

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *OMISSIS* ****

contro

**** *Omissis* ****

Codice fiscale: **** *OMISSIS* ****

via **** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

terzo pignorato

**** *Omissis* ****

Partita IVA: **** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	8
Confini	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	12
Precisazioni	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	13

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	21
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27



Normativa urbanistica.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.....	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.910,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 50.502,75	39

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 23/11/2022, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo (Coord. Geografiche: 37.671567, 13.526659)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo (Coord. Geografiche: 37.672287, 13.526512)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo (Coord. Geografiche: 37.671013, 13.527857)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

L'immobile oggetto di E.I. si trova in Contrada Portella dell'Olmo, nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), è composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Il bene è censito in catasto al foglio 37, p.lla 92, p. T.-1, cat.A/7, cl.2, vani 11.

L'edificio è composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è costituito da vani 11 catastali. Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che il fabbricato sia in ottimo stato di conservazione sia interno che esterno. L'immobile ha una struttura in muratura portante e copertura con tetto a falda in legno con tegole, scale in muratura. Infissi esterni ed interni in legno e vetrate. Il piano terra è composto da un ampio salone al centro del quale si colloca un arco con un'altezza di circa 4,60 m, che funge da struttura portante, realizzato in pietra faccia vista così come una delle quattro pareti del salone. Su un angolo sinistro, all'ingresso del salone, trova collocazione una cucina realizzata in muratura con maioliche e ante e cassetti in legno. Sul lato sinistro della parete di fondo, opposto alla cucina e all'ingresso principale, si trova un camino. Il resto delle pareti risulta intonacato, il pavimento in cotto e l'intradosso della copertura in legno. Il salone si collega all'esterno attraverso tre ampie finestre e due porte. Oltre il salone, sul suo lato corto opposto all'ingresso, si sviluppa un corridoio che serve quattro ambienti anch'essi con pavimentazione in cotto e muratura intonacata. Inoltre vi è una scala che porta al piano superiore.

Al piano superiore trovano collocazione altri tre ambienti e servizio. Il disimpegno che lega tali ambienti si affaccia sull'ampio salone descritto precedentemente. Annesso alla struttura, alla sinistra della porta d'ingresso principale si trova un ripostiglio. Va precisato che l'ampio porticato che si sviluppa su due lati dell'edificio è difforme rispetto a quanto è riportato nei grafici depositati al comune di Castronovo di Sicilia. Così come la cucina e la zona pranzo indicate nelle planimetrie, del piano terra, allegate alla Autorizzazione Edilizia attualmente sono adibite a camera da letto e l'attuale posizione della cucina non è indicata nell'Autorizzazione Edilizia. Anche gli ambienti del primo piano sono difformi rispetto a quanto depositato al Comune di Castronovo, con diversa sagoma delle pareti e destinazione degli ambienti.

Sempre sul piano primo si trovano due balconi con accesso dalle due camere da letto, anche tali elementi non sono rappresentati nei grafici depositati al Comune di Castronovo di Sicilia. Si riporta inoltre che all'interno del recinto della villa vi è una ambiente, adibito a magazzino deposito, totalmente abusivo in quanto non è stata trovata nessuna traccia nei documenti trasmessi dall' U.T.C. del Comune di Castronovo di Sicilia. Anche per questa struttura si prevede la demolizione.

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.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37:

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 117, seminativo cl. 4 cl. 4;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 119, seminativo cl. 4 cl. 4;

Detti fondi sono terreni seminativi con pendenza variabile.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37:

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 10, pascolo cl. 1;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 87, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 89, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 91, seminativo cl. 4;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 116, seminativo cl. 4;

Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 118, pascolo cl. 3;

Le sei particelle sono, quasi tutte, adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

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

In data 01/03/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando le notifiche del pignoramento sono avvenute per il signor **** Omissis **** giorno **** Omissis **** e per la **** Omissis **** giorno **** Omissis ****. Trascrizione il **** Omissis **** ai nn. R.G. n. 45011 – R.P. n. 35833. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 15/11/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 04/11/2022 dal Dott. Nicolo Tiecco, Notaio in Perugia, (cfr. atti di causa) *verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)*. Il bene è pervenuto all'esecutato per Atti di donazione e successione.

