreni:

Foglio: 120;

Particella: 340;

Qualità Seminativo

Classe: 1;

Superficie: 5 are e 36 ca = 536,00 mq

Rendita Dominicale: € 3,32

Rendita Agraria: € 1,11;

Intestatari: Dati Anagrafici: E;

Codice Fiscale: C.F. di E;

Dati Identificativi Unità Immobiliare Piano Terra - Catasto Terreni:

Foglio: 120;

Particella: 540;

Qualità: Limoneto

Classe: 4;

Superficie: 16 are e 79 ca = 1.679,00 mq

Rendita Dominicale: € 30,35;

Rendita Agraria: € 17,34;

Intestatari: Dati Anagrafici: B;

Codice Fiscale: C.F. di B;

Dati Identificativi Unità Immobiliare Piano Terra - Catasto Terreni:

Foglio: 120;

Particella: 1361;

Qualità: Limoneto;

Classe: 4;

Superficie: 29 are e 46 ca = 2.946,00 mq

Rendita Dominicale: € 53,25

Rendita Agraria: € 30,43;

Intestatari: Dati Anagrafici: B;

Codice Fiscale: C.F. di B;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5 Accertamento della conformità dei dati catastali e delle planimetrie al



lo stato di fatto

Per quel che riguarda la coerenza tra lo stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie disponibili presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, nel corso del sopralluogo effettuato il 7 Febbraio 2014, rilevai delle difformità relativamente agli immobili con gli identificativi catastali foglio 120, particella 1364 sub 1 e sub 2, cioè il fabbricato adibito ad unità abitativa, in particolare:

✓ particella 1364 sub 1

o nessuna apertura sul retro prospetto, esposto ad OVEST

del manufatto;

o realizzazione dispensa in muratura nella zona indicata come cucina 2 nella planimetria elaborata dal C.T.U.;

o apertura di un ulteriore vano porta di collegamento tra le zone indicate come cucina 1 e cucina 2 nella planimetria elaborata dal C.T.U.;

o apertura di un vano porta e di un vano finestra di collegamento tra le zone indicate come cucina 1 e

Barbecue nella planimetria elaborata dal C.T.U.;

o trasformazione in vano finestra della porta di collegamento tra le zone indicate come cucina 1 e soggiorno nella planimetria elaborata dal C.T.U.;



o apertura di un vano porta di collegamento tra le zone

indicate come cucina 1 e camera 1 nella planimetria

elaborata dal C.T.U.;

o apertura di porta di collegamento tra la zona indicata

come Barbecue e lo spazio esterno nella planimetria

elaborata dal C.T.U.;

o apertura di un vano finestra di collegamento tra la

zone indicate come camera 1 ed il soggiorno nella pla-

nimetria elaborata dal C.T.U.;

o apertura di porta di collegamento tra le particelle

1364 sub 1 e sub 2.

✓ particella 1364 sub 2

o il magazzino individuato dal sub 2 è diventato parte

integrante dell'unità abitativa individuata dal sub 1,

alla quale è stato collegato tramite l'apertura di una

porta, con relativo cambio di destinazione d'uso;

o apertura di un'ulteriore finestra sul prospetto Nord;

o chiusura della porta di collegamento tra le due stanze

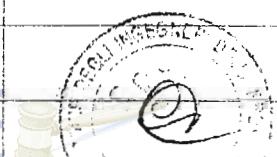
individuate dal sub 2;

o realizzazione, nella stanza più piccola del sub 2, di

servizi igienici con accesso indipendente, come meglio

rappresentato graficamente nella planimetria elaborata

dal C.T.U.;



Gli oneri relativi alla denuncia di variazione della planimetria presso

l'Agenzia del Territorio ammontano a circa € 400,00, ma verranno contabiliz-

zati, nella presente stima, come parte degli oneri da sostenere per la rego-

larizzazione delle modifiche apportate al fabbricato destinato ad unità abi-

tativa, come meglio specificato nel paragrafo 3.6.7 "Esistenza di formalità

vincoli o oneri a carico dell'acquirente".

