TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 25
Precisazioni 29
Patti 29
Stato conservativo 30
Parti Comuni 31
Servitù, censo, livello, usi civici 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Stato di occupazione 33
Provenienze Ventennali 33
Formalità pregiudizievoli 34
Normativa urbanistica 36
Regolarità edilizia 36
Vincoli od oneri condominiali 41
Stima / Formazione lotti 41
Riserve e particolarità da segnalare 44
Riepilogo bando d'asta 48
Lotto Unico 48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E. 50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.750,00 50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

INCARICO

All'udienza del 26/09/2024, La Sottoscritta Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522.
Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo composto, da un fabbricato con struttura portante in acciaio e tamponamenti in muratura con corte di pertinenza, tre lotti di terreno ed un agglomerato di fabbricati in muratura costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare. I fabbricati risultano identificati al NCEU al foglio 6, particella 923, categoria D/10, piano terra e particella 648 (agglomerato di fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 220mq, superficie catastale 229mq, piano terra, mentre i lotti di terreno sono identificati al NCT al foglio 6, particella 652, qualità seminativo, classe 3, superficie 1038mq, particella 922, qualità seminativo, classe 2, superficie 3206mq, e particella 924, qualità seminativo, classe 2, superficie 220mq. L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di una stradella interpoderale sterrata dalla quale si diparte una stradella in battuto di cemento in parte divelto, interna al lotto identificato con la particella 652, delimitata da un cancello in ferro retto da pilastri in c.a. Tale stradella si prolunga fino ad intersecare il lotto di terreno identificato alla particella 924 dalla quale si raggiungono anche i due fabbricati identificati alle particelle 923 e 648 fino ad arrivare al lotto di terreno identificato alla particella 922, attraverso la corte della particella 923. Il lotto di terreno identificato alla particella 652 dal quale come sopra esposto avviene l'accesso al compendio, si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte a verde. Nello specifico lo stesso presenta una porzione con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati identificati alla particella 648. Questi ultimi sono assemblati ad L e composti da due corpi più bassi con ingressi indipendenti adibiti a magazzini, un corpo ad altezza e superficie maggiore con piccolo soppalco in muratura, adibito anch'esso a magazzino e accesso indipendente ed un corpo addossato a quest'ultimo di superficie minore, con accesso indipendente e destinato a magazzino. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 presenta una forma rettangolare allungata e risulta in buona parte a verde e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso costa di un fabbricato con struttura in acciaio composto da un locale adibito a magazzino per ricovero mezzi agricoli al cui interno si sviluppa un corpo ad altezza minore adibito a servizio igienico con anti w.c., e due vani adibiti a magazzini per stoccaggio cereali con rispettivi accessi indipendenti. Il fabbricato gode di una corte pertinenziale in battuto di cemento che si estende per tutti e quattro i lati dello stesso e circoscritto a sud e ad est da muri in c.a. con altezza massima pari a 1,85ml. Sul lato ovest la corte suddetta è presenta una porzione a verde che si estende fino a raggiungere il limitrofo lotto di terreno identificato alla particella 922 coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedevano ad informare i debitori esecutati, a mezzo lettera raccomandata A.R. del 22/10/2024, ed i creditori a mezzo pec del 23/10/2024, della data di accesso sul compendio immobiliare sito a Campofelice di Fitalia. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08/11/2024 alle ore 10:00 alla presenza dei debitori e del Custode Giudiziario. In tale sede i debitori **** Omissis ****e **** Omissis ****rappresentavano che i beni oggetto di procedimento si trovano nel possesso degli stessi. Fornivano altresì un recapito telefonico e un indirizzo email espressamente autorizzando l'esperto alla trasmissione al suddetto indirizzo della relazione di stima del compendio. La Sottoscritta nella stessa giornata ha provveduto alla rilevazione metrica e fotografica di tutti i beni oggetto di procedimento. Le operazioni peritali si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 12:00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La piena proprietà di 1/1, dei beni oggetto di procedimento è pervenuta ai Signori **** Omissis **** in regime di comunione legale, per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis ****di Villabate del 24/11/2004, rep.n. 37089/14289, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 06/12/2004 ai nn. 37027/59931 da potere di **** Omissis ****nata a Campofelice di Fitalia il 17/11/1932, C.F. **** Omissis ****

CONFINI

Il compendio immobiliare confina a nord con la stradella interpoderale dalla quale avviene l'accesso allo stesso, ad est con la particella 251, ad ovest con la particella 425 e a sud con le particelle 128 e 402. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alle particelle in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi a meno della particella 648 la quale risulta traslata rispetto alla posizione in mappa.

Estratto di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino particella 923	137,57 mq	155,92 mq	1	155,92 mq	5,68 m	Terra
Corte di pertinenza particella 923	698,08 mq	698,08 mq	0,10	69,81 mq	0,00 m	
Magazzino particella 648	258,60 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	3,42 m	Terra
Lotto di terreno particella 652	1038,00 mq	1038,00 mq	1	1038,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno particella 924	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	
Lotto di terreno particella 922	3206,00 mq	3206,00 mq	1	3206,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**4969,73 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4969,73 mq**		

Gli immobili oggetto di esecuzione, identificati al foglio 6, particelle 652, 648, 922, 923 e 924 sono ubicati nel Comune di Campofelice di Fitalia in Contrada Ciciriminga, in un'area a circa 2 Km dal centro abitato del medesimo comune e collegata allo stesso a mezzo di una strada comunale dalla quale si diparte una strada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

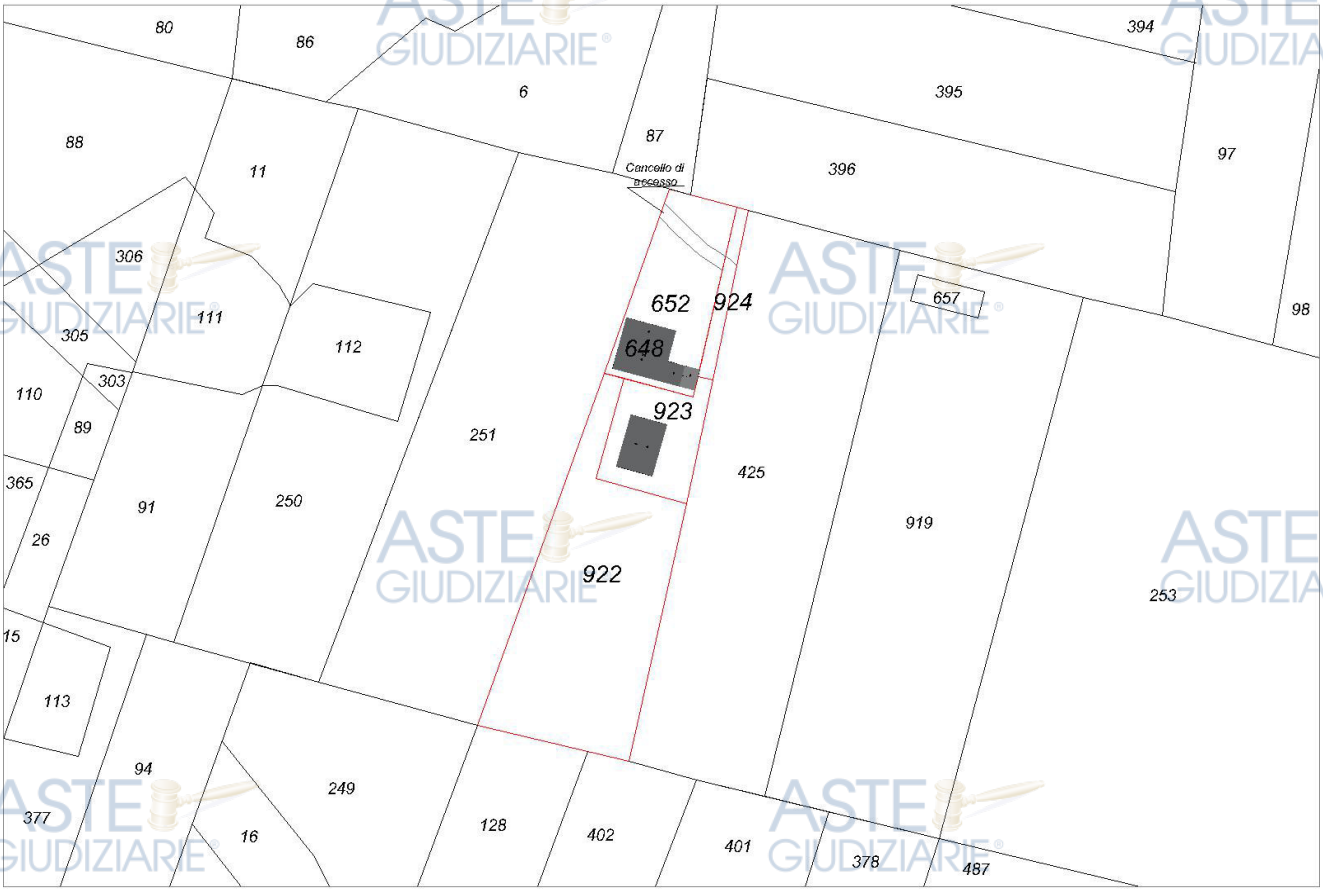
interpoderale di accesso al compendio. Esso è così composto: il bene identificato alla particella 652 è un lotto di terreno della superficie di mq 1038, confinante a nord con la stradella interpoderale dalla quale avviene l'accesso al compendio pignorato a mezzo di un cancello in ferro con pilastri in c.a., a est con lotto di terreno di altra proprietà identificato alla particella 251, ad ovest con la particella 924 e a sud con le particelle 922 e 923 quest'ultime oggetto di procedimento. Esso, dal quale come sopra esposto avviene l'accesso al compendio, si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte a verde. Nello specifico lo stesso presenta una porzione a verde con una morfologia prettamente collinare, nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati con struttura portante in muratura identificati alla particella 648. Tale agglomerato è stato costruito all'interno della particella suddetta, completato nell'anno 2008, così come dichiarato nel DOCFA acquisito dalla Sottoscritta e realizzato senza alcun titolo autorizzativo. Così come meglio specificato nel paragrafo attinente la conformità edilizia, lo stesso sarà oggetto di demolizione in quanto abuso non sanabile. La particella 648 copre catastalmente una superficie di 280mq, consistenza questa che viene riportata nella tabella di cui sopra. Nella realtà la superficie commerciale del fabbricato è pari a 289,07mq. Ciò significa che allo stato di fatto 9mq di costruzione è stata realizzata sul lotto adiacente identificato alla particella 652. Ai fini del calcolo dei costi di demolizione del fabbricato suddetto si considererà la superficie reale del fabbricato in abuso ovvero 289,07mq. Tale costo verrà poi decurtato dall'importo totale di stima del compendio pignorato. Il bene identificato alla particella 648 è composto da quattro corpi di fabbrica assemblati ad L con accessi indipendenti e tutti prospicienti la corte rappresentata dalla particella 652. Nello specifico troviamo un corpo adibito a magazzino della superficie utile interna di mq 22,36 con copertura a due falde realizzata con travi in legno ed altezze interne di ml 3,05 al colmo e 2,10ml e 2,30ml alle gronde. Tale vano si trova ad una quota di -16 cm rispetto alla corte esterna e risulta rifinito internamente con piastrelle in ceramica ed intonaco per interni. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro. Limitrofo a questo corpo si sviluppa un magazzino di mq 28,05 con copertura ad una falda realizzata con travi in legno con altezza utile massima di ml 3,25 e minima di ml 2,65. Tale corpo si presenta per lo più allo stato grezzo con muratura a vista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso avviene a mezzo di una porta garage in ferro. A seguire troviamo un corpo adibito anch'esso a magazzino, della superficie utile di mq 136,23 e copertura a due falde con struttura in legno ed in ferro e altezza utile interna al colmo di ml 4.35 e alle gronde di ml 3,80 e ml 3,90. All'interno è presente un piccolo soppalco in muratura della superficie di mq 8,90 ed altezza utile interna di ml 1,82. Il bene suddetto si presenta allo stato grezzo con muratura faccia vista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso avviene a mezzo di una grande porta garage in ferro. Esternamente tale corpo presenta una doppia pelle costituita da un rivestimento in lamiera agganciata ad una trama strutturale in legno. Tale costruzione è apprezzabile sul fronte Est di suddetto fabbricato così come visibile dalle foto allegate. A seguire troviamo un altro corpo, catastalmente identificato come portico, il quale nella realtà è un ulteriore vano adibito a magazzino della superficie utile di mq 63,03 con tetto ad una falda con struttura in legno ed altezze di ml 4,30 nella porzione adiacente al corpo sopra descritto e di ml 4,50 sul lato libero prospiciente la corte di cui alla particella 652. Tale vano si presenta allo stato grezzo con muratura facciavista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso a tale corpo è anch'esso garantito da una grande porta garage in ferro. All'interno vi è traccia della vecchia funzione a portico dato dalla presenza di pilastri in legno staccati dalla successiva muratura di tamponamento che si estendono anche fuori dal corpo sul fronte est. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 presenta una forma rettangolare allungata della superficie di 220mq, confinante a nord con la stradella interpoderale, ad est con le particelle 652 e 648, ad ovest con un lotto di terreno di altra proprietà identificato alla particella 425 e a sud con la particella 923. Esso risulta in buona parte a verde e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Quest'ultimo costa di un fabbricato di pianta rettangolare con struttura in acciaio, copertura a due falde e tamponatura in muratura intonacata sia all'interno che all'esterno, composto da un locale adibito a magazzino per ricovero mezzi agricoli della superficie utile di mq 75,51 con accesso da una grande porta garage in ferro sul fronte nord, ed una porta in ferro sul fronte ovest, al cui interno si sviluppa un corpo con altezza utile interna di ml 2,43 adibito a servizio igienico di mq 3,55 munito di w.c. e piatto doccia e anti w.c di mq 1,82 munito di lavabo, e due vani adibiti a magazzini per stoccaggio cereali rispettivamente della superficie utile interna di mq 32,42 e mq 24,27, con rispettivi accessi indipendenti a mezzo di due ampie porte garage in ferro prospicienti una il fronte est

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

(magazzino di mq 24,27) e una il fronte ovest (magazzino di mq 32,42). L'altezza utile interna è di ml 6,36 al colmo e 5,35ml alla gronda. Esso presenta una pavimentazione in battuto di cemento a meno del blocco servizi pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica. Il fabbricato gode di una corte pertinenziale in battuto di cemento che si estende per tutti e quattro i lati dello stesso e circoscritto a sud e ad est da muri in c.a. con altezza massima pari a 1,85ml. Sul lato ovest la corte suddetta presenta una porzione a verde che si estende fino a raggiungere il limitrofo lotto di terreno identificato alla particella 922 della superficie di mq 3206, coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare. La corte della particella 923 ha una superficie totale di mq 698,08.