Inoltre nel modulo controllo documentazione viene riportato quanto segue:

- Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di **** Omissis **** si ricava che: "Con procedimento del Tribunale di Sciacca in data 29/04/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data **** Omissis **** hanno presentato ricorso al Tribunale di Sciacca N. ruolo **** Omissis **** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di Sciacca n. **** Omissis **** RG n. **** Omissis ****, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."
- Dalla visura camerale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di **** OMISSIS **** per quanto riguarda **** Omissis **** si ricava che: "l'amministratore unico è il signor **** Omissis ****; Elenco soci **** Omissis **** (50%) e **** Omissis **** (50%)."
- Il titolo esecutivo depositato all'atto dell'iscrizione a ruolo risultava incompleto, in quanto privo delle pagine contenenti parte dell'art. 4 e gli artt. 5, 6 e 7; Tuttavia, in seguito al deposito della relazione di primo accesso, a firma del Custode giudiziario, parte creditrice ha depositato la copia completa del titolo esecutivo.
- In data 15/11/2022 il procuratore della creditrice precedente ha depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., con l'attestazione della relativa avvenuta notificazione..
- Il titolo fondante non è stato notificato alla terza pignorata, Società **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

In data 01/03/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando le notifiche del pignoramento sono avvenute per il signor **** Omissis **** giorno **** Omissis **** e per la **** Omissis **** giorno **** Omissis ****. Trascrizione il **** Omissis **** ai nn. R.G. n. 45011 – R.P. n. 35833. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 15/11/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta

il 04/11/2022 dal Dott. Nicolo Tiecco, Notaio in Perugia, (cfr. atti di causa). Il bene è pervenuto all'esecutato per Atti di donazione e successione.

Inoltre nel modulo controllo documentazione viene riportato quanto segue:

- Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di **** Omissis **** si ricava che: "Con procedimento del Tribunale di Sciacca in data 29/04/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data **** Omissis **** hanno presentato ricorso al Tribunale di Sciacca N. ruolo **** Omissis **** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di Sciacca n, **** Omissis **** RG n. **** Omissis ****, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."
- Dalla visura camerale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di **** OMISSIS **** per quanto riguarda **** Omissis **** si ricava che: "l'amministratore unico è il signor **** Omissis ****; Elenco soci **** Omissis **** (50%) e **** Omissis **** (50%)."
- Il titolo esecutivo depositato all'atto dell'iscrizione a ruolo risultava incompleto, in quanto privo delle pagine contenenti parte dell'art. 4 e gli artt. 5, 6 e 7; Tuttavia, in seguito al deposito della relazione di primo accesso, a firma del Custode giudiziario, parte creditrice ha depositato la copia completa del titolo esecutivo.
- In data 15/11/2022 il procuratore della creditrice procedente ha depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., con l'attestazione della relativa avvenuta notificazione.
- Il titolo fondante non è stato notificato alla terza pignorata, Società **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via **** Omissis ****
92020 - **** Omissis **** (PA)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****



via **** Omissis ****
92020 - **** Omissis **** (PA)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Il bene confina con un bosco e con le particelle: 118; 89; e con due particelle appartenenti allo stesso lotto cioè la 117 e la 119.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazione topografica (per non gravare eccessivamente sulle spese della perizia), le particelle sono state individuate solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Il bene confina con un bosco e con le particelle: 9; 115; 118, 88, 116. e la particella 92 appartenete allo stesso lotto n.1.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazione topografica (per non gravare eccessivamente sulle spese della perizia), le particelle sono state individuate solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	4,90 m	Terra



Abitazione	51,00 mq	70,42 mq	1	70,42 mq	3,00 m	primo
Corte esclusiva Abitazione	3000,00 mq	3000,00 mq	0,02	450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				741,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				741,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene. Il deprezzamento sarebbe da attribuire alla rimodulazione dell'impianto elettrico e idrico, alla demolizione della scala di collegamento con relativa occlusione del vano scala, al frazionamento dell'immobile stesso e soprattutto all'alterazione dell'idea progettuale che ne concepisce una dimora di pregio architettonico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile p. 37	14624,00 mq	14624,00 mq	1	14624,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p. 119	11794,00 mq	11794,00 mq	1	11794,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				26418,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26418,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2002 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (AG), il **** Omissis ****, piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 92 Categoria A7 Cl.2 Superficie catastale 11 vani mq Rendita € 710,13 Piano T,1

