

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agrusa Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.

promossa da

CRIO SPV 4 S.R.L.

Codice fiscale: 04908690268

Partita IVA: 04908690268

Via Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana	4
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.500,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	25



All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Ing. Agrusa Salvatore, con studio in Via Damiani Almeyda, 5 - 90100 - Palermo (PA), email studioagrusa@gmail.com, PEC salvatore.agrusa@ordineingpa.it, Tel. 3477258898, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana (Coord. Geografiche: 37.66218635, 13.65331565)
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci (Coord. Geografiche: 37.6620446, 13.6362438)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA TRAMONTANA

Fondo rustico composto dalle p.lle 56-61-65 del foglio di mappa 63.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Tramontana.

Percorrendo la SP. n. 189 dallo svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, giunti all'imbocco della SP 58 percorrendola per circa 3 km si trova l'accesso al fondo rustico.

Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioiagie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Fondo rustico composto dalle p.lle 106-182-245-247-707 del foglio di mappa 60

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Castellucci.

Percorrendo la SS. n. 189 Palermo - Agrigento, giunti svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, si diparte della SP 79 percorrendola per circa 700 m si giunge alla diramazione di stradelle interpoderali e/o comunali, da quest'ultima a circa 1,5 km si trova l'accesso al fondo rustico

Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioiografie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il fondo rustico censito al N.C.T. al foglio 63 particelle 56 – 61 - 65, per quanto attiene i confini catastali:

p.lla 56

- Nord con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 18 e 96;
- Est con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 27 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 57;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla. 57.

p.lla 61

- Nord con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 60 e 90;
- Est con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 64;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 13;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla. 37 e 65.

p.lla 65

- Nord con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 60;
- Est con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 105;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla 37;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 63 p.lla. 37.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.lla 56	13580,00 mq	13580,00 mq	1	13580,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 61	6300,00 mq	6300,00 mq	1	6300,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo p.lla 65	11408,00 mq	11408,00 mq	1	11408,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				31288,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				31288,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1995 al 21/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 11408 Reddito dominicale € 10,61 Reddito agrario € 4,01
Dal 20/04/1995 al 21/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6300 Reddito dominicale € 9,76 Reddito agrario € 2,00 Graffato 93
Dal 20/04/1995 al 21/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 56 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 13580 Reddito dominicale € 21,04 Reddito agrario € 6,31

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
63	56				Seminativo	4	13580 mq	21,04 €	6,31 €	
63	61				Seminativo	4	6300 mq	9,76 €	2 €	93
63	65				Seminativo	5	11408 mq	10,61 €	4,012 €	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Non presenti.

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario e della parte esecutata, è emerso che il fondo rustico identificata al foglio 63 p.lle 1362 sub. 56-61-65, alla data del sopralluogo risultava arato e privo di coltivazioni, non erano presenti recinzioni e/o paletti per l'identificazione materiale dei confini catastali.

PARTI COMUNI

L'accesso al fondo avviene per mezzo di stradelle interpoderali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, il fondo oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo

il fondo rustico composto dalle p.lle 56-61-65, è posto ad una quota di circa 500m dal s.l.m.m.; ha una forma poligonale irregolare su un declivio posto a livelli differenti in considerazione dell'orografia del territorio ove ricade.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo rustico risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1995	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Crescimanno	20/05/1995	321	100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lercara Firdi	05/05/1995	180	IV

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Iscrizione Contro del 10/02/2011 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 6827 Notaio Barabbino Mario Repertorio 30076/16425 del 08/02/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Castronovo Di Sicilia(PA) soggetto terzo datore d'ipoteca.

Successivamente con comunicazione n. 3312 del 12/09/2022 per l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/08/2022. Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Trascrizione contro del 04/08/2023 - registro particolare 31569 registro generale 40751 pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Termini Imerese repertorio 1407 del 18/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di

pignoramento immobili - immobili siti in Castronovo di Sicilia(PA)

Rettifica a trascrizione contro del 28/12/2023 - Registro Particolare 49528 Registro Generale 63640 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale DI Termini Imerese Repertorio 1407 del 18/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Castronovo di Sicilia(PA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. al Sportello Unico per l'Edilizia - SUE - del Comune di Castronovo di Sicilia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del fondo rustico.

A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 5581 del 28.03.2024.

In data 29.04.2024 veniva rilasciato il suddetto certificato, prot. n. 6923 da parte dell'amministrazione competente.

Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della Zona Territoriale Omogena E - Verde Agricolo Art. 33 delle NTA del vigente PRG del Comune di Castronovo, D.A. Territorio ed Ambiente n. 531 del 23.12.1999

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di fondo rustico, privo di costruzioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fondo rustico censito al N.C.T. al foglio 60 particelle 106 - 182 - 245- 247 - 707, per quanto attiene i confini catastali:

p.lla 106

- Nord con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 102 - 771;
- Est con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 178 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 247;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla. 105 - 182.

p.lla 182

- Nord con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 105 e 106;
- Est con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 133 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 242 - 241;
- Sud con fondo rustico censito su altro foglio di mappa.

p.lla 245

- Nord con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 247;
- Est con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 105 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 707;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla. 182.

p.lla 247

- Nord con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 257;
- Est con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 106 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 707;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla. 245.

p.lla 707

- Nord con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 705 - 254;
- Est con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 245 ;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla 706;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 60 p.lla. 113.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.lla 106	24440,00 mq	24440,00 mq	1	24440,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 182	46000,00 mq	46000,00 mq	1	46000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 245	5191,00 mq	5191,00 mq	1	5191,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 247	8941,00 mq	8941,00 mq	1	8941,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 707	2300,00 mq	2300,00 mq	1	2300,00 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	225,00 mq	225,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	0
Fabbricato agricolo	80,00 mq	80,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				86872,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86872,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 247 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1903 Reddito dominicale € 8,85 Reddito agrario € 7,37
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 247 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4827 Reddito dominicale € 24,93 Reddito agrario € 8,73
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 247 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2211

		Reddito dominicale € 2,17 Reddito agrario € 0,69
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 707 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 298 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,09
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 707 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2002 Reddito dominicale € 8,87 Reddito agrario € 3,10
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7000 Reddito dominicale € 6,87 Reddito agrario € 2,17
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 17440 Reddito dominicale € 49,54 Reddito agrario € 27,02
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 46000 Reddito dominicale € 71,27 Reddito agrario € 21,38
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 245 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3664 Reddito dominicale € 3,60 Reddito agrario € 1,14
Dal 08/08/1991 al 22/02/2024		Catasto Terreni Fg. 60, Part. 245 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1527 Reddito dominicale € 7,89 Reddito agrario € 2,76

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

			Cens.		ha are ca	dominicale	agrario	
60	106	AA		Seminativo	3	17440 mq	49,54 €	27,02 €
60	106	AB		Pascolo	2	7000 mq	6,87 €	2,17 €
60	182			Seminativo	4	46000 mq	71,27 €	21,38 €
60	245	AA		Seminativo arborato	2	1527 mq	7,89 €	2,76 €
60	245	AB		Pascolo	2	3664 mq	3,6 €	1,14 €
60	247	AA		Seminativo arborato	2	4827 mq	24,93 €	8,73 €
60	247	AB		Uliveto	1	1903 mq	8,85 €	7,37 €
60	247	AC		Pascolo	2	2211 mq	2,17 €	0,69 €
60	707	AA		Seminativo	2	2002 mq	8,87 €	3,1 €
60	707	AB		Pascolo	2	298 mq	0,29 €	0,09 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Con provvedimento del 17.01.2024 il G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi, disponeva l'estinzione dalla procedura esecutiva limitatamente i beni siti nel Comune di Castronovo di Sicilia e censiti in Catasto al Foglio 60, particelle 103 e 706 in quanto di proprietà di terzi.

PATTI

Non presenti.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo rustico risulta coltivato.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, il fondo oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo - il fondo rustico è posto ad una quota di circa 500 m dal s.l.m.; ha una forma poligonale irregolare su un declivio posto a livelli differenti in considerazione dell'orografia del territorio ove ricade.

Inoltre, sulla scorta di quanto appurato in fase di sopralluogo, considerato che le strutture rinvenute sono state oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di Castronovo di Sicilia, ma che sono edificate sul fondo in testa all'esecutato Di Vitale Giovanni, nello specifico:

- stoccaggio del letame - p.lla 247 del foglio 60

$$(14,00 \text{ ml} \times 13,50 \text{ ml}) + (4,00 \text{ ml} \times 9,00 \text{ ml}) = 225,00 \text{ mq}$$

da una prima valutazione sintetica si può stimare in 55,00 €/mq, per cui un valore di:
 $225,00 \text{ mq} \times 55,00 \text{ €/mq} = 12.375,00 \text{ €}$