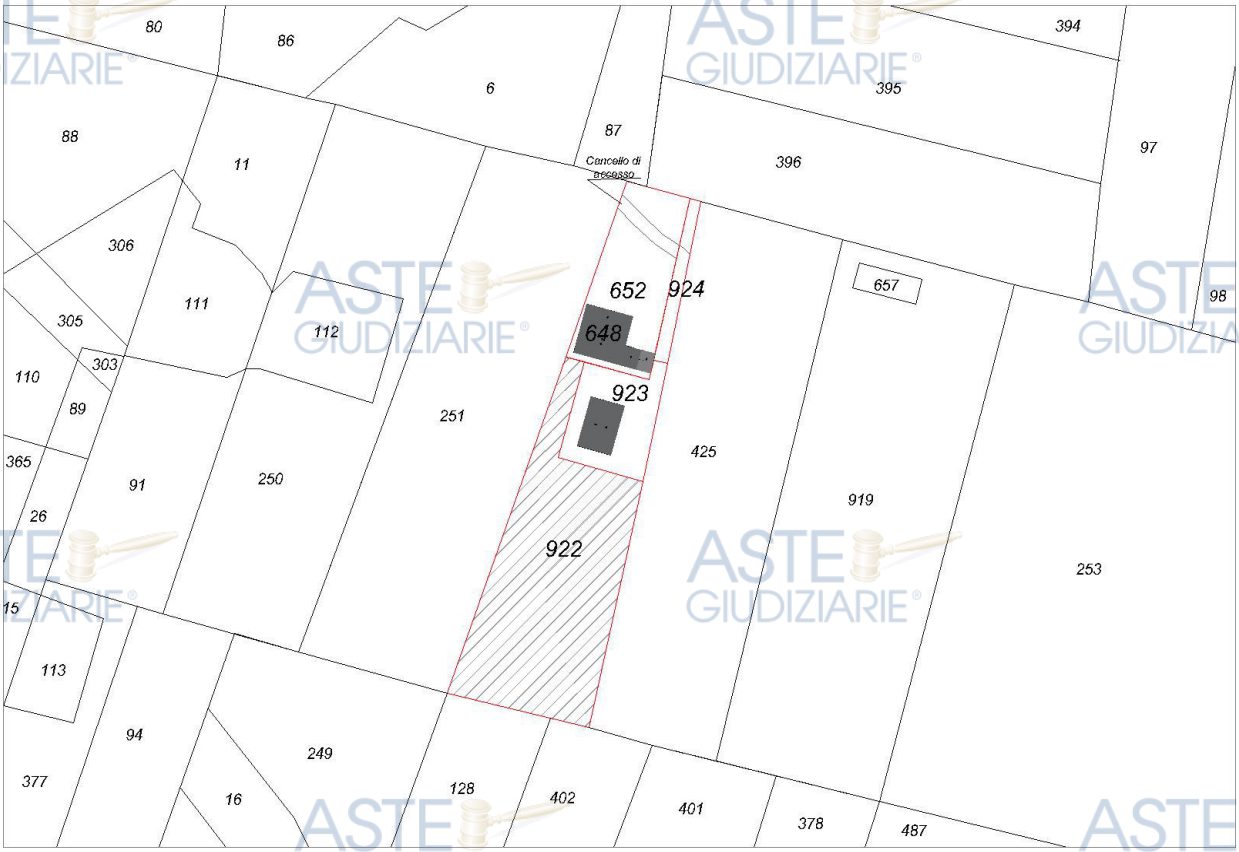
La superficie commerciale dei fabbricati è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico per l'immobile identificato alla particella 923 con categoria D/10 è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali e accessori diretti del fabbricato al piano terra alla quale è stata sommata la superficie scoperta rappresentata dalla corte di pertinenza calcolata al 10%, mentre per la particella 648 con categoria C/2, è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali del fabbricato privo di pertinenze ad uso esclusivo. Così come specificato in precedenza, relativamente alla particella 648, tale superficie verrà utilizzata esclusivamente per il calcolo dei costi di demolizione del fabbricato suddetto, mentre per la stima del bene, considerato come area di sedime del fabbricato in abuso, si terrà in considerazione la superficie catastale dello stesso pari a 280mq così come riportato nella tabella soprastante.



Planimetria Generale Compendio pignorato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