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al catasto terreni al foglio 37, particella 92, ex particelle 8, 37, 38 e 39.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2014 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (AG), il **** Omissis ****, piena proprietà	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 17 94 Reddito dominicale € 18,27 Reddito agrario € 5,48
Dal 14/06/2014 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (AG), il **** Omissis ****, piena proprietà	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 .46 .24 Reddito dominicale € 22,66 Reddito agrario € 6,80



Per quanto riguarda le particelle 117 e 119 l'intestatario catastale dal **** Omissis **** – al **** Omissis ****: **** Omissis **** (nato a **** Omissis **** (AG) il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****), in forza di atto di compravendita del **** Omissis **** n. 17403 Rep., in Notar **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 22.01.1994 al n. 2054 – PIENA PROPRIETA'



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	92			A7	2		11 vani mq	710,13 €	T,1	

Corrispondenza catastale

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

Esiste una corrispondenza catastale nell'ambito dell'intero lotto, la stessa cosa non si può dire per quanto riguarda i confini fra le varie particelle. Questo stato si evince dalla sovrapposizione cartografica fra l'estratto di mappa catastale e la mappa satellitare di Google. In questa sovrapposizione si vede come parte della recinzione del fabbricato occupa una porzione della particella 117. A tale difformità si può ovviare con un rifrazionamento. (cfr. all.4)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

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
37	117				Seminativo	4	1.46.24 mq	22,66 €	6,8 €	
37	119				Seminativo	4	1 17 94 mq	18,27 €	5,48 €	

Corrispondenza catastale



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

Esiste una corrispondenza catastale nell'ambito dell'intero lotto, la stessa cosa non si può dire per quanto riguarda i confini fra le varie particelle del lotto stesso. Questo stato si evince dalla sovrapposizione cartografica fra l'estratto di mappa catastale e la mappa satellitare di Google. In questa sovrapposizione si vede come parte della recinzione del fabbricato occupa una porzione della particella 117. A tale difformità si può ovviare con un rifrazionamento. (cfr. all.4)

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Si precisa che all'interno della particella 119 si trova un'altra particella (part. 113) su questa particella insiste un capannone non appartenente alla procedura esecutiva. L'eventuale aggiudicatario potrebbe dover garantire la relativa servitù di passaggio. Stessa servitù dovrebbe essere garantita all'acquirente del lotto n.2 attraverso una stradella, già esistente, che attraversa il lotto n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che il fabbricato in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che i terreni si presentano in discreto stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Esposizione: sui 4 lati
Altezza interna utile da tre a cinque metri.
Str. verticali: muratura portante.
Solai: latero cementizi.
Copertura: a falde in legno.
Manto di copertura: tegole.
Pareti esterne ed interne: rustico, ristrutturato.
Pavimentazione interna: cotto.
Infissi esterni ed interni: in legno.
Volte: in legno a vista, ristrutturato.
Scale: in muratura.
Terreno esclusivo: corte esclusiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Al momento del sopralluogo il terreno non mostrava alcuna coltura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie e dal figlio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2002 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (AG), il **** Omissis ****, piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Atto pubblico di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis ****	25/11/2002	966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Palermo	13/12/2002	49806	38492
		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;

L'area su cui insiste il fabbricato è censita al catasto terreni al foglio 37, particella 92, ex particelle 8, 37, 38 e 39. Ciò premesso, con riguardo alla ricostruzione ventennale relativa alle particelle 8, 37, 38 e 39, si rappresenta che:

- a) Le particelle 8 e 38 erano pervenute al donante, sig. **** Omissis ****, in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;
- b) Le particelle 37 e 39 erano pervenute al donante, sig. **** Omissis ****, in forza di atto pubblico di permuta del 4.10.2002, n. 845 Rep., in Notar **** Omissis ****. L'atto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo 26.10.2002 al n. 32048, era stato stipulato con i sigg. Ferranti Domenico (nato a **** Omissis **** (AG) il 5.05.1959) – proprietario di una quota pari ad ½, e con il sig. Ferranti Domenico (nato a **** Omissis **** (AG) il 4.12.1970) – proprietario di una quota pari ad ½. Ai sigg. Ferranti, i beni erano pervenuti, per la quota di ½ ciascuno, con atto di compravendita del 24.08.1993, n. 16848 Rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 4.10.1993, al n. 28954