3.6 Relazione di Stima immobiliare

3.6.1 Individuazione del bene

Piena proprietà di un fondo agricolo di circa 10.350 mq, sito nel comune di

Monreale, Contrada Fargione, dotato di invaso artificiale di circa 520 mq,

compresi un fabbricato ad uso abitativo con una superficie coperta di circa

307 mq ed un magazzino-deposito con una superficie londa coperta di 70 mq.

Il fondo confina a Nord con proprietà di G, ad Est con la strada provinciale

20 San Giuseppe Jato - Camporeale, a Sud con proprietà di H a Ovest con un

apezzamento di terreno ricadente nel comune di Camporeale.

I fabbricati sono iscritti all'Agenzia del Territorio di Palermo presso il

catasto urbano del Comune di Monreale al foglio 120, particella 1364, sub

1,2,3 e particella 1362 ed i terreni sono iscritti all'Agenzia del Terri-

to di Palermo presso il catasto terreni del Comune di Monreale al foglio

120, particelle 337, 338, 340, 540, 1361.

Come già indicato nel paragrafo relativo allo svolgimento delle operazioni

di consulenza, date le attuali caratteristiche degli immobili, la maggiore

probabilità di vendita unitamente al massimo realizzo economico, si ricava, mantenendo un unico lotto.



3.6.2 Atti acquisiti dal C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso i competenti uffici, allegandoli alla stima, i seguenti atti:

- ✓ Visure e Planimetrie Catastali degli immobili;
- ✓ Estratto di Mappa;
- ✓ Copia Atto di Provenienza;
- ✓ Elenco Ipotecario Aggiornato;
- ✓ Copia Concessioni Edilizie in Sanatoria;
- ✓ Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;

3.6.3 Provenienza e attuale intestazione del bene

Dallo studio degli atti e della documentazione prodotta il sottoscritto ha riscontrato che il 21/3/2003 E, acquistò da F la piena proprietà dei beni oggetto dell'esecuzione.

Attualmente i beni oggetto dell'esecuzione sono intestati al debitore esecutato come segue:

Intestazione: E;

Atto: Atto di compravendita Repertorio 159240 del 21/03/2003 Notai o Franco Incardona di Alcamo.

Reale: F;

Iscrizione: Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di

Palermo trascritto in data 16/06/2003 Registro Generale 25061 Registro Particolare 18187.



3.6.4 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

3.6.4.1 Descrizione della zona

Gli immobili oggetto della stima, si trovano nel Comune di Monreale, in una zona a destinazione agricola limitrofa al Comune di Camporeale, utilizzata prevalentemente per la produzione di olive, agrumi ed uve e con pochissime costruzioni, realizzate a servizio dei fondi agricoli.

La zona è sprovvista di rete idrica comunale e rete fognante.

Il fondo agricolo oggetto della stima è collegato dalla S.P. n. 20 al Comune di Camporeale, dal quale dista circa 4,5 Km percorribili in automobile in meno di 10 minuti.

Camporeale è un piccolo comune della provincia di Palermo, con una superficie di circa 40 Km² ed una popolazione di circa 3.500 abitanti.

3.6.4.2 Descrizione generale degli immobili oggetto della stima

Gli immobili oggetto della stima sono costituiti da un fondo agricolo di natura argillosa, attraversato dal Torrente Pernice e dotato di un invaso artificiale, per la raccolta delle acque per uso irriguo, che si estende per circa 520 mq, a servizio del fondo sono stati realizzati due edifici, uno per uso abitativo ed uno destinato a magazzino deposito.

Il fondo è una striscia di terreno lunga e stretta, con buona pendenza da

Ovest verso Est, ad Ovest infatti il terreno si estende su una collinetta e ad Est diventa più pianeggiante.



Il fondo confina a Nord, Ovest e Sud con altri fondi agricoli e ad Est direttamente con la S.P. n. 20.

L'accesso al fondo avviene tramite apposita stradina privata interpodale, che si diparte direttamente dalla vicina S.P. n.20 che collega Camporeale a San Giuseppe Jato e che conduce in prossimità dell'unità abitativa e del deposito-magazzino.