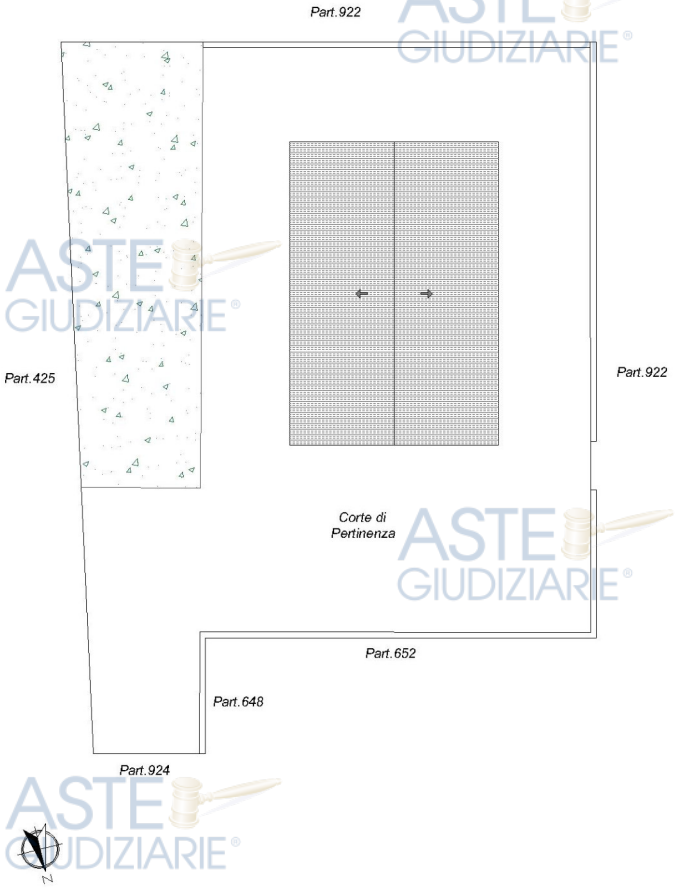


Planimetria particella 922

Planimetria particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



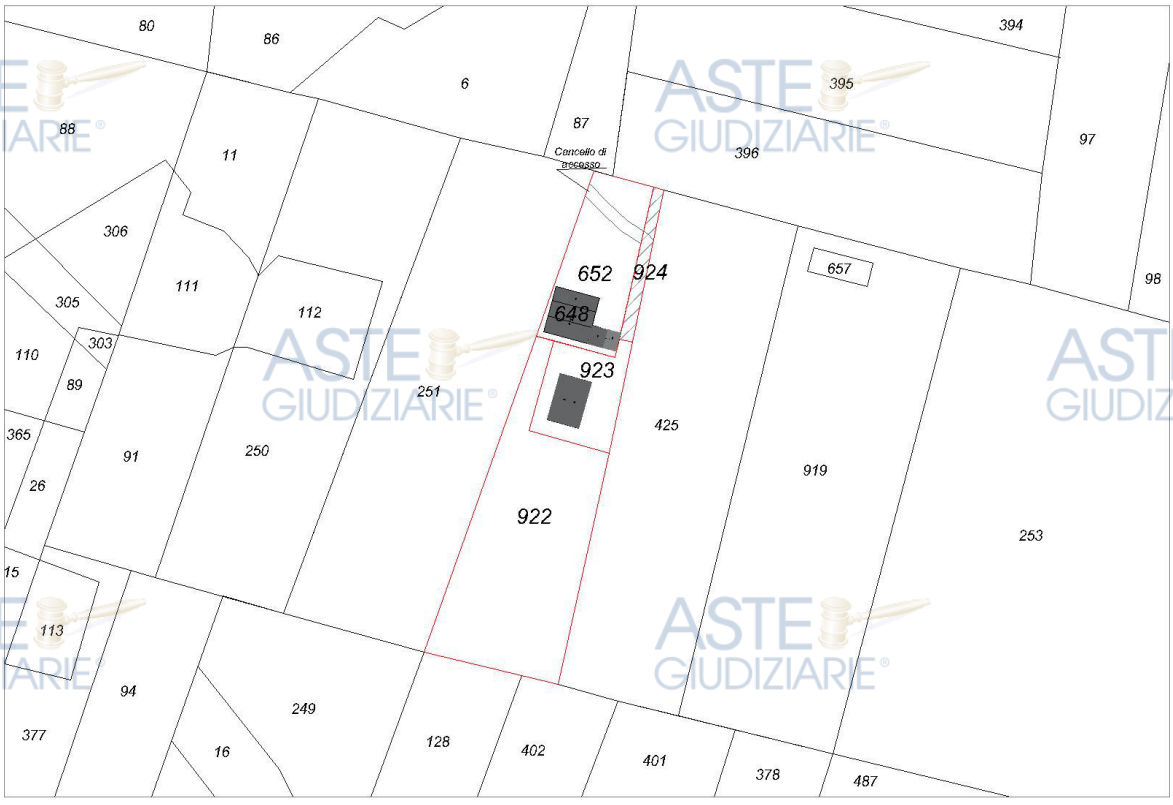
Pianta Coperture particella 923

Pianta particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

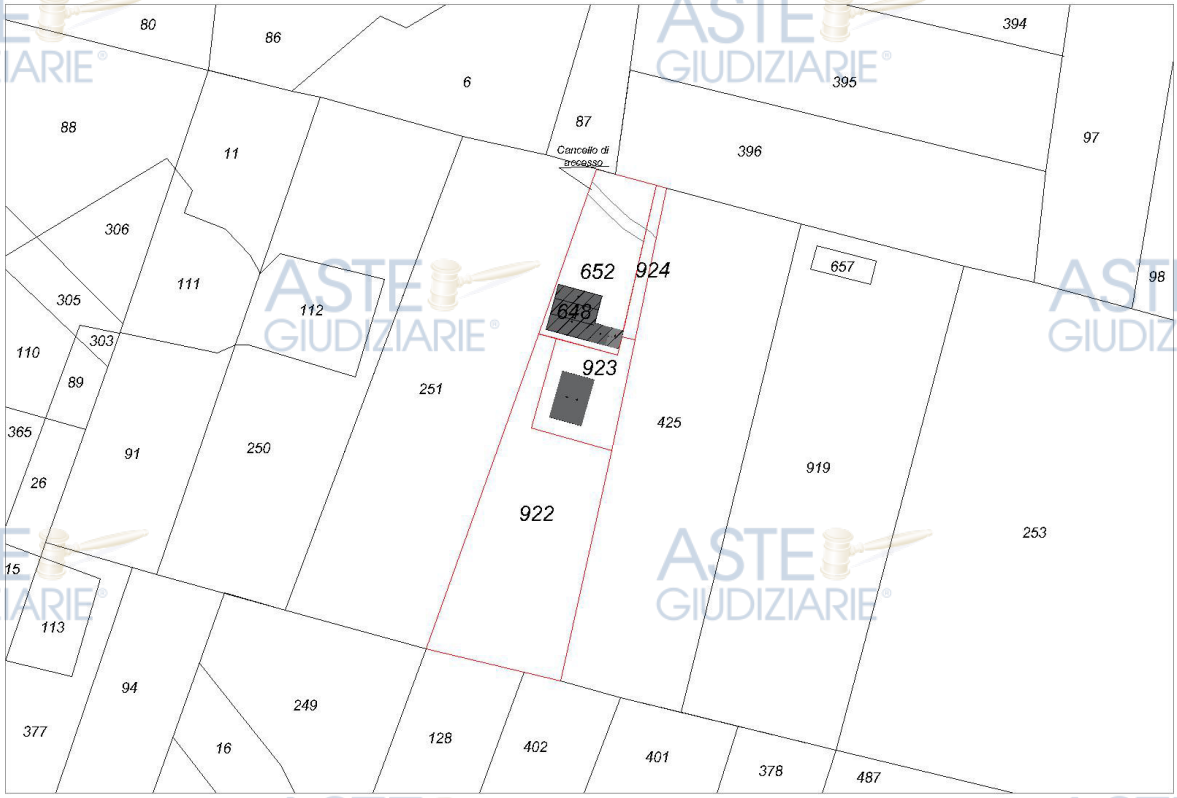
Pianta Fabbricato particella 923



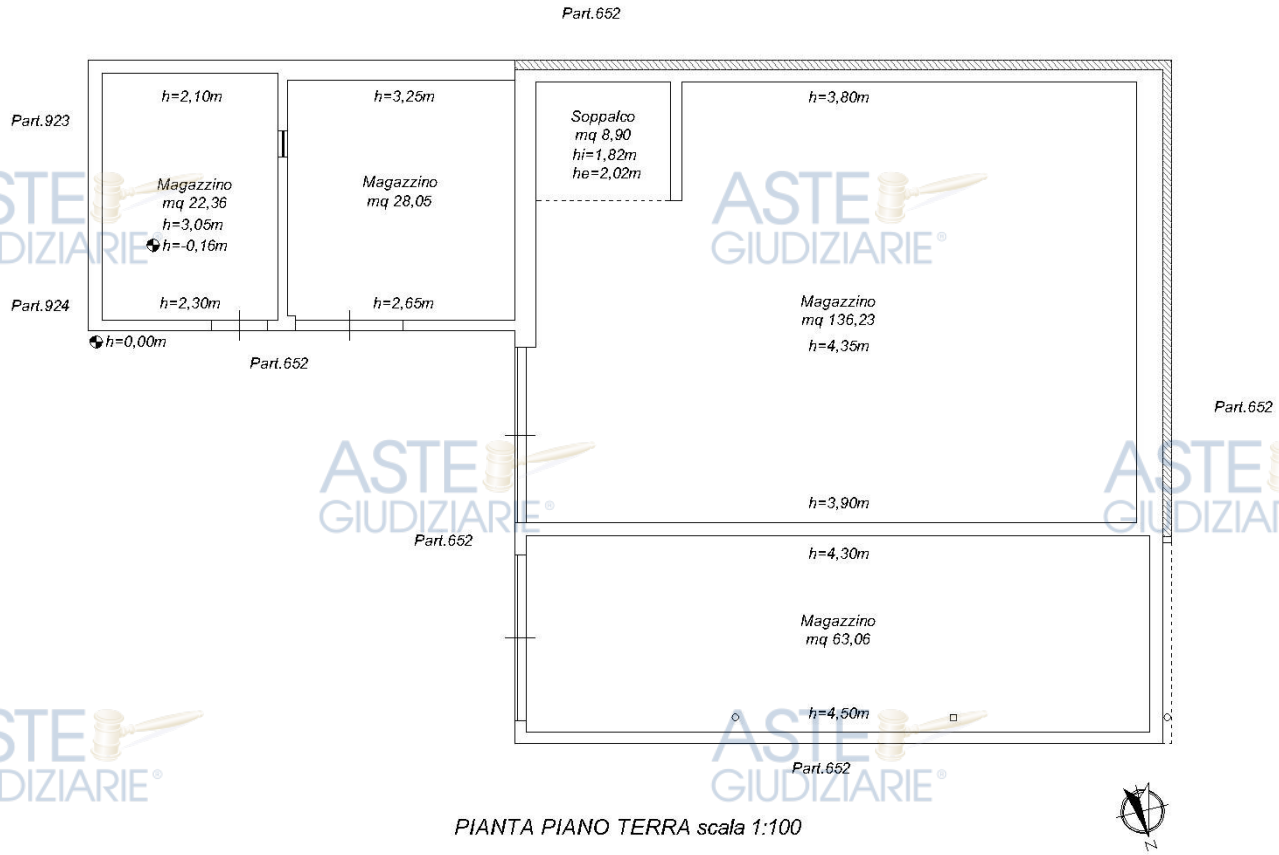
Planimetria particella 924

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



Planimetria particella 648

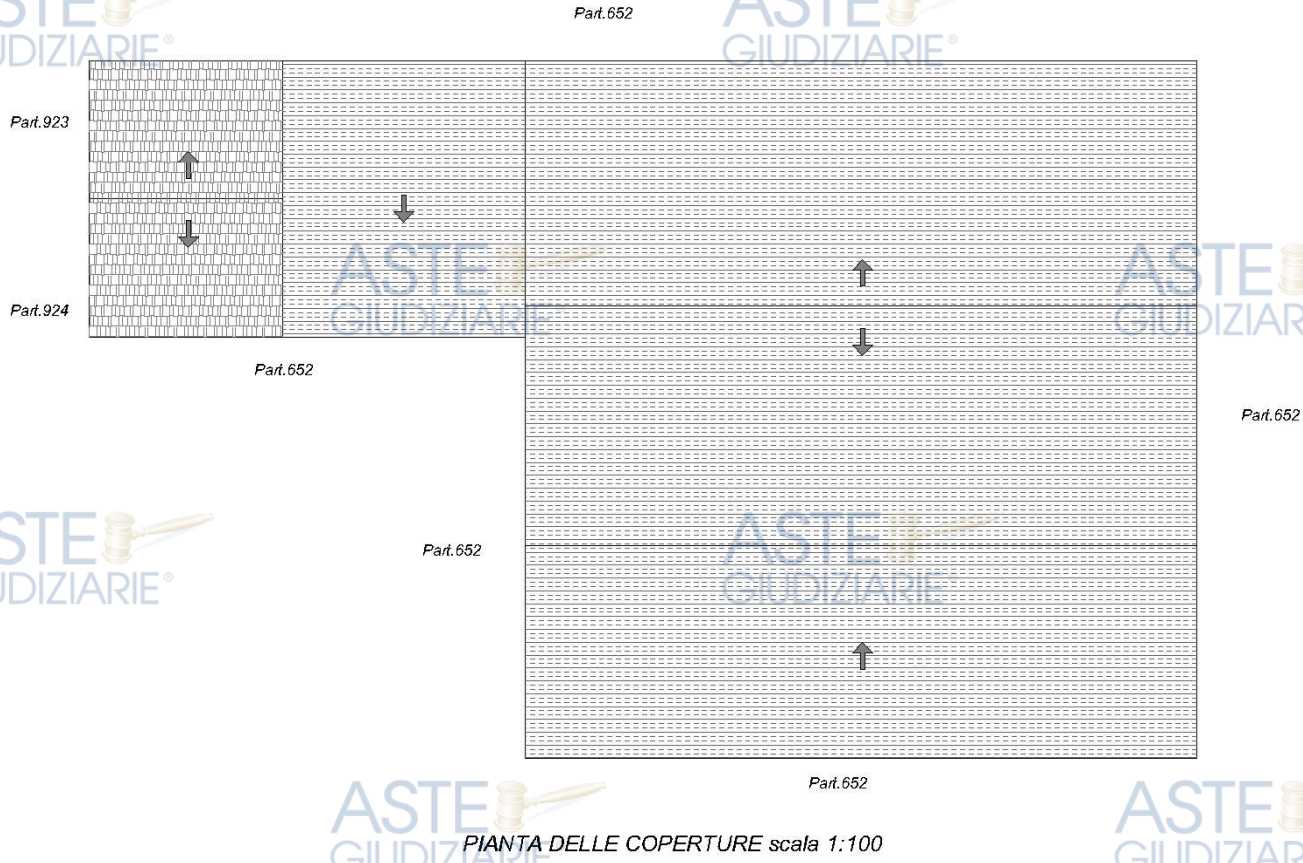


PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

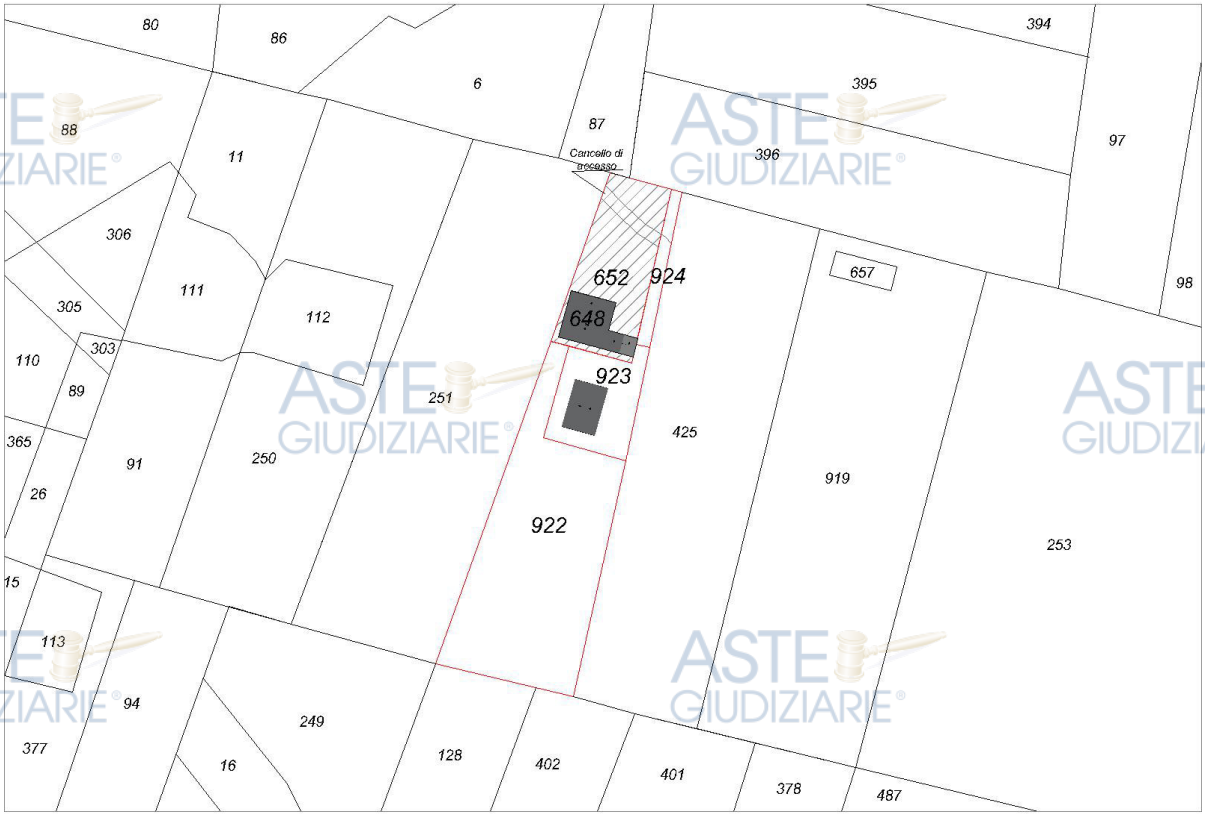
Pianta particella 648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



Pianta coperture particella 648



Planimetria particella 652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Accesso al compendio dalla particella 652

Particella 652

Particelle 924 e 652

Particelle 924 e 652 con vista delle particelle 648 e 923

Particelle 924 e 652 con vista delle particelle 648 e 923

Particella 652 con vista del fabbricato particella 648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Particelle 924 e 652 con vista delle particelle 648 e 923

Particella 652 e fronte ovest fabbricato particella 648

Particella 652 e fronte nord fabbricato particella 648

Particella 652 e fronte est fabbricato particella 648

Particella 652

Particella 652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Prospetti ovest e nord fabbricato 648 e vista particelle 652, 924 e 923

Prospetti Nord Fabbricato particella 648 e vista particelle 652 e 924

Prospetti est e nord fabbricato 648 e vista particella 652

Prospetto sud fabbricato 648 e vista particelle 922 e 923

Interno magazzino posto sul corpo basso della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo basso della particella 648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Interno magazzino posto sul corpo basso della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo basso della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo basso della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo alto della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo alto della particella 648

Interno magazzino posto sul corpo alto della particella 648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Interno magazzino posto sul corpo alto della particella 648 identificato catastalmente come portico

Interno magazzino posto sul corpo alto della particella 648 identificato catastalmente come portico

Prospetto Nord e corte di pertinenza particella 923

Prospetto Ovest e corte di pertinenza particella 923

Prospetto Sud e corte di pertinenza particella 923

Prospetto Est e corte di pertinenza particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Prospetti Sud ed Est e corte di pertinenza particella 923

Prospetti Nord ed Est e corte di pertinenza particella 923

Corte di pertinenza ad ovest della particella 923

Vista sud-ovest della particella 923 dalla particella 922

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Interno Magazzino particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Anti w.c. particella 923

Servizio igienico particella 923

Particella 922

Particella 922 -accesso attraverso la particella 923

Particella 922 -accesso attraverso la particella 923

Particella 922

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
IMMOBILI SITI A CAMPOFELICE DI FITALIA
FOGLIO 6 PARTICELLE 652, 924, 648, 923 E 922

Particella 922

Particella 922

Particella 922

Particella 922

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/03/1988** al **24/11/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 252 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 55 98 Reddito dominicale € 17,35 Reddito agrario € 4,34
Dal **04/12/2008** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 648 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 02 80
Dal **05/12/2008** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 648 Categoria C2 Cl.7, Cons. 220 Superficie catastale 229 mq Rendita € 284,05 Piano Terra
Dal **12/11/2010** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 652 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 38 Reddito dominicale € 3,22 Reddito agrario € 0,80
Dal **04/08/2016** al **29/05/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 923 Categoria F4
Dal **04/08/2016** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 924 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 20 Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,23
Dal **04/08/2016** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 923 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 08 54
Dal **04/08/2016** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 922 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 32 06 Reddito dominicale € 14,90 Reddito agrario € 3,31
Dal **29/05/2017** al **06/07/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 923 Categoria D10 Rendita € 806,00 Piano Terra
Dal **06/07/2018** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 923 Categoria D10 Rendita € 915,00 Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Dal **06/07/2018** al **16/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 923 Categoria D10 Rendita € 915,00 Piano Terra

Il bene identificato al NCEU al foglio 6, particella 648 deriva: da COSTITUZIONE del 05/12/2008 Pratica n. PA0572637 in atti dal 05/12/2008 COSTITUZIONE (n. 7833.1/2008) di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis ****; da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2009 Pratica n.PA0639501 in atti dal 05/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43023.1/2009) e da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Esso risulta edificato su area censita al NCT al foglio 6 particella 648, ente urbano di mq 280. Il mappale 648 è stato originato con FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. PA0569061 in atti dal 04/12/2008 (n. 569061.1/2008) dalla originaria particella 252 di mq 5598 di proprietà dall'impianto meccanografico di **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 19/02/1904 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 24/11/2004 e di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis **** a seguito di Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede VILLABATE (PA) Repertorio n. 37089 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 37027.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/12/2004.
Il bene identificato al NCEU al foglio 6, particella 923 deriva: da COSTITUZIONE del 04/08/2016 Pratica n. PA0202924 in atti dal 04/08/2016, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PA0202923 DEL 04/08/2016 (n. 202923.1/2016) di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis ****; da COSTITUZIONE del 25/05/2017 Pratica n. PA0098682 in atti dal 29/05/2017 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2017); da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/08/2017 Pratica n. PA0171341 in atti dal 11/08/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.23634.1/2017); da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2018 Pratica n. PA0136540 in atti dal 06/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37025.1/2018). Esso risulta edificato su area censita al NCT al foglio 6 particella 923, ente urbano di mq 854. Il tipo mappale 923 è stato originato a seguito di Tipo Mappale del 04/08/2016 Pratica n. PA0202923 in atti dal 04/08/2016 presentato il 04/08/2016 (n. 202923.1/2016) dalla particella 653 di mq 4280; a sua volta originata dal FRAZIONAMENTO del 12/11/2010 Pratica n. PA0585799 in atti dal 12/11/2010 presentato il 12/11/2010 (n. 585799.1/2010) dalla particella 647 di mq 5318; a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. PA0569061 in atti dal 04/12/2008 (n.569061.1/2008) dalla particella 252 di mq 5598 di proprietà dall'impianto meccanografico di **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 19/02/1904 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 24/11/2004 e di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis **** a seguito di Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede VILLABATE (PA) Repertorio n. 37089 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 37027.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/12/2004.
Il bene identificato al NCT al foglio 6, particella 652 deriva: dal FRAZIONAMENTO del 12/11/2010 Pratica n. PA0585799 in atti dal 12/11/2010 presentato il 12/11/2010 (n. 585799.1/2010) dalla particella 647 di mq 5318, a sua volta originata dal FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. PA0569061 in atti dal 04/12/2008 (n. 569061.1/2008) dalla particella 252 di mq 5598 di proprietà dall'impianto meccanografico di **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 19/02/1904 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 24/11/2004 e di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis **** a seguito di Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

VILLABATE (PA) Repertorio n. 37089 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 37027.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/12/2004.
I beni identificati al NCT al foglio 6, particelle 922 e 924 derivano: dal Tipo Mappale del 04/08/2016 Pratica n. PA0202923 in atti dal 04/08/2016 presentato il 04/08/2016 (n. 202923.1/2016) dalla particella 653 di mq 4280; a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 12/11/2010 Pratica n. PA0585799 in atti dal 12/11/2010 presentato il 12/11/2010 (n. 585799.1/2010) dalla particella 647 di mq 5318; a sua volta originata con FRAZIONAMENTO del 04/12/2008 Pratica n. PA0569061 in atti dal 04/12/2008 (n. 569061.1/2008) dalla particella 252 di mq 5598 di proprietà dall'impianto meccanografico di **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 19/02/1904 **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 24/11/2004 e di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni di **** Omissis **** nata a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 14/10/1974 C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a CAMPOFELICE DI FITALIA (PA) il 23/07/1966 C.F. **** Omissis **** a seguito di Atto del 24/11/2004 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede VILLABATE (PA) Repertorio n. 37089 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 37027.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/12/2004.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	648			C2	7	220	229 mq	284,05 €	Terra	
	6	923			D10				915 €	Terra	

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
6	652				Seminativo	3	00 10 38 mq	3,22 €	0,8 €	
6	922				Seminativo	2	00 32 06 mq	14,9 €	3,31 €	
6	924				Seminativo	2	00 02 20 mq	1,02 €	0,23 €	
6	648				ENTE URBANO		00 02 80 mq			
6	923				ENTE URBANO		00 08 54 mq			

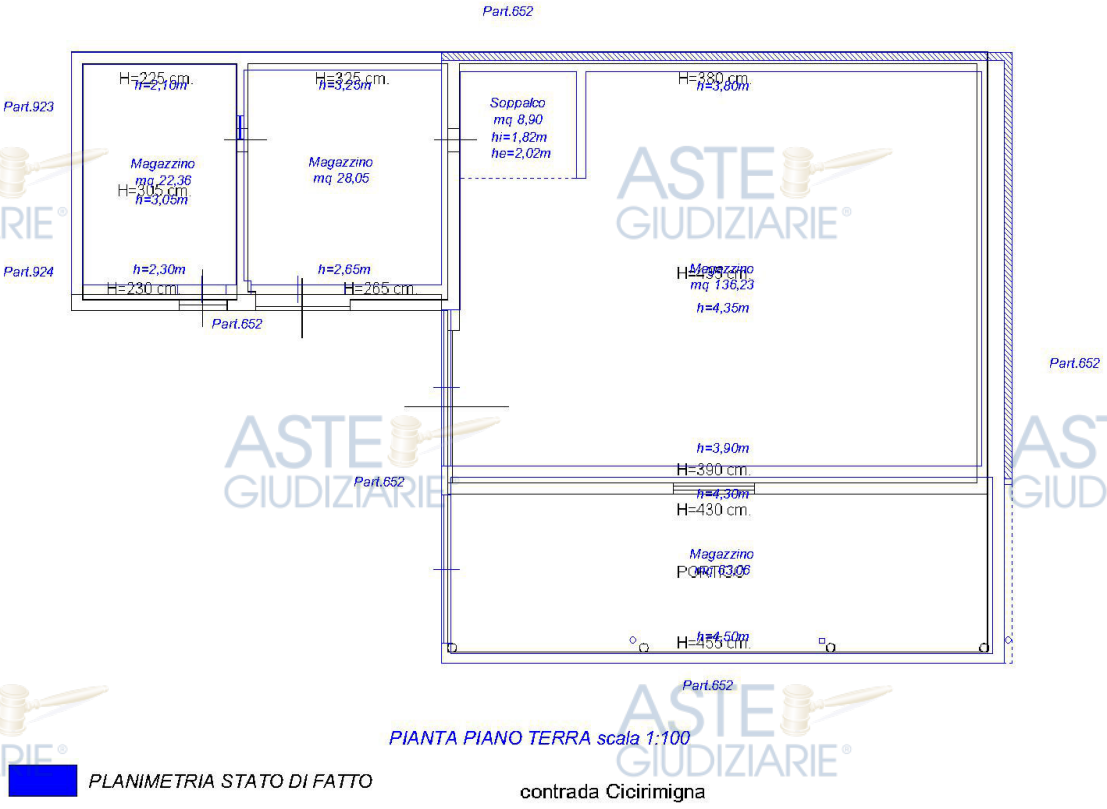
Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie reali e le planimetrie catastali associate ai beni identificati al foglio 6 particelle 648 e 923 del comune di Campofelice di Fitalia, si evidenziano delle difformità che comportano variazioni della consistenza, della rendita catastale e della coltura e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