- l'impianto di fitodepurazione - p.lla 106 del foglio 60

$$(16,00 \text{ ml} \times 5,00 \text{ ml}) = 80,00 \text{ mq}$$

da una prima valutazione sintetica si può stimare in 100,00 €/mq, per cui un valore di:
 $80,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = 8.000,00 \text{ €}$

per cui sulle p.lle oggetto di procedura si trovano dei manufatti che hanno un valore complessivo di circa 20.000,00; che considerati singolarmente sui fondi identificati precedentemente non trovano nessun riscontro, al contrario sono un valore aggiunto se posti all'interno dell'attività agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo rustico risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1991	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	[REDACTED]	Sanfilippo F.sco	08/08/1991	72863	10929	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Palermo	14/08/1991	35892	5339	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Palermo	12/08/1991	10290	1/V			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Iscrizione Contro del 10/02/2011 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 6827 Notaio Barabbino Mario Repertorio 30076/16425 del 08/02/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Castronovo Di Sicilia(PA) soggetto terzo datore d'ipoteca.

Successivamente con comunicazione n. 3312 del 12/09/2022 per l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/08/2022. Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Trascrizione contro del 04/08/2023 - registro particolare 31569 registro generale 40751 pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Termini Imerese repertorio 1407 del 18/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - immobili siti in Castronovo di Sicilia(PA)

Rettifica a trascrizione contro del 28/12/2023 - Registro Particolare 49528 Registro Generale 63640 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale DI Termini Imerese Repertorio 1407 del 18/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Castronovo di Sicilia(PA)

NORMATIVA URBANISTICA

Si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. al Sportello Unico per l'Edilizia - SUE - del Comune di Castronovo di Sicilia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del fondo rustico. A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 5581 del 28.03.2024. In data 29.04.2024 veniva rilasciato il suddetto certificato, prot. n. 6923 da parte dell'amministrazione competente. Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea E - Verde Agricolo Art. 33 delle NTA del vigente PRG del Comune di Castronovo, D.A. Territorio ed Ambiente n. 531 del 23.12.1999

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Trattasi di fondo rustico, fermo restando che sulla scorta di quanto appurato in fase di sopralluogo, considerato che le strutture rinvenute sono state oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di Castronovo di Sicilia, ma che sono edificate sul fondo in testa all'esecutato [REDACTED], nello specifico:

stoccaggio del letame - p.lla 247 del foglio 60 - (14,00 ml x 13,50 ml) + (4,00 ml x 9,00 ml) = 225,00 mq

l'impianto di fitodepurazione - p.lla 106 del foglio 60 - (16,00 ml x 5,00 ml) = 80,00 mq

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati sulla scorta dell'ubicazione delle particelle che compongono i due fondi rustici

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana

Fondo rustico composto dalle p.lle 56-61-65 del foglio di mappa 63. Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Tramontana. Percorrendo la SP. n. 189 dallo svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, giunti all'imbocco della SP 58 percorrendola per circa 3 km si trova l'accesso al fondo rustico. Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioaie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 61, Qualità Seminativo, Graffato 93 - Fg. 63, Part. 65, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 38.484,24

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo, si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione. Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima

sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 30%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari 2,98 € ad applicando uno sconto contrattazione 30% per cui $2,98 \text{ €} \times 30\% = \text{€} 2,06 \text{ €}$ (cfr. allegato tabella di valutazione).

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 15,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana	31288,00 mq	123,00 €/mq	€ 38.484,24	100,00%	€ 38.484,24
				Valore di stima:	€ 38.484,24

Valore di stima: € 38.500,00

Valore finale di stima: € 38.500,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo, si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione. Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 30%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari 2,98 € ad applicando uno sconto contrattazione 30% per cui $2,98 \text{ €} \times 30\% = \text{€} 2,06 \text{ €}$ (cfr. allegato tabella di valutazione).

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili similari, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 15,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
Fondo rustico composto dalle p.lle 106-182-245-247-707 del foglio di mappa 60 Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Castellucci . Percorrendo la SS. n. 189 Palermo – Agrigento, giunti svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, si diparte della SP 79 percorrendola per circa 700 m si giunge alla diramazione di stradelle interpoderali e/o comunali, da quest'ultima a circa 1,5 km si trova l'accesso al fondo rustico Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioiagie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 245, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 245, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 247, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 247, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 247, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 707, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 707, Porz. AB, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 99.034,08

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo, si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione. Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% -

30%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari 1,14 € (cfr. allegato tabella di valutazione). Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 15,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fondo Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci	86872,00 mq	1,14 €/mq	€ 99.034,08	100,00%	€ 99.034,08
				Valore di stima:	€ 99.034,08

Valore di stima: € 99.000,00

Valore finale di stima: € 99.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo, si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione. Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 30%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari 1,14 € (cfr. allegato tabella di valutazione). Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 15,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con provvedimento del 17.01.2024 il G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi, disponeva l'estinzione dalla procedura esecutiva limitatamente i beni siti nel Comune di Castronovo di Sicilia e censiti in Catasto al Foglio 60, particelle 103 e 706 in quanto di proprietà di terzi.