Il terreno che va dal magazzino-deposito alla S.P. n.20 (individuato catastalmente dalle particelle 340 e 1361) è in parte coltivato con piante di ulivo, in parte occupato dall'invaso artificiale (circa 520 mq) ed in parte incolto.

Il terreno nella zona Ovest del fondo, retrostante l'unità abitativa è prevalentemente incolto e si scorgono piante di fichi d'india praticamente improduttive.

La zona che si estende dalla stradina privata interpodale, alla S.P. n. 20 e che comprende il magazzino - deposito, l'invaso artificiale e l'oliveto è recintata da filo spinato e rete metallica con paletti in cemento.

La zona Ovest del fondo, retrostante l'unità abitativa non è recintata.

3.6.4.3 Descrizione del fabbricato adibito ad unità abitativa

Il fabbricato adibito ad unità abitativa (catastralmente individuato dalle particelle 1364 sub.1 e sub. 2) è costituito da un solo piano fuori terra.

lo spazio esterno antistante l'unità abitativa, arricchita di piante decorative, è delimitato lungo il prospetto principale da un muro di recinzione con un cancello in ferro che si affaccia sulla stradina privata interpodera-
la di collegamento con la S.P. n.20.

Il fabbricato ed è stato realizzato in due fasi: nel 1973 è stato realizzato il primo nucleo edilizio e nel 1990 è stato realizzato un ampliamento; per questa ragione, la parte realizzata nel 1973 ha una struttura in cemento armato con fondazione su travi rovesce in cemento armato e solaio piano ricoperto da una falda in struttura lignea e onduline; la rimanente parte realizzata nel 1990 ha una struttura mista con pilastri in cemento armato, dove si poggiano le falde del tetto in struttura lignea, strato di coibentazione termica e rivestimento soprastante con tegole di tipo portoghese.

Il prospetto principale, esposto ad Est, che si affaccia sulla stradina privata d'accesso interpoderale e parte del prospetto esposto a Sud sono caratterizzati da grandi vetrate lasciate a giorno con struttura in legno, mentre il prospetto a monte, esposto ad Ovest ed il prospetto laterale, esposto a Nord, sono allo stato grezzo, con lo strato di idrofugo ed isnella senza applicazione dello strato di traversato e decorativo.

Passato che, l'utilizzo dell'unità immobiliare, per un periodo di tempo per attività di ristorazione ne ha certamente condizionato la distribuzione degli spazi interni, attualmente l'immobile è composto da un ingresso principale, che conduce ad un ampiissimo soggiorno con zona barbecue, due grandi camere, una delle quali con dispensa in muratura, due grandi camere, un wc in corpo con accesso indipendente con tre wc ed un antibagno.

due delle finestre che collegano le cucine con il soggiorno, sono state trasformate in passa vivande.



I pavimenti sono rivestiti con mattoni di ceramica, eccezion fatta per la camera 1, che ha il pavimento ricoperto da mattoni di segato di marmo, le pareti sono intonacate, tranne le pareti dei bagni, dell'antibagno, delle cucine e della dispensa, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in tamburato di legno e gli infissi esterni, fatta eccezione per le vetrate che si affacciano sul prospetto principale, sono prevalentemente costituiti da ante in ferro e vetro con grata.

L'approvvigionamento idropotabile dell'unità abitativa, avviene tramite ausilio di autobotte, con accumulo d'acqua in apposite cisterne in cemento poste in prossimità del retroprospetto.

Lo smaltimento dei liquami avviene in fossa imhoff e pozzo a percolazione.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia ed è privo di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato insiste su un'area totale di 932 mq, che al netto della superficie coperta dell'edificio, dota l'abitazione di un'area di pertinenza di 624,75 mq (catastralmente individuata dalla particella 1364 sub.3).

Durante il sopralluogo, il CTU ha rilevato che il WC 1 ha subito delle infiltrazioni d'acqua, che ne rendono necessario il rifacimento e che il debitore eseguito sta completando alcune opere di manutenzione del tetto, riangono infatti da mettere in posa alcune tegole portoghesi; lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto nel suo complesso.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalla seguente quadratura