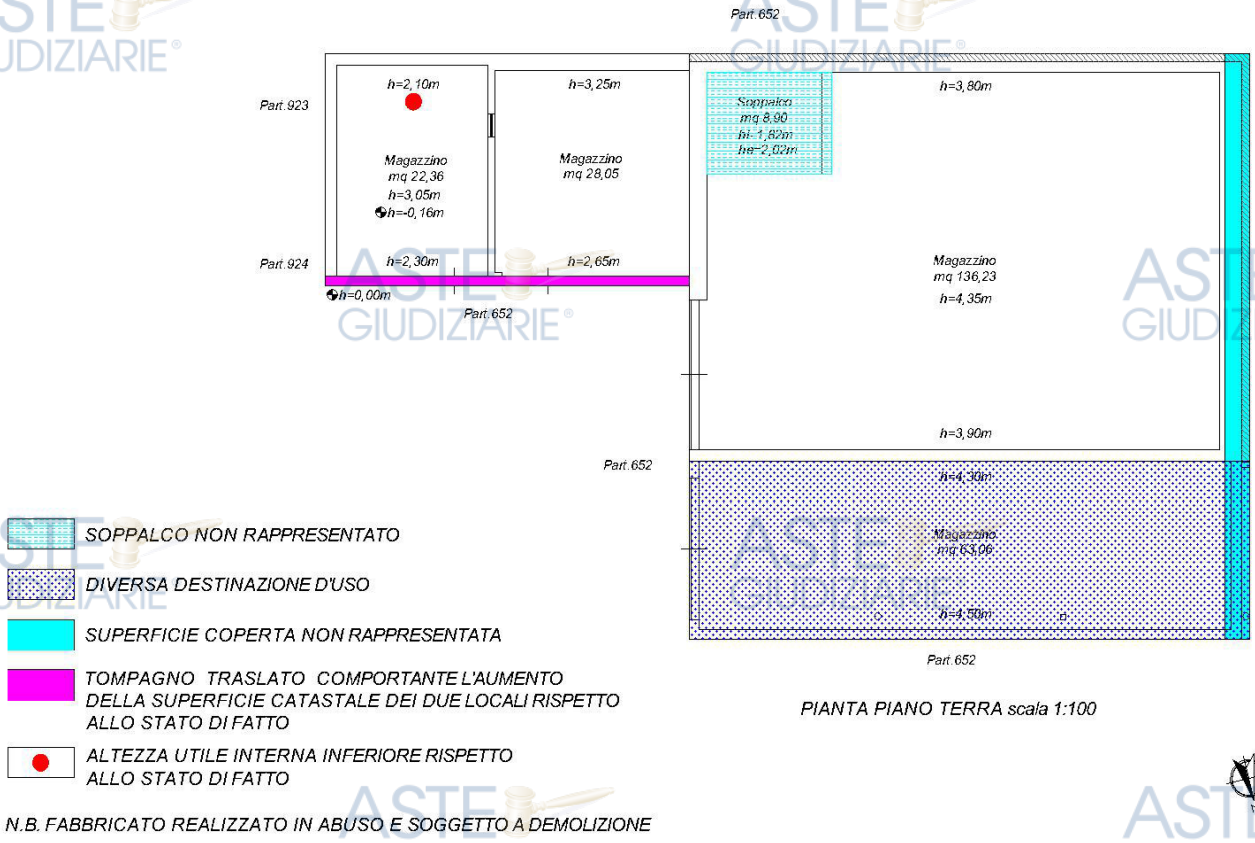
specifico relativamente alla particella 648 si riferisce che la stessa identifica un fabbricato adibito a magazzino con adiacente portico, della superficie catastale di mq 229 al NCEU e di mq 280 al NCT qualità Ente Urbano. Il fabbricato suddetto è stato completato in data 27/11/2008, così come riportato nel DOCFA acquisito dalla Sottoscritta brevi mano dal debitore **** Omissis **** in data 19/11/2024. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Campofelice di Fitalia è emerso che lo stesso è stato costruito senza alcun titolo autorizzativo, altresì tale fabbricato non presenta condizioni tali da poter essere sanato e pertanto sarà soggetto a demolizione. Va riferito inoltre, per completezza di esposizione, che la planimetria associata al bene non è completamente fedele allo stato di fatto ovvero, relativamente alla consistenza si riferisce che la stessa è pari a 289,07mq reale contro i 229mq al NCEU e i 280 mq al NCT, differenza quest'ultima dovuta sia ad una diversa destinazione d'uso del portico il quale è nella realtà un locale destinato a magazzino, sia per un ampliamento di superficie, costruita in corrispondenza del fronte est sul lotto di terreno limitrofo identificato alla particella 652 anch'esso oggetto di procedimento. Si riportano inoltre delle inesattezze di rappresentazione in merito ad una diversa altezza interna, una diversa superficie dei due corpi bassi ad ovest nonché la mancata rappresentazione del soppalco interno ad uno dei magazzini. Al fine di regolarizzare il bene di cui sopra sarà necessaria preliminarmente la presentazione di una SCIA per Demolizione spontanea opere abusive e ripristino stato dei luoghi; successivamente, a demolizione avvenuta, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate un DOCFA di demolizione totale al fine di eliminare la particella 648 al NCEU ed infine si dovrà presentare un'istanza con modello 26, per il cambio di qualità relativamente alla coltura da Ente Urbano a seminativo della superficie di 280 mq.



Sovrapposizione Pianta Stato di fatto con Pianta Catasto particella 648

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

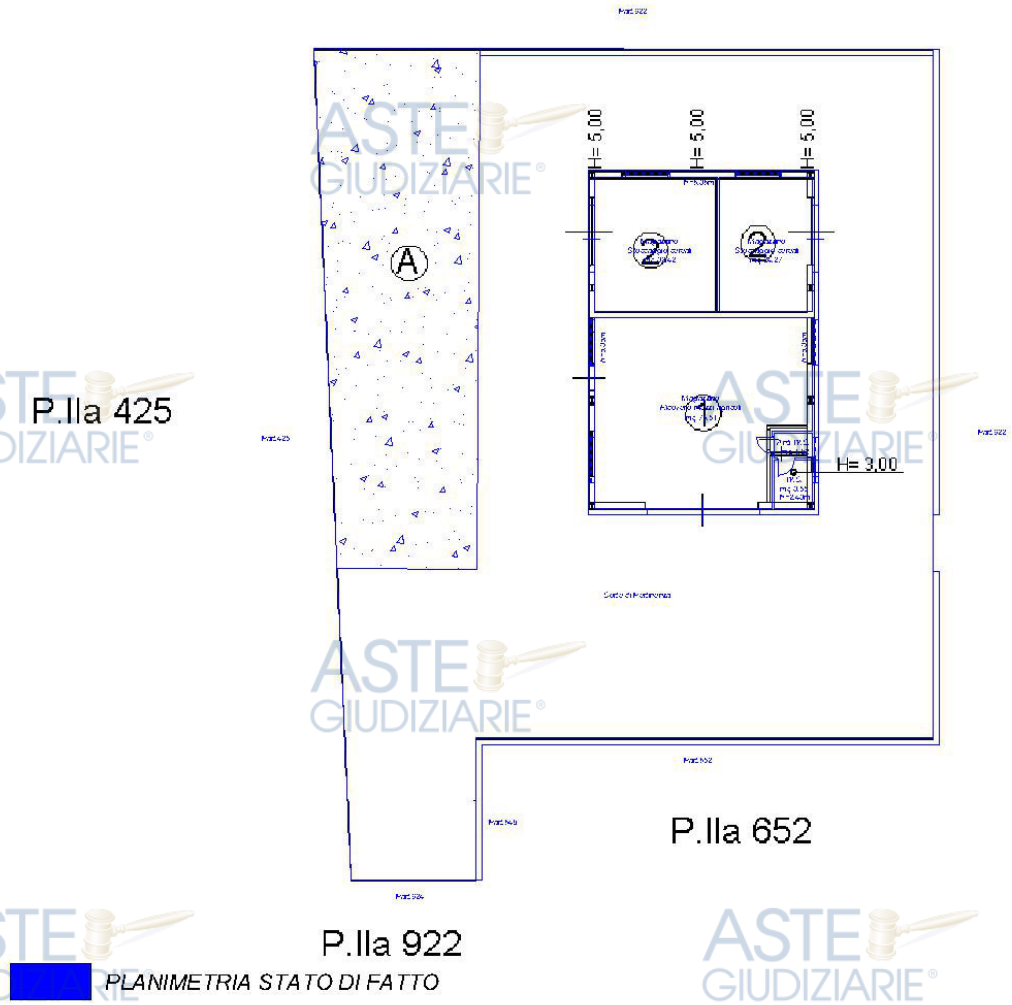


Pianta Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità rilevate particella 648

Relativamente alla particella 923 si riferiscono le seguenti difformità: pareti esterne sul fronte nord ed est traslate di circa lo spessore del muro comportante una diminuzione della superficie catastale rispetto alla reale; altezze utili interne del fabbricato inferiori rispetto allo stato di fatto; altezza del blocco servizi maggiore rispetto allo stato di fatto. Tali difformità comportano oltre che un errata rappresentazione dello stato di fatto, un errato calcolo della rendita catastale del bene che per gli immobili censiti con la categoria D/10 deriva dalla consistenza in mq e mc del bene moltiplicati per valori unitari specifici in relazione alla destinazione d'uso e successivamente abbattuti del più probabile saggio di fruttuosità "r" scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione. Alla luce di ciò sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per rettifica superfici e volumi e conseguentemente rettifica della rendita catastale. Sarà necessario altresì allegare al DOCFA suddetto la dichiarazione di ruralità del bene così come esplicitato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2012, prot. N. 39096 del 07/08/2012. Se non dovessero persistere i requisiti di ruralità del bene si effettuerà un classamento dello stesso dalla categoria D/10 alle categorie D/8 o D/7 o in una delle categorie ordinarie (C/2, C/6 etc.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

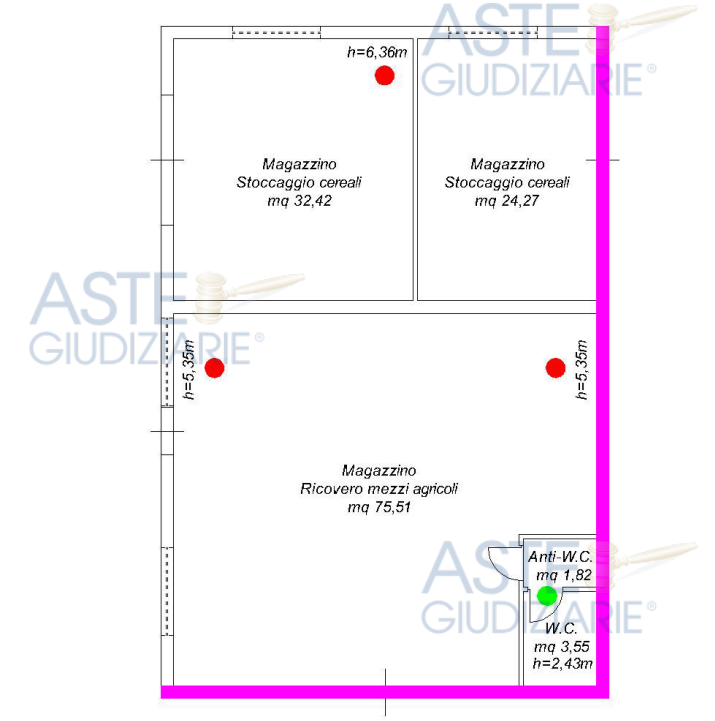
Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



Sovrapposizione Pianta Stato di fatto con Pianta Catasto particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



Pianta Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità rilevate particella 923

La rettifica catastale del bene identificato alla particella 648 comporterà una spesa di € 50,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 500,00 come spese tecniche; mentre la rettifica catastale del bene identificato alla particella 923 comporterà una spesa di € 100,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 700,00 come spese tecniche.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che i beni pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di piena ed esclusiva proprietà. La piena proprietà di 1/1, dei beni oggetto di procedimento è pervenuta ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di comunione legale, per atto notarile di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Villabate del 24/11/2004, rep.n. 37089/14289, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 06/12/2004 ai nn. 37027/59931 da potere di **** Omissis **** nata a Campofelice di Fitalia il 17/11/1932, C.F. **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 923 risulta in discreto stato di conservazione. Esso come già descritto in precedenza è composto da un fabbricato ad uso agricolo con corte di pertinenza per lo più in battuto di cemento e con una porzione a confine con la particella 922 e la particella 425 di altra proprietà a verde. Il Fabbricato presenta un pavimento interno in battuto di cemento a meno del blocco adibito a servizio igienico con anti w.c., pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di recente fattura. Quest'ultimo il cui piano di calpestio è posto a +10cm rispetto al magazzino adiacente, è dotato di lavabo e aeratore meccanico posto nel vano anti w.c. e di w.c e doccia nel locale w.c. quest'ultimo aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un piccolo vano finestra prospiciente il fronte est. Sia l'interno che l'esterno del fabbricato risultano rifiniti con intonaco civile. Tutti i vani componenti il bene, a meno dell'anti w.c., sono aerati e illuminati naturalmente a mezzo di finestre con serramenti in ferro e vetro in buone condizioni di stato. L'accesso ai tre vani principali del bene avviene a mezzo di tre grandi porte garage scorrevoli in ferro poste rispettivamente sui fronti nord, est ed ovest e una porta in ferro posta sul fronte ovest tutte in discrete condizioni d'uso. Le uniche porte interne presenti sono quelle di accesso al blocco servizi e nello specifico vi è una porta in legno e vetro che dà accesso all'anti w.c. ed una porta in legno che dà accesso al w.c. entrambe in discrete condizioni di stato. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in acciaio con copertura a due falde anch'essa in acciaio e soprastanti pannelli coibentati tipo Isolpach. I muri di tompagno sono realizzati con blocchi di laterizi. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene è dotato di impianto elettrico realizzato a norma così come rilevato nel Certificato di Regolare Esecuzione del 25/01/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia, nel quale viene menzionata la Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa in data 29/07/2016 dalla Ditta che ha realizzato l'impianto. Stessa considerazione viene estesa all'impianto idrico presente nel bene la cui rispondenza alla normativa è garantita dalla Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa dalla Ditta che ha realizzato l'impianto in data 22/06/2017. L'approvvigionamento idrico del bene dovrebbe essere garantito mediante autobotte opportunamente autorizzata e contenuta in apposita vasca tipo ECOTANKA la cui presenza è stata rilevata a monte del fabbricato sulla particella 922. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo IMHOFF e pozzo assorbente. Le acque bianche sono invece incanalate nel vicino canale. Il bene è dotato di Autorizzazione allo Scarico fognario n.01 del 08/05/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia. In sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024 è stato accertato che ad oggi il bene suddetto non è dotato né di fornitura elettrica né di fornitura idrica. Esternamente la corte pavimentata in battuto di cemento si presenta in buone condizioni di stato così come i muri in c.a che delimitano la corte suddetta sul fronte sud ed est. Nel Complesso il bene gode di un buono stato di conservazione. Il lotto identificato alla particella 922 posto a monte del fabbricato suddetto, è un terreno ad oggi non in uso, coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare. Esso risulta delimitato sui lati ovest e sud a confine con particelle di altra proprietà a mezzo di una recinzione composta da paletti di sostegno in ferro e fildiferro. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 caratterizzato da una forma rettangolare allungata, risulta in buona parte coperto da macchia vegetale e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento il quale in alcuni punti non gode di un buono stato di conservazione. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso risulta delimitato sui lati ovest e nord, a confine con particelle di altra proprietà, a mezzo di una recinzione composta da paletti e rete in ferro. Il bene identificato alla particella 648, così come espresso precedentemente è un agglomerato composto da quattro fabbricati disposti ad L con struttura portante in muratura, realizzato in abuso e soggetto a demolizione in quanto non rientrante nella casistica di sanabilità di cui alla normativa vigente nonché al regolamento edilizio. Lo stesso, per quanto realizzato ai fini dell'uso a deposito e pertanto non curante delle rifiniture e dei materiali di costruzione utilizzati, non risulta alla vista fatiscente. Dal sopralluogo effettuato vi è traccia di un impianto elettrico a vista la cui non rispondenza alla norma è indubbia. Si rimanda al paragrafo relativo alle caratteristiche costruttive prevalenti per le specifiche inerenti i materiali di cui è composto il bene. Il bene identificato alla particella 652 è un lotto di terreno confinante a nord con la stradella interpoderale dalla quale avviene l'accesso al compendio pignorato a mezzo di un cancello in ferro con pilastri in c.a.. Esso si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte coperto da macchia vegetale. Nello specifico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

lo stesso presenta una porzione a verde con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati con struttura portante in muratura identificati alla particella 648. Tali porzioni in c.a. in alcuni punti non godono di un buono stato di conservazione risultando, soprattutto nelle parti in corrispondenza della stradella, divelte con crescita di vegetazione. Nel complesso è manifesto che il compendio pignorato non è ad oggi in uso e pertanto lasciato all'incuria del tempo. Tuttavia non necessita di opere di urgente manutenzione così come appurato e dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024.