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.

Palermo, li 02/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agrusa Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/02/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana
Fondo rustico composto dalle p.lle 56-61-65 del foglio di mappa 63. Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Tramontana. Percorrendo la SP. n. 189 dallo svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, giunti all'imbocco della SP 58 percorrendola per circa 3 km si trova l'accesso al fondo rustico. Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioaie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 61, Qualità Seminativo, Graffato 93 - Fg. 63, Part. 65, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. al Sportello Unico per l'Edilizia - SUE - del Comune di Castronovo di Sicilia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del fondo rustico. A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 5581 del 28.03.2024. In data 29.04.2024 veniva rilasciato il suddetto certificato, prot. n. 6923 da parte dell'amministrazione competente. Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea E - Verde Agricolo Art. 33 delle NTA del vigente PRG del Comune di Castronovo, D.A. Territorio ed Ambiente n. 531 del 23.12.1999

Prezzo base d'asta: € 38.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci
Fondo rustico composto dalle p.lle 106-182-245-247-707 del foglio di mappa 60 Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Castellucci . Percorrendo la SS. n. 189 Palermo - Agrigento, giunti svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, si diparte della SP 79 percorrendola per circa 700 m si giunge alla diramazione di stradelle interpoderali e/o comunali, da quest'ultima a circa 1,5 km si trova l'accesso al fondo rustico Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura

consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioiote montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivate fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 245, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 245, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 247, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 247, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 247, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 707, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 707, Porz. AB, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si è provveduto a richiedere per mezzo p.e.c. al Sportello Unico per l'Edilizia - SUE - del Comune di Castronovo di Sicilia il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del fondo rustico. A seguito della trasmissione della richiesta formulata, quest'ultima veniva assunta al prot. n. 5581 del 28.03.2024. In data 29.04.2024 veniva rilasciato il suddetto certificato, prot. n. 6923 da parte dell'amministrazione competente. Il Fondo Rustico oggetto della presente ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea E - Verde Agricolo Art. 33 delle NTA del vigente PRG del Comune di Castronovo, D.A. Territorio ed Ambiente n. 531 del 23.12.1999

Prezzo base d'asta: € 99.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.500,00

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Tramontana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 63, Part. 61, Qualità Seminativo, Graffato 93 - Fg. 63, Part. 65, Qualità Seminativo	Superficie	31288,00 mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del Custode Giudiziario e della parte eseguita, è emerso che il fondo rustico identificata al foglio 63 p.lle 1362 sub. 56-61-65, alla data del sopralluogo risultava arato e privo di coltivazioni, non erano presenti recinzioni e/o paletti per l'identificazione materiale dei confini catastali.		
Descrizione:	Fondo rustico composto dalle p.lle 56-61-65 del foglio di mappa 63. Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), e ricade all'interno dell'area rurale posta a sud del nucleo cittadino; precisamente nella contrada Tramontana. Percorrendo la SP. n. 189 dallo svincolo di Castronovo di Sicilia in direzione Agrigento, giunti all'imbocco della SP 58 percorrendola per circa 3 km si trova l'accesso al fondo rustico. Castronovo di Sicilia è un comune italiano di 2 849 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Geologicamente il territorio di Castronovo ricade nell'area dei Monti Sicani, un altopiano strutturale, oltre che morfologico, che separa la grande fossa di Caltanissetta ad Oriente, dal bacino di Salemi ad Occidente. L'area attrezzata di Santa Caterina, di particolare bellezza naturalistica, è facilmente accessibile dal percorso stradale che congiunge Filaga a Castronovo di Sicilia. L'area è sotto la tutela dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo e conserva anche un insediamento bizantino. La struttura consente di assaporare un'aria salubre ed intensa e facilita la riscoperta dell'antica arte dei nostri antenati grazie alla presenza dei manufatti dell'edilizia rurale (pagliai, marcati ed altri opifici). Le gioaie montuose che s'innalzano dal fiume Platani fino a lambire il cielo, arrivano fino ai nostri giorni col toponimo di Monti Sicani, custodiscono una delle più belle e caratteristiche perle naturali della regione siciliana: la Riserva di Monte Carcaci. La posizione geografica, il clima mite e la ricchezza d'acqua, favoriscono un'ottima produzione agricola e casearia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fondo rustico risulta occupato dall'esecutato, [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 2 - Fondo			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Castellucci		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 245, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 60, Part. 245, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 60,	Superficie	86872,00 mq