PARTI COMUNI

Così come rilevato, in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024, i beni oggetto di procedimento non sono parte di un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati, nè di servitù attive e passive. Va riferito che dalla documentazione acquisita presso il comune di Campofelice di Fitalia, relativamente ai beni identificati al foglio 6 particelle 922, 923 e 924 è emerso che sugli stessi, originariamente identificati con la particella 653, i debitori hanno costituito a favore del Comune di Campofelice di Fitalia, vincolo permanente di destinazione a parcheggio su parte dell'area adiacente al costruendo fabbricato per una superficie di 900mq, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49503/37515 e vincolo di inedificabilità, ad esclusione dell'area di sedime della costruzione per una superficie estesa 3380mq, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49504/37516.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato è di fatto un complesso immobiliare ad uso agricolo composto, da un fabbricato con struttura portante in acciaio e tamponamenti in muratura con corte di pertinenza, tre lotti di terreno ed un agglomerato di fabbricati in muratura costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare. Il bene identificato alla particella 923 risulta in discreto stato di conservazione. Esso come già descritto in precedenza è composto da un fabbricato ad uso agricolo con corte di pertinenza per lo più in battuto di cemento e con una porzione a confine con la particella 922 e la particella 425 di altra proprietà a verde. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in acciaio con copertura a due falde anch'essa in acciaio e soprastanti pannelli coibentati tipo Isolpach. I muri di tompagno sono realizzati con blocchi di laterizi, intonacati sia all'interno che all'esterno con intonaco di tipo civile, rifiniti con uno strato di tonachino e tinteggiati di colore bianco. Stesse caratteristiche costruttive e di rifinitura sono da estendere ai tramezzi interni al bene. Il Fabbricato presenta un pavimento interno in battuto di cemento a meno del blocco adibito a servizio igienico con anti w.c., pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di recente fattura. Quest'ultimo il cui piano di calpestio è posto a +10cm rispetto al magazzino adiacente, è dotato di lavabo e aeratore meccanico posto nel vano anti w.c. e di w.c e piatto doccia nel locale w.c. quest'ultimo aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un piccolo vano finestra prospiciente il fronte est. Tutti i vani componenti il bene, a meno dell'anti w.c., sono aerati e illuminati naturalmente a mezzo di finestre con serramenti in ferro e vetro in buone condizioni di stato. L'accesso ai tre vani principali del bene avviene a mezzo di tre grandi porte garage scorrevoli in ferro poste rispettivamente sui fronti nord, est ed ovest e una porta in ferro posta sul fronte ovest tutte in discrete condizioni d'uso. Le uniche porte interne presenti sono quelle di accesso al blocco servizi e nello specifico vi è una porta in legno e vetro che dà accesso all'anti w.c. ed una porta in legno che dà accesso al w.c. entrambe in discrete condizioni di stato. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene è dotato di impianto elettrico realizzato a norma così come rilevato nel Certificato di Regolare Esecuzione del 25/01/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia, nel quale viene menzionata la Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa in data 29/07/2016 dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Ditta che ha realizzato l'impianto. Stessa considerazione viene estesa all'impianto idrico presente nel bene la cui rispondenza alla normativa è garantita dalla Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa dalla Ditta che ha realizzato l'impianto in data 22/06/2017. L'approvvigionamento idrico del bene dovrebbe essere garantito mediante autobotte opportunamente autorizzata e contenuta in apposita vasca tipo ECOTANKA la cui presenza è stata rilevata a monte del fabbricato sulla particella 922. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo IMHOFF e pozzo assorbente. Le acque bianche sono invece incanalate nel vicino canale. Il bene è dotato di Autorizzazione allo Scarico fognario n.01 del 08/05/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia. In sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024 è stato accertato che ad oggi il bene suddetto non è dotato né di fornitura elettrica né di fornitura idrica. Esternamente la corte pavimentata in battuto di cemento si presenta in buone condizioni di stato così come i muri in c.a che delimitano la corte suddetta sul fronte sud ed est. Nel Complesso il bene gode di un buono stato di conservazione. Il lotto identificato alla particella 922 posto a monte del fabbricato suddetto, è un terreno ad oggi non in uso, coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare. Esso risulta delimitato sui lati ovest e sud, a confine con particelle di altra proprietà, a mezzo di una recinzione composta da paletti di sostegno in ferro e fildiferro. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 caratterizzato da una forma rettangolare allungata, risulta in buona parte coperto da macchia vegetale e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento, il quale, in alcuni punti, non gode di un buono stato di conservazione. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso risulta delimitato sui lati ovest e nord, a confine con particelle di altra proprietà, a mezzo di una recinzione composta da paletti e rete in ferro. Va riferito che dalla documentazione acquisita presso il comune di Campofelice di Fitalia, relativamente ai beni identificati al foglio 6 particelle 922, 923 e 924 è emerso che sugli stessi, originariamente identificati con la particella 653, i debitori hanno costituito a favore del Comune di Campofelice di Fitalia, vincolo permanente di destinazione a parcheggio su parte dell'area adiacente al costruendo fabbricato per una superficie di 900mq, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49503/37515 e vincolo di inedificabilità, ad esclusione dell'area di sedime della costruzione per una superficie estesa 3380mq, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49504/37516. Il bene identificato alla particella 648, così come espresso precedentemente è un agglomerato composto da quattro fabbricati disposti ad L con struttura portante in muratura, realizzato in abuso e soggetto a demolizione in quanto non rientrante nella casistica di sanabilità di cui alla normativa vigente nonché al regolamento edilizio. Lo stesso, per quanto realizzato ai fini dell'uso a deposito e pertanto non curante delle rifiniture e dei materiali di costruzione utilizzati, non risulta alla vista fatiscente. Dal sopralluogo effettuato vi è traccia di un impianto elettrico a vista la cui non rispondenza alla norma è indubbia. Esso è composto da quattro corpi di fabbrica assemblati ad L con accessi indipendenti e tutti prospicienti la corte rappresentata dalla particella 652. Nello specifico troviamo un corpo adibito a magazzino della superficie utile interna di mq 22,36 con struttura portante in muratura, probabilmente in blocchi di laterizio e copertura a due falde realizzata con travi in legno, tavolato e coppi soprastanti ed altezze interne di ml 3,05 al colmo e 2,10ml e 2,30ml alle gronde. Tale vano si trova ad una quota di -16 cm rispetto alla corte esterna e risulta rifinito internamente con piastrelle in ceramica ed intonaco per interni. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro. All'interno è presente una finestrella in legno che dà sul magazzino adiacente. Esternamente si presenta rifinito con uno strato di rinzaffo. Limitrofo a questo corpo si sviluppa un magazzino di mq 28,05 con struttura portante in muratura con blocchi di laterizio e copertura ad una falda realizzata con travi in legno e soprastanti pannelli in alluminio, con altezza utile massima di ml 3,25 e minima di ml 2,65. Tale corpo si presenta per lo più allo stato grezzo sia internamente che esternamente con muratura a vista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso avviene a mezzo di una porta garage in ferro in discrete condizioni di stato. A seguire troviamo un corpo adibito anch'esso a magazzino, della superficie utile di mq 136,23 e copertura a due falde con struttura mista in legno ed in ferro e soprastanti pannelli in alluminio e altezza utile interna al colmo di ml 4,35 e alle gronde di ml 3,80 e ml 3,90. All'interno è presente un piccolo soppalco in muratura della superficie di mq 8,90 ed altezza utile interna di ml 1,82. Il bene suddetto si presenta allo stato grezzo con muratura faccia vista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso avviene a mezzo di una grande porta garage in ferro. Esternamente tale corpo presenta una doppia pelle costituita da un rivestimento in lamiera agganciata ad una trama strutturale in legno. Tale costruzione è apprezzabile sul fronte Est di suddetto fabbricato così come visibile dalle foto allegate. A seguire troviamo un altro corpo, catastalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

identificato come portico, il quale nella realtà è un ulteriore vano adibito a magazzino della superficie utile di mq 63,03, con struttura portante realizzata in blocchi di cemento e tetto ad una falda con struttura in legno e pannelli in alluminio soprastanti ed altezze di ml 4,30, nella porzione adiacente al corpo sopra descritto e di ml 4,50 sul lato libero prospiciente la corte di cui alla particella 652. Tale vano si presenta allo stato grezzo con muratura facciavista e pavimento in battuto di cemento. L'accesso a tale corpo è anch'esso garantito da una grande porta garage in ferro con portoncino in legno le cui caratteristiche sono quelle di assemblaggio, un po' alla buona, di materiali di risulta. All'interno vi è traccia della vecchia funzione a portico dato dalla presenza di pilastri in legno staccati dalla successiva muratura di tamponamento che si estendono anche fuori dal corpo sul fronte est. Il bene identificato alla particella 652 è un lotto di terreno confinante a nord con la stradella interpoderale dalla quale avviene l'accesso al compendio pignorato a mezzo di un cancello in ferro con pilastri in c.a. in discrete condizioni di stato. Esso si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte coperto da macchia vegetale. Nello specifico lo stesso presenta una porzione a verde con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati con struttura portante in muratura identificati alla particella 648. Tali porzioni in c.a. in alcuni punti non godono di un buono stato di conservazione risultando, soprattutto nelle parti in corrispondenza della stradella, divelte con crescita di vegetazione. Nel complesso è manifesto che il compendio pignorato non è ad oggi in uso e pertanto lasciato all'incuria del tempo. Tuttavia non necessita di opere di urgente manutenzione così come appurato e dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile atteso che il compendio pignorato non è ad oggi in uso.

In sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024, i debitori **** Omissis ****rappresentavano che i beni oggetto di procedimento si trovano nel possesso degli stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/05/1969 al 24/11/2004</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio **** Omissis **** di Mezzojuso</td><td>10/05/1969</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Palermo</td><td>13/06/1969</td><td>17017</td><td>21598</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 24/11/2004 al 13/12/2024</td><td rowspan="3">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

		Notaio **** Omissis **** di Villabate	24/11/2004	37089	14289
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	06/12/2004	37027	59931
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I debitori acquistavano con l'atto di compravendita suddetto l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni di un lotto di terreno censito al NCT al foglio 6 particella 252, oggi frazionato nelle particelle 652, 648, 922, 923 e 924.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73
  Iscritto a Palermo il 09/06/2005
  Reg. gen. 9603 - Reg. part. 30657
  Quota: 1/2
  Importo: € 71.313,62
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.656,81
  Data: 23/02/2005
  N° repertorio: 118425
  N° raccolta: 2003
  Note: Tale ipoteca grava per la quota di 1/2 di piena proprieta' sull'immobile censito al NCT del Comune di Campofelice di Fitalia al foglio 6 particella 252 oggi foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652.
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73
  Iscritto a Palermo il 14/11/2007
  Reg. gen. 18254 - Reg. part. 73707
  Quota: 1/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Importo: € 73.392,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 36.696,03
Data: 22/10/2007
N° repertorio: 118662
N° raccolta: 2007
Note: Tale ipoteca grava per la quota di 1/2 di piena proprieta' sull'immobile censito al NCT del Comune di Campofelice di Fitalia al foglio 6 particella 252 oggi foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma
  Iscritto a Roma il 03/05/2021
  Reg. gen. 2159 - Reg. part. 20099
  Quota: 1/2
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 26.356,32
  Data: 02/11/2020
  N° repertorio: 17072
  Note: Tale ipoteca grava per il diritto di piena proprieta' in regime di comunione legale sugli immobili censiti al NCT del Comune di Campofelice di Fitalia al foglio 6 particella 652, 922 e 924 e al NCEU al foglio 6 particelle 923 e 648.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
  Trascritto a Palermo il 06/11/2013
  Reg. gen. 37516 - Reg. part. 49504
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Tale trascrizione relativo alla costituzione di vincolo di inedificabilità, riguarda l'immobile identificato al NCT al foglio 6 particella 653 oggi immobili censiti al NCT al foglio 6 particelle 922 e 924 e al NCEU al foglio 6 particella 923.
- **Costituzione di Vincolo di destinazione**
  Trascritto a Palermo il 06/11/2013
  Reg. gen. 37515 - Reg. part. 49503
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Tale trascrizione relativo alla costituzione di vincolo permanente di destinazione a parcheggio, riguarda l'immobile identificato al NCT al foglio 6 particella 653 oggi immobili censiti al NCT al foglio 6 particelle 922 e 924 e al NCEU al foglio 6 particella 923.
- **Concessione Edilizia**
  Trascritto a Palermo il 08/11/2013
  Reg. gen. 37727 - Reg. part. 49814
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Concessione Edilizia per la realizzazione di un magazzino per uso agricolo, con struttura portante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

in acciaio e c.a. da realizzare in agro di Campofelice di Fitalia contrada Cicirimigna di cui al foglio 6 particella 653 (oggi immobili censiti al NCT al foglio 6 particelle 922 e 924 e al NCEU al foglio 6 particella 923). A FAVORE DI **** Omissis ****, CONTRO **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 18/07/2024
  Reg. gen. 28494 - Reg. part. 35329
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n. 6251 del 18/12/2024, richiesto a mezzo pec dalla Sottoscritta CTU in data 25/10/2024 e acquisito a mezzo mail inviata dal Comune di Campofelice di Fitalia in data 18/12/2024. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G, la zona "E" comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio comprese anche le residenze dei proprietari. La costruzione di nuovi fabbricati deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria massima 0,03mc/mq; altezza massima 7,50mt; Numero piani abitabili fuori terra 2; Distanza minima tra abitazioni 15,00mt; distanza minima dai confini 7,50 mt. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e, per una piccola superficie ricadente nella particella 652, così come si evince dalla planimetria allegata al Certificato di destinazione urbanistica di cui sopra, in area di franosità diffusa: 033-6ME-002- in parte vincolo Attivo di cui al PAI della Regione Siciliana (aggiornamento con D.S.G. n. 386/2023).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La Sottoscritta CTU in data 25/10/2024 presentava al Comune di Campofelice di Fitalia, a mezzo PEC , richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Campofelice di Fitalia in Contrada Cicirimigna s.n.c, identificati al NCEU al Foglio 6, Particella 648, categoria C/2, classe 7, consistenza 220mq, Superficie catastale 229mq, rendita 284,05 €, piano Terra, edificato su lotto di terreno identificato al NCT al foglio 6, particella 648, qualità ente urbano, di mq 280, e al Foglio 6, Particella 923, categoria D/10, rendita 915,00€, piano Terra, edificato su lotto di terreno identificato al NCT al foglio 6, particella 923, qualità ente urbano, di mq 854, di proprietà in regime di comunione legale dei beni dei debitori. Tale richiesta è stata evasa in parte con trasmissione dei documenti a mezzo pec inviata dal Comune in data 05/12/2024 prot n. 6029, integrata con pec del 06/12/2024 e successivamente con il rilascio di ulteriore documentazione ritirata dalla Sottoscritta presso il Comune in data 10/12/2024. Si fa presente che la Sottoscritta CTU si era recata presso il Comune di Campofelice di Fitalia in data 19/11/2024 al fine di visionare i fascicoli presenti afferenti ai beni sopra menzionati ma in quella giornata non era stato possibile in quanto i tecnici comunali stavano effettuando le opportune ricerche presso i propri archivi. Tuttavia in quella giornata la Sottoscritta ha acquisito brevi mano dal debitore Sig. **** Omissis ****, copia dell'atto di vendita del 24/11/2004 Rep. n. 37089, Racc. n. 14289 e copia del DOCFA afferente alla particella 648, quest'ultimo unico documento ufficiale reperito inerente al bene. Dalla documentazione acquisita presso il comune, si evince che il bene identificato alla particella 923, è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

realizzato giusta Concessione Edilizia n. 04/2013 prot.n.4769 del 5/11/2013 avente ad oggetto "*la realizzazione di un magazzino ad uso agricolo, con struttura portante in acciaio e c.a. da realizzare in agro di Campofelice di Fitalia- Contrada "Cicerimigna" di cui al foglio n. 6 partile: n. 653*" e successiva comunicazione di "*variante planimetrica ubicazione magazzino*" del 15/03/2016 prot.n. 1179 presentata presso il comune di Campofelice di Fitalia nonché autorizzata dall'ufficio del Genio Civile di Palermo in data 20/10/2016 prot.n. 196763. I lavori sono stati completati in data 20/02/2017 così come da comunicazione della Signora **** Omissis ****avvenuta in data 04/04/2017 prot.n. 1387, e hanno ottenuto altresì Attestato di Conformità da parte del Genio Civile di Palermo in data 11/01/2017 prot.n. 5197 sulla scorta della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico depositate dal Direttore dei Lavori e dal Collaudatore. Per lo stesso immobile è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) in data 01/02/2018 prot. N. 506, rilasciato Certificato di Regolare Esecuzione in data 25/01/2018, nonchè Autorizzazione allo Scarico fognario n° 01 dell'08/05/2018 prot.n. 1925 del 09/05/2018. Va riferito inoltre che dalla documentazione acquisita presso il comune di Campofelice di Fitalia, relativamente ai beni identificati al foglio 6 particelle 922, 923 e 924 è emerso che sugli stessi, originariamente identificati con la particella 653 oggetto della Concessione di cui sopra, i debitori hanno costituito a favore del Comune di Campofelice di Fitalia, vincolo permanente di destinazione a parcheggio su parte dell'area adiacente al costruendo fabbricato per una superficie di 900mq (porzione della corte della particella 923 e particella 924), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49503/37515 e vincolo di inedificabilità, ad esclusione dell'area di sedime della costruzione per una superficie estesa 3380mq (Particella 922 e porzione della corte della particella 923 limitrofa), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49504/37516. In merito al fabbricato alla particella 648, così come esplicitato in precedenza, non è stata rilevata presso il comune di Campofelice di Fitalia l'esistenza di pratiche edilizie autorizzative ragion per cui si può affermare che lo stesso è stato realizzato senza alcun titolo e dunque in abuso. Così come emerge dal DOCFA afferente lo stesso, datato 04/12/2008, è stato dichiarato che l'unità immobiliare è stata ultimata in data 27/11/2008. Effettivamente, per quanto non è possibile affermare una data certa del costruendo fabbricato, effettuando una ricerca dei voli disponibili acquisiti da Google Earth, nelle date del 26/05/2003, 04/07/2005, 01/05/2015 e 18/06/2016, che si allegano alla presente, è emerso che suddetto fabbricato nel 2003 non era stato ancora costruito, nel 2005 data successiva all'atto di compravendita risultava costruito in parte per poi acquisire la consistenza odierna negli anni a seguire come mostrato nei voli del 2015 e del 2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

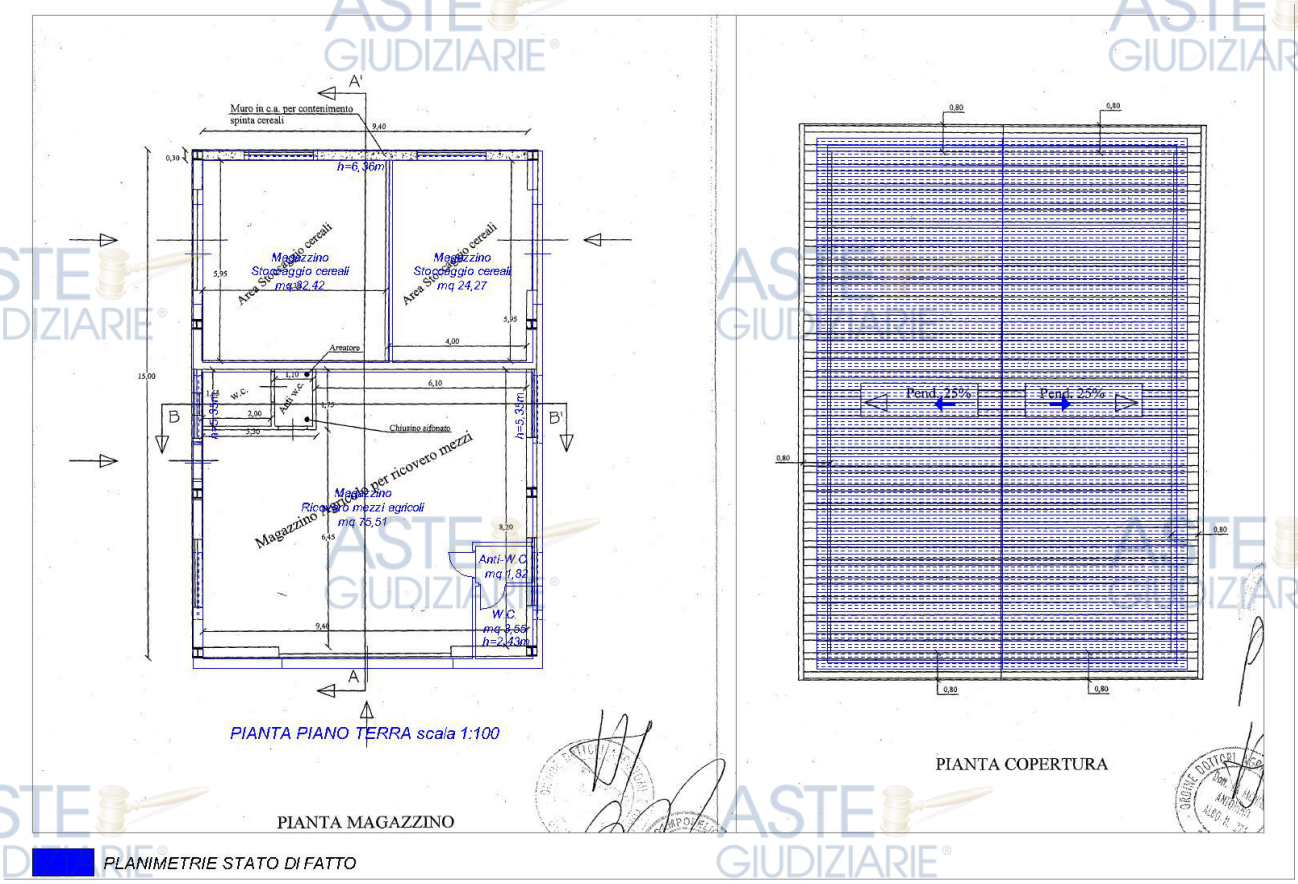
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra gli elaborati assentiti con la Concessione Edilizia n. 04/2013 prot.n.4769 del 5/11/2013 e lo stato dei luoghi la sottoscritta CTU ha potuto rilevare la presenza di lievi difformità meglio evidenziate nelle planimetrie allegate le quali peraltro sono state poi dichiarate e dunque sanate a mezzo del certificato di regolare esecuzione, di SCA con allegato Docfa e di attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo così come esplicitato in precedenza. Nello specifico è stata rilevata una lieve traslazione dei tompagni a nord e ad est del fabbricato, di circa lo spessore degli stessi, con aumento di superficie utile e di volume del bene rispetto allo stato rappresentato in progetto. Tale differenza può essere assimilata ad un errore di rappresentazione grafica atteso che i tompagni suddetti all'interno dei quali peraltro sono presenti i pilastri in acciaio del fabbricato sono coevi alla costruzione dell'intero stabile non rappresentando pertanto un intervento abusivo realizzato in data successiva ai certificati e dichiarazioni di conformità suddetti. Inoltre si riferisce che tale aumento di superficie rientra perfettamente nei parametri urbanistici dettati dalle norme di attuazione del PRG vigente per le Zone omogenee "E", in quanto, così come anche espresso in progetto, la superficie realizzabile nel lotto oggetto di concessione era stata calcolata in 428 mq, di cui in progetto 150 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

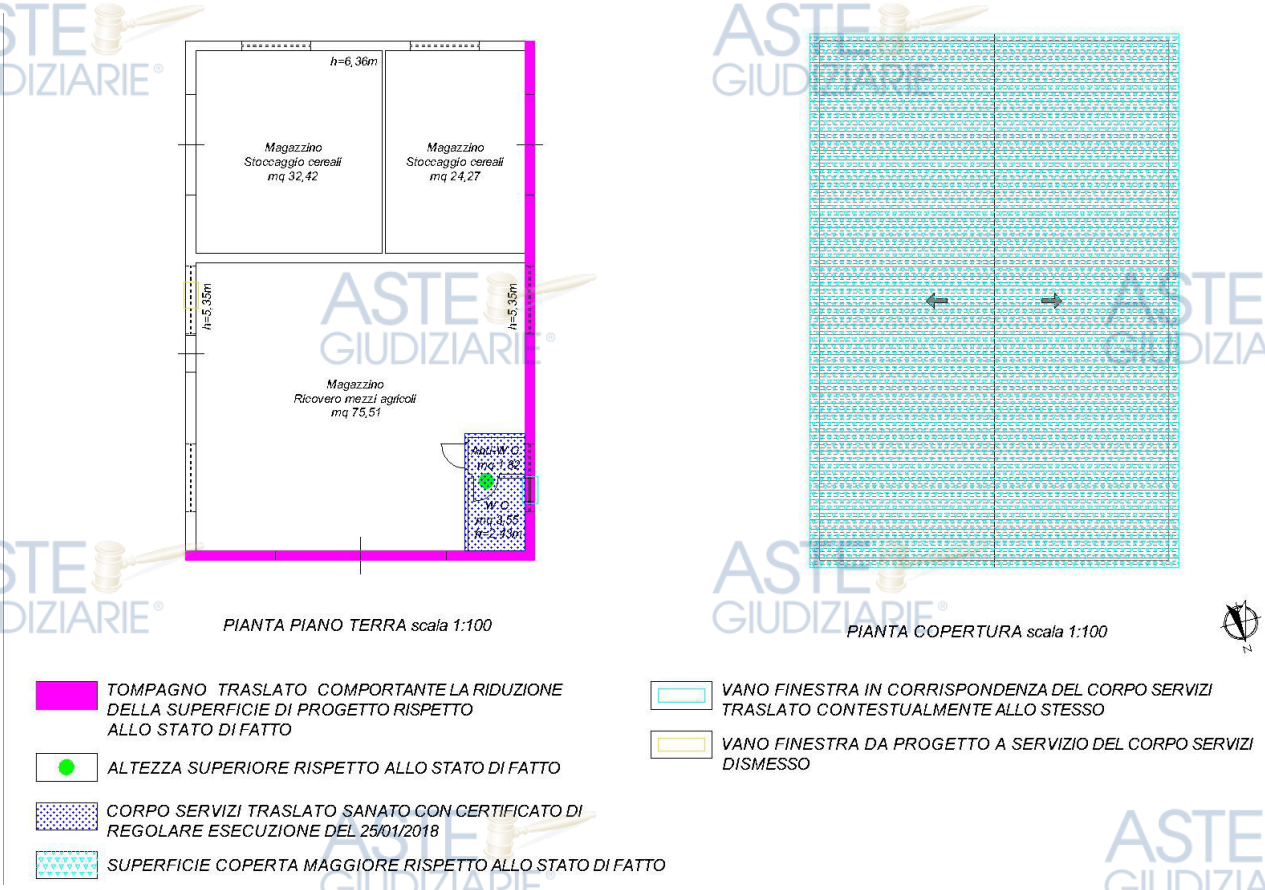
dunque nettamente inferiore, ed effettivamente realizzati 155,92mq, così come rilevato dalla Sottoscritta. Stessa considerazione va estesa alla superficie coperta del fabbricato la quale in progetto era rappresentata con aggetti di 80cm per lato non riscontrabile sui luoghi in quanto nettamente inferiori nonché sulle altezze utili interne alle gronde che da progetto, misurando dal piano di calpestio all'intradosso del pannello di copertura sono rappresentate con una quota di 5,20ml contro i 5,35 ml rilevati dalla sottoscritta. In merito al blocco servizi si riferisce che lo stesso è stato traslato in corso d'opera, così come contestualmente il vano finestra a servizio dello stesso con eliminazione di quello previsto sul fronte ovest, attività questa dichiarata nel certificato di regolare esecuzione del 25/01/2018 nonchè nel Docfa allegato alla SCA e pertanto non costituente abuso. Tale blocco viene rappresentato sia in progetto che catastalmente con una quota totale pari a ml 3,00, non riscontrata in sede di sopralluogo in quanto inferiore, ma tuttavia rispondente alla normativa igienica sanitaria relativa all'altezza minima utile interna di un locale adibito a servizio igienico pari a ml 2,40 contro i ml 2,43 riscontrati sui luoghi. Per ultimo si riferisce che da progetto l'accesso al bene identificato originariamente con la particella 653, oggi particelle 922, 923 e 924, doveva avvenire a mezzo di cancello posto su quella che oggi è la particella 924, circostanza questa non riscontrata sui luoghi atteso che, così come esplicitato in precedenza l'accesso ai beni suddetti avviene attraverso la particella 652 oggetto anch'essa di procedimento. Alla luce delle superiori premesse, facendo fede alle dichiarazioni rese dai tecnici coinvolti i quali hanno certificato la conformità strutturale ed architettonica del bene e ribadendo altresì che le lievi modifiche non possono essere state apportate in data successiva alle dichiarazioni suddette in quanto coeve alla realizzazione dell'intero fabbricato, si ritiene che lo stesso è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia e pertanto non necessita di alcuna regolarizzazione, a meno della variazione catastale come esposto nell'attinente paragrafo. Tali considerazioni sono state esposte e condivise con il Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Campofelice di Fitalia a seguito di incontro avvenuto in data 10/12/2024.



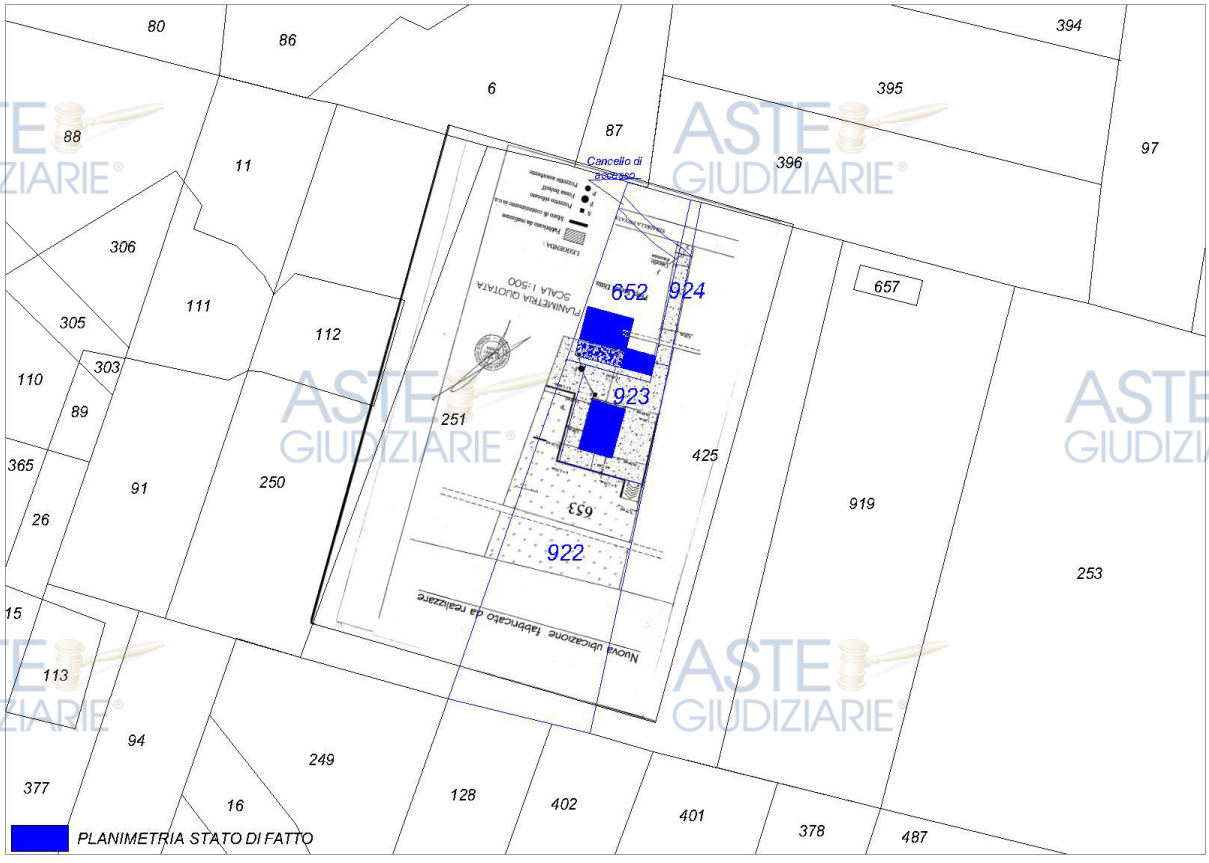
Sovrapposizione piante stato di fatto con piante di progetto particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



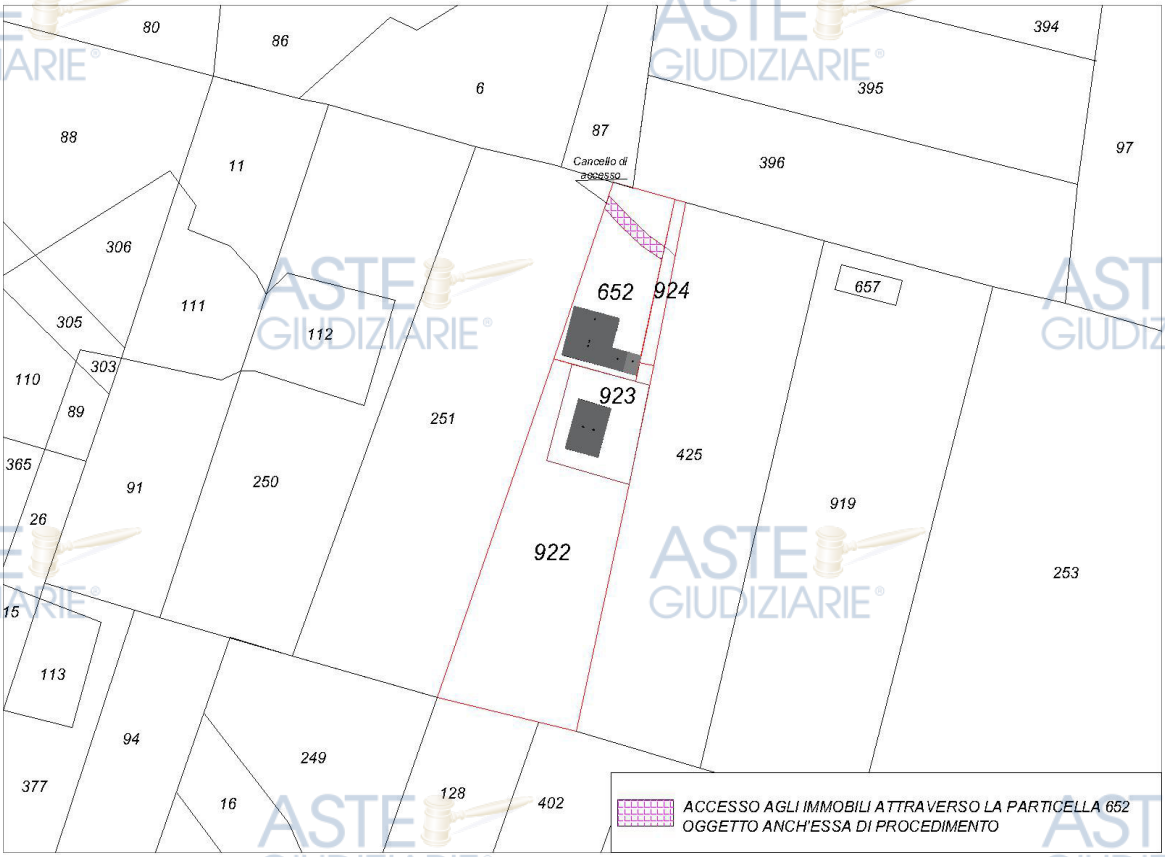
Piante Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità rilevate particella 923



Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria di progetto in variante particella 923

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3



Planimetria Stato di fatto con indicazione grafica delle difformità rilevate particella 923

In merito al fabbricato distinto in catasto alla particella 648 lo stesso dovrà essere demolito in quanto immobile realizzato in abuso e non suscettibile di sanatoria atteso che lo stesso, oltre ad avere una superficie superiore rispetto a quella realizzabile secondo i parametri urbanistici della zona omogenea "E", ovvero 1318mq x 0,10= 131,80mq realizzabili contro i 289,07mq rilevati (tenendo conto della superficie dei lotti alle particelle 648 e 652 atteso che la superficie degli altri lotti, oggi particelle 922, 923 e 924 sono stati utilizzati per la costruzione del fabbricato alla particella 923), non rispetta la distanza minima dai confini la quale risulta nettamente superiore ai 7,50 mt dettati dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente. Ai fini della regolarizzazione del bene identificato alla particella 648 sarà necessaria la presentazione di una SCIA per demolizione spontanea opere abusive e ripristino stato dei luoghi, alla quale seguirà, a demolizione effettuata, così come esposto nel capitolo inerente la conformità catastale del bene, la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di un DOCFA di demolizione totale, al fine di eliminare la particella 648 al NCEU e di un'istanza con modello 26, per il cambio di qualità relativamente alla coltura da Ente Urbano a seminativo della superficie di 280 mq. Si rammenda che la presentazione della SCIA suddetta sarà acquisita dal Comune con successivo ordine a demolire nelle tempistiche dettate dallo stesso (secondo l'art.32 comma 3 del DPR 380/2001 "nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione") superando le quali l'ente potrà applicare una sanzione pecuniaria per un importo massimo pari a 20.000 € così come disposto dal DPR 380/2001 (Art. 31 comma 4/bis D.P.R. 380/01 – "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti").
La presentazione della SCIA di demolizione è subordinata al pagamento di € 100,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 100,00 per eventuale predisposizione di atto a demolire. Le demolizioni suddette, sono state computate dal Sottoscritto CTU per un totale di spesa arrotondato pari a € 22.500,00 La stima dei costi dei lavori di demolizione è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024, ad oggi in vigore. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 1000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Acquisizioni da Google Earth, nelle date del 26/05/2003, 04/07/2005, 01/05/2015 e 18/06/2016

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali atteso che non risulta agli atti la costituzione di un condominio afferente ai beni oggetto della presente, così come accertato in sede di sopralluogo del 08/11/2024 unitamente al Custode Giudiziario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.
  Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522. Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo composto, da un fabbricato con struttura portante in acciaio e tamponamenti in muratura con corte di pertinenza, tre lotti di terreno ed un agglomerato di fabbricati in muratura costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare. I fabbricati risultano identificati al NCEU al foglio 6, particella 923, categoria D/10, piano terra e particella 648 (agglomerato di fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 220mq, superficie catastale 229mq, piano terra, mentre i lotti di terreno sono identificati al NCT al foglio 6, particella 652, qualità seminativo, classe 3, superficie 1038mq, particella 922, qualità seminativo, classe 2, superficie 3206mq, e particella 924, qualità seminativo, classe 2, superficie 220mq. L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di una stradella interpoderale sterrata dalla quale si diparte una stradella in battuto di cemento in parte divelto, interna al lotto identificato con la particella 652, delimitata da un cancello in ferro retto da pilastri in c.a. Tale stradella si prolunga fino ad intersecare il lotto di terreno identificato alla particella 924 dalla quale si raggiungono anche i due fabbricati identificati alle particelle 923 e 648 fino ad arrivare al lotto di terreno identificato alla particella 922, attraverso la corte della particella 923. Il lotto di terreno identificato alla particella 652 dal quale come sopra esposto avviene l'accesso al compendio, si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte a verde. Nello specifico lo stesso presenta una porzione con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati identificati alla particella 648. Questi ultimi sono assemblati ad L e composti da due corpi più bassi con ingressi indipendenti adibiti a magazzini, un corpo ad altezza e superficie maggiore con piccolo soppalco in muratura, adibito anch'esso a magazzino e accesso indipendente ed un corpo addossato a quest'ultimo di superficie minore, con accesso indipendente e destinato a magazzino. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 presenta una forma rettangolare allungata e risulta in buona parte a verde e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso costa di un fabbricato con struttura in acciaio composto da un locale adibito a magazzino per ricovero mezzi agricoli al cui interno si sviluppa un corpo ad altezza minore adibito a servizio igienico con anti w.c., e due vani adibiti a magazzini per stoccaggio cereali con rispettivi accessi indipendenti. Il fabbricato gode di una corte pertinenziale in battuto di cemento che si estende per tutti e quattro i lati dello stesso e circoscritto a sud e ad est da muri in c.a. con altezza massima pari a 1,85ml. Sul lato ovest la corte suddetta presenta una porzione a verde che si estende fino a raggiungere il limitrofo lotto di terreno identificato alla particella 922 coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 648, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 923, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 648, Qualità ENTE URBANO - Fg. 6, Part. 923, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 48.000,00
  Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare i beni in esame tenendo conto delle informazioni fornitele da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La sottoscritta CTU ha eseguito la valutazione degli immobili utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

-Tecnici privati e comunali applicano un valore minimo di 125€/mq e un valore massimo di 195€/mq per magazzini nella zona in questione ed un valore minimo di 0,60€/mq e un valore massimo di 0,90€/mq per terreni agricoli seminativi;

-L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 125€/mq e un valore massimo di 195€/mq per magazzini, mentre relativamente ai terreni agricoli a coltura seminativo registra un valore agricolo medio di 0,83€/mq.

Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione stimati in 195 €/mq, per il bene identificato alla particella 923 (magazzino agricolo)

ed in 0,85 €/mq per i lotti di terreno identificati alle particelle 922, 924 e 652 nonché per la particella 648 rappresentante l'area di sedime del fabbricato abusivo soggetto a demolizione.

Alla luce di ciò il valore di stima dei singoli beni sono i seguenti:

Immobile foglio 6 particella 923(magazzino agricolo): Superficie commerciale data dalla superficie lorda del fabbricato pari a 155, 92mq, più la superficie omogenizzata della corte di pertinenza calcolata al 10% pari a 69,81mq per un totale di 225,73mq, moltiplicata per il valore unitario 195 €/mq, valore complessivo: **€44.017,35;**

Immobile foglio 6 particella 922 (terreno seminativo): Superficie commerciale pari 3206 mq moltiplicata per il valore unitario 0.85 €/mq, valore complessivo: **€ 2.725,10;**

Immobile foglio 6 particella 924 (terreno seminativo): Superficie commerciale pari 220 mq moltiplicata per il valore unitario 0.85 €/mq, valore complessivo: **€ 187,00;**

Immobile foglio 6 particella 652 (terreno seminativo): Superficie commerciale pari 1038 mq moltiplicata per il valore unitario 0.85 €/mq, valore complessivo: **€ 882,30;**

Immobile foglio 6 particella 648 (area di sedime magazzino da demolire): Superficie commerciale pari 280 mq moltiplicata per il valore unitario 0.85 €/mq, valore complessivo: **€ 238,00;**

Il Totale di Stima dei beni afferenti al Lotto è dunque: € 48.049,75 arrotondato a € 48.000,00.

Tale valore di Stima diviso per la superficie totale di tutti i beni pari a mq 4.969,73 porta ad un valore unitario di stima arrotondato di 9.66 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.	4969,73 mq	9.66€/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
				Valore di stima:	€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	350,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€
Demolizione fabbricato particella 648	22500,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 15.750,00**

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale dei beni identificati alle particelle 923 e 648, ed edilizia del bene alla particella 648. Ai fini della regolarizzazione del bene identificato alla particella 648 sarà necessaria la presentazione di una SCIA per demolizione spontanea opere abusive e ripristino stato dei luoghi, alla quale seguirà, a demolizione effettuata, la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di un DOCFA di demolizione totale, al fine di eliminare la particella 648 al NCEU e di un'istanza con modello 26, per il cambio di qualità relativamente alla coltura da Ente Urbano a seminativo della superficie di 280 mq. La presentazione della SCIA di demolizione è subordinata al pagamento di € 100,00 da corrispondere al Comune come diritti fissi di istruttoria nonché di ulteriori € 100,00 per eventuale predisposizione di atto a demolire. Le demolizioni suddette, sono state computate dal Sottoscritto CTU per un totale di spesa arrotondato pari a € 22.500,00 La stima dei costi dei lavori di demolizione è stata eseguita tenendo conto dei prezzi forniti dal Prezzario Regionale Sicilia del 2024, ad oggi in vigore. La presentazione della documentazione con gli opportuni elaborati comporta delle spese tecniche stimate in € 1000,00. La rettifica catastale del bene identificato alla particella 648 comporterà una spesa di € 50,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 500,00 come spese tecniche; mentre la rettifica catastale del bene identificato alla particella 923 comporterà una spesa di € 100,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 700,00 come spese tecniche. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a € 25.050,00. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Già esplicitate nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale dei beni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castronovo di Sicilia, li 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giarratana Ivana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 24/11/2004 Rep. n. 37089, racc.n. 14289 (Aggiornamento al 24/11/2004)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Prot.n. 6251 del 18/12/2024 (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 506 del 01/02/2018 (Aggiornamento al 01/02/2018)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Regolare Esecuzione del 25/01/2018 (Aggiornamento al 25/01/2018)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Docfa immobile foglio 6 particella 923 del 09/08/2017 Registrato in data 11/08/2017 prot.n. PA0171341 (Aggiornamento al 11/08/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazioni ed attestato di Conformità rilasciati dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo (Aggiornamento al 11/01/2017)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica n. 04/2013, prot.n. 4769 del 05/11/2013 con allegati relazione tecnica ed elaborati grafici (Aggiornamento al 05/11/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Atto di vincolo di destinazione a parcheggio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49503/37515 (Aggiornamento al 06/11/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Atto di vincolo di inedificabilità, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 06/11/2013 ai nn. 49504/37516. (Aggiornamento al 06/11/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione di Variante planimetrica del 15/03/2016 Prot.n. 1179 (Aggiornamento al 15/03/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione di fine lavori del 04/04/2017 prot.n. 1387 (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico fognario n.01 del 08/05/2018 prot.n. 1925 del 09/05/2018 (Aggiornamento al 09/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa immobile foglio 6 particella 648 del 04/12/2008 registrato in data 05/12/2008 (Aggiornamento al 05/12/2008)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652 del 17/10/2024 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652 del 17/10/2024 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Immobili foglio 6 particelle 923 e 648 del 17/10/2024 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobili foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652 del 08/11/2024 (Aggiornamento al 08/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale scala 1:1000
- ✓ N° 1 Google maps - foto aeree Google -acquisizioni degli anni 2003, 2005, 2015 e 2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto di mappa con indicazione grafica delle particelle oggetto di pignoramento scala 1:4000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobili foglio 6 particelle 922, 923, 924, 648 e 652 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobile foglio 6 particelle 922scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobile foglio 6 particelle 923 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobile foglio 6 particelle 924 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobile foglio 6 particelle 648 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria Generale immobile foglio 6 particelle 652 scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto piano terra immobile foglio 6 part. 923 Comune di Campofelice di Fitalia
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta delle coperture immobile foglio 6 particella 923 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:200
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione pianta stato di fatto con planimetria catastale - immobile foglio 6 particella 923 Comune di Campofelice di Fitalia -scala 1:200
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta piano terra con indicazione grafica delle riscontrate difformita' con la planimetria catastale - immobile foglio 6 particella 923 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizioni piante stato di fatto con piante di progetto immobile foglio 6 particella 923 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:200
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Piante stato di fatto con indicazione grafica delle riscontrate difformita' con le piante di progetto - immobile foglio 6 particella 923 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria di progetto-immobili foglio 6 particelle 924, 923 e 922 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria stato di fatto con indicazione grafica delle riscontrate difformita' con la planimetria di progetto - immobili foglio 6 particella 924, 923 e 922 Campofelice di Fitalia scala 1:1000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto piano terra immobile foglio 6 part. 648 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta stato di fatto coperture immobile foglio 6 part. 648 Comune di Campofelice di Fitalia scala 1:100
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione pianta stato di fatto con planimetria catastale - immobile foglio 6 particella 648 Campofelice di Fitalia scala 1:200
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta piano terra con indicazione grafica delle riscontrate difformita' con la planimetria catastale - immobile foglio 6 particella 648 Campofelice di Fitalia scala 1:100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia del 11/10/2024 (Aggiornamento al 11/10/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti del 22/10/2024 e del 23/10/2024 (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso e ricognizione beni del Custode Giudiziario di concerto con il CTU (Aggiornamento al 08/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.
Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522. Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo composto, da un fabbricato con struttura portante in acciaio e tamponamenti in muratura con corte di pertinenza, tre lotti di terreno ed un agglomerato di fabbricati in muratura costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare. I fabbricati risultano identificati al NCEU al foglio 6, particella 923, categoria D/10, piano terra e particella 648 (agglomerato di fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 220mq, superficie catastale 229mq, piano terra, mentre i lotti di terreno sono identificati al NCT al foglio 6, particella 652, qualità seminativo, classe 3, superficie 1038mq, particella 922, qualità seminativo, classe 2, superficie 3206mq, e particella 924, qualità seminativo, classe 2, superficie 220mq.L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di una stradella interpoderale sterrata dalla quale si diparte una stradella in battuto di cemento in parte divelto, interna al lotto identificato con la particella 652, delimitata da un cancello in ferro retto da pilastri in c.a. Tale stradella si prolunga fino ad intersecare il lotto di terreno identificato alla particella 924 dalla quale si raggiungono anche i due fabbricati identificati alle particelle 923 e 648 fino ad arrivare al lotto di terreno identificato alla particella 922, attraverso la corte della particella 923. Il lotto di terreno identificato alla particella 652 dal quale come sopra esposto avviene l'accesso al compendio, si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte a verde. Nello specifico lo stesso presenta una porzione con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati identificati alla particella 648. Questi ultimi sono assemblati ad L e composti da due corpi più bassi con ingressi indipendenti adibiti a magazzini, un corpo ad altezza e superficie maggiore con piccolo soppalco in muratura, adibito anch'esso a magazzino e accesso indipendente ed un corpo addossato a quest'ultimo di superficie minore, con accesso indipendente e destinato a magazzino. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 presenta una forma rettangolare allungata e risulta in buona parte a verde e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso costa di un fabbricato con struttura in acciaio composto da un locale adibito a magazzino per ricovero mezzi agricoli al cui interno si sviluppa un corpo ad altezza minore adibito a servizio igienico con anti w.c., e due vani adibiti a magazzini per stoccaggio cereali con rispettivi accessi indipendenti. Il fabbricato gode di una corte pertinenziale in battuto di cemento che si estende per tutti e quattro i lati dello stesso e circoscritto a sud e ad est da muri in c.a. con altezza massima pari a 1,85ml. Sul lato ovest la corte suddetta presenta una porzione a verde che si estende fino a raggiungere il limitrofo lotto di terreno identificato alla particella 922 coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 648, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 923, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 648, Qualità ENTE URBANO - Fg. 6, Part. 923, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

6251 del 18/12/2024, richiesto a mezzo pec dalla Sottoscritta CTU in data 25/10/2024 e acquisito a mezzo mail inviata dal Comune di Campofelice di Fitalia in data 18/12/2024. Secondo la normativa di attuazione del P.R.G, la zona "E" comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio comprese anche le residenze dei proprietari. La costruzione di nuovi fabbricati deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiaria massima 0,03mc/mq; altezza massima 7,50mt; Numero piani abitabili fuori terra 2; Distanza minima tra abitazioni 15,00mt; distanza minima dai confini 7,50 mt. L'area è gravata dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e smi e, per una piccola superficie ricadente nella particella 652, così come si evince dalla planimetria allegata al Certificato di destinazione urbanistica di cui sopra, in area di franosità diffusa: 033-6ME-002- in parte vincolo Attivo di cui al PAI della Regione Siciliana (aggiornamento con D.S.G. n. 386/2023).

Prezzo base d'asta: **€ 15.750,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.750,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Campofelice di Fitalia (PA) - Contrada Cicirimigna s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 648, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 923, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 652, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 648, Qualità ENTE URBANO - Fg. 6, Part. 923, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	4969,73 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene identificato alla particella 923 risulta in discreto stato di conservazione. Esso come già descritto in precedenza è composto da un fabbricato ad uso agricolo con corte di pertinenza per lo più in battuto di cemento e con una porzione a confine con la particella 922 e la particella 425 di altra proprietà a verde. Il Fabbricato presenta un pavimento interno in battuto di cemento a meno del blocco adibito a servizio igienico con anti w.c., pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di recente fattura. Quest'ultimo il cui piano di calpestio è posto a +10cm rispetto al magazzino adiacente, è dotato di lavabo e aeratore meccanico posto nel vano anti w.c. e di w.c e doccia nel locale w.c. quest'ultimo aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un piccolo vano finestra prospiciente il fronte est. Sia l'interno che l'esterno del fabbricato risultano rifiniti con intonaco civile. Tutti i vani componenti il bene, a meno dell'anti w.c., sono aerati e illuminati naturalmente a mezzo di finestre con serramenti in ferro e vetro in buone condizioni di stato. L'accesso ai tre vani principali del bene avviene a mezzo di tre grandi porte garage scorrevoli in ferro poste rispettivamente sui fronti nord, est ed ovest e una porta in ferro posta sul fronte ovest tutte in discrete condizioni d'uso. Le uniche porte interne presenti sono quelle di accesso al blocco servizi e nello specifico vi è una porta in legno e vetro che dà accesso all'anti w.c. ed una porta in legno che da accesso al w.c. entrambe in discrete condizioni di stato. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in acciaio con copertura a due falde anch'essa in acciaio e soprastanti pannelli coibentati tipo Isolpach. I muri di tompagno sono realizzati con blocchi di laterizi. Dalla ricognizione dei luoghi si è constatato che non vi è alcun elemento che possa indicare qualche fatiscenza statica della struttura. Il bene è dotato di impianto elettrico realizzato a norma così come rilevato nel Certificato di Regolare Esecuzione del 25/01/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia, nel quale viene menzionata la Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa in data 29/07/2016 dalla Ditta che ha realizzato l'impianto. Stessa considerazione viene estesa all'impianto idrico presente nel bene la cui rispondenza alla normativa è garantita dalla Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 resa dalla Ditta che ha realizzato l'impianto in data 22/06/2017. L'approvvigionamento idrico del bene dovrebbe essere garantito mediante autobotte opportunamente autorizzata e contenuta in apposita vasca tipo ECOTANKA la cui presenza è stata rilevata a monte del fabbricato sulla particella 922. In merito all'impianto fognario lo stesso è stato realizzato con fossa settica tipo IMHOFF e pozzo assorbente. Le acque bianche sono invece incanalate nel vicino canale. Il bene è dotato di Autorizzazione allo Scarico fognario n.01 del 08/05/2018, acquisito dalla Sottoscritta CTU presso il Comune di Campofelice di Fitalia. In sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024 è stato accertato che ad oggi il bene suddetto non è dotato né di fornitura elettrica né di fornitura idrica. Esternamente la corte pavimentata in battuto di cemento si presenta in buone condizioni di stato così come i muri in c.a che delimitano la corte suddetta sul fronte sud ed est. Nel Complesso il bene gode di un buono stato di conservazione. Il lotto identificato alla particella 922 posto a monte del fabbricato suddetto, è un terreno ad oggi non in uso, coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare. Esso risulta delimitato sui lati ovest e sud a confine con particelle di altra proprietà a mezzo di una recinzione composta da paletti di sostegno in ferro e fildiferro. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 caratterizzato da una forma rettangolare allungata, risulta in buona parte coperto da macchia vegetale e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento il quale in alcuni punti non gode di un buono stato di conservazione. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso risulta delimitato sui lati ovest e nord, a confine con particelle di altra proprietà, a mezzo di una recinzione composta da paletti e rete in ferro. Il bene identificato alla particella 648, così come espresso precedentemente è un agglomerato composto da quattro fabbricati disposti ad L con struttura portante in muratura, realizzato in abuso e soggetto a demolizione in quanto non rientrante nella casistica di sanabilità di cui alla normativa vigente		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

	nonché al regolamento edilizio. Lo stesso, per quanto realizzato ai fini dell'uso a deposito e pertanto non curante delle rifiniture e dei materiali di costruzione utilizzati, non risulta alla vista fatiscente. Dal sopralluogo effettuato vi è traccia di un impianto elettrico a vista la cui non rispondenza alla norma è indubbia. Si rimanda al paragrafo relativo alle caratteristiche costruttive prevalenti per le specifiche inerenti i materiali di cui è composto il bene. Il bene identificato alla particella 652 è un lotto di terreno confinante a nord con la stradella interpoderale dalla quale avviene l'accesso al compendio pignorato a mezzo di un cancello in ferro con pilastri in c.a.. Esso si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte coperto da macchia vegetale. Nello specifico lo stesso presenta una porzione a verde con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati con struttura portante in muratura identificati alla particella 648. Tali porzioni in c.a. in alcuni punti non godono di un buono stato di conservazione risultando, soprattutto nelle parti in corrispondenza della stradella, divelte con crescita di vegetazione. Nel complesso è manifesto che il compendio pignorato non è ad oggi in uso e pertanto lasciato all'incuria del tempo. Tuttavia non necessita di opere di urgente manutenzione così come appurato e dichiarato dai debitori in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/11/2024.
Descrizione:	Gli immobili oggetto di stima ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" Verde Agricolo, di cui al P.R.G. del Comune di Campofelice di Fitalia approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 145/DRU del 15/04/1999 e notificato al Comune in data 03/05/1999 prot. 1522. Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo composto, da un fabbricato con struttura portante in acciaio e tamponamenti in muratura con corte di pertinenza, tre lotti di terreno ed un agglomerato di fabbricati in muratura costituenti catastalmente un'unica unità immobiliare. I fabbricati risultano identificati al NCEU al foglio 6, particella 923, categoria D/10, piano terra e particella 648 (agglomerato di fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 220mq, superficie catastale 229mq, piano terra, mentre i lotti di terreno sono identificati al NCT al foglio 6, particella 652, qualità seminativo, classe 3, superficie 1038mq, particella 922, qualità seminativo, classe 2, superficie 3206mq, e particella 924, qualità seminativo, classe 2, superficie 220mq.L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di una stradella interpoderale sterrata dalla quale si diparte una stradella in battuto di cemento in parte divelto, interna al lotto identificato con la particella 652, delimitata da un cancello in ferro retto da pilastri in c.a. Tale stradella si prolunga fino ad intersecare il lotto di terreno identificato alla particella 924 dalla quale si raggiungono anche i due fabbricati identificati alle particelle 923 e 648 fino ad arrivare al lotto di terreno identificato alla particella 922, attraverso la corte della particella 923. Il lotto di terreno identificato alla particella 652 dal quale come sopra esposto avviene l'accesso al compendio, si presenta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte a verde. Nello specifico lo stesso presenta una porzione con una morfologia prettamente collinare nella parte limitrofa alla stradella interpoderale dalla quale si accede, per poi svilupparsi in una piazzola pianeggiante in battuto di cemento costituente di fatto la corte di accesso all'agglomerato di fabbricati identificati alla particella 648. Questi ultimi sono assemblati ad L e composti da due corpi più bassi con ingressi indipendenti adibiti a magazzini, un corpo ad altezza e superficie maggiore con piccolo soppalco in muratura, adibito anch'esso a magazzino e accesso indipendente ed un corpo addossato a quest'ultimo di superficie minore, con accesso indipendente e destinato a magazzino. Il lotto di terreno identificato alla particella 924 presenta una forma rettangolare allungata e risulta in buona parte a verde e nella porzione che interseca la stradella alla particella 652 in battuto di cemento. Tale porzione si estende fino a raggiungere la corte, anch'essa in battuto di cemento, dell'immobile identificato alla particella 923. Esso costa di un fabbricato con struttura in acciaio composto da un locale adibito a magazzino per ricovero mezzi agricoli al cui interno si sviluppa un corpo ad altezza minore adibito a servizio igienico con anti w.c., e due vani adibiti a magazzini per stoccaggio cereali con rispettivi accessi indipendenti. Il fabbricato gode di una corte pertinenziale in battuto di cemento che si estende per tutti e quattro i lati dello stesso e circoscritto a sud e ad est da muri in c.a. con altezza massima pari a 1,85ml. Sul lato ovest la corte suddetta presenta una porzione a verde che si estende fino a raggiungere il limitrofo lotto di terreno identificato alla particella 922 coperto da macchia vegetale e con una morfologia prettamente collinare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 18/07/2024
  Reg. gen. 28494 - Reg. part. 35329
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IVANA GIARRATANA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ab1379d3416801f75f842626aa656a3