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2014 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (AG), il **** Omissis ****, piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis ****	03/11/2014	39255	11434

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	19/11/2014	36263	11434
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;

Ancora bisogna aggiungere per quanto riguarda il ventennio le particelle 119 e 117 foglio 37:

- Dal **** Omissis **** – al **** Omissis ****:

**** Omissis **** (nato a **** Omissis **** (AG) il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****), in forza di atto di compravendita del **** Omissis **** n. 17403 Rep., in Notar **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 22.01.1994 al n. 2054 – PIENA PROPRIETA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Palermo il 23/12/2008
Reg. gen. 78719 - Reg. part. 16548
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****
Data: 17/12/2008
N° repertorio: 34443
N° raccolta: 8031
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Palermo il 04/06/2015
Reg. gen. 21169 - Reg. part. 2291
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****

Data: 03/06/2015
N° repertorio: 32964
N° raccolta: 18687



Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO**

Trascritto a Agrigento il 09/10/2015
Reg. gen. 39578 - Reg. part. 29838
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il **** Omissis ****
Reg. gen. 45011 - Reg. part. 35833
A favore di **** OMISSIS ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Palermo il 23/12/2008
Reg. gen. 78719 - Reg. part. 16548
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****
Data: 17/12/2008
N° repertorio: 34443
N° raccolta: 8031

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Palermo il 04/06/2015
Reg. gen. 21169 - Reg. part. 2291
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****
Data: 03/06/2015
N° repertorio: 32964
N° raccolta: 18687



Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO**

Trascritto a Agrigento il 09/10/2015

Reg. gen. 39578 - Reg. part. 29838

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il **** Omissis ****

Reg. gen. 45011 - Reg. part. 35833

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava : "Che le particelle nn. 92 (F.U.) 9 del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal comma 9 dell'art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall'art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. "E"_(verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all'interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto.
- 2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.
- 3) All'interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all'area strettamente necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto. A tal fine deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento.
- 4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E' comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2011); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. ` 5)



Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. "E", alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo l'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio

SI CERTIFICA

Che la particelle nn. 92 (F.U.) del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267 ; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE , ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;"

Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava : "Che le particelle nn. - 117 - 119 del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal comma 9 dell'art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall'art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. "E"_(verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all'interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto.*
- 2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.*
- 3) All'interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all'area strettamente necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto. A tale ne deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento.*
- 4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E' comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la*

stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.201 1); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. ` 5) Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. "E", alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo l'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio

SI CERTIFICA

Che le particelle nn. 117 - 119 del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267 ; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE , ivi compresa fascia estema di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;"

Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

In riferimento alle particelle prese in esame, dall'U.T.C. del comune di Castronovo di Sicilia, è stato trasmesso a mezzo PEC al sottoscritto C.T.U. una Autorizzazione Edilizia per il risanamento del fabbricato.

A tale autorizzazione risultano allegati i grafici di progetto e relazione tecnica. Nulla è stato trasmesso per quanto riguarda Agibilità; certificato energetico; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; dichiarazione di conformità dell'impianto termico; dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli estremi della Autorizzazione Edilizia sono i seguenti: Autorizzazione Edilizia n. 5531/2003, Reg. n. 32/2004.

Visionando gli elaborati grafici, allegati alla Autorizzazione Edilizia, agli atti del Comune (cfr.all.7) e confrontandoli con lo stato di fatto restituito graficamente dal sottoscritto C.T.U. (cfr.all.8) risultano diverse difformità.

Al piano terra si dispone un portico, che occupa una superficie di circa 108 metri, non riportato nei grafici depositati al Comune di Castronovo. La zona pranzo e cucina del piano terra, individuati nelle piante con destinazione d'uso (ambiente 3 e 4) allegati alla Autorizzazione Edilizia(cfr.all.7), attualmente sono destinati a camera da letto e spogliato. La sagoma della parete divisoria fra camera da letto e bagno (ambiente 4 e 5), del piano terra riportata nei grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia, non corrisponde a quella attuale. Nell'area soggiorno del piano terra (ambiente 2) attualmente si trova una cucina, sulla sinistra di uno degli ingressi, non riportata nei grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia.

Al piano primo viene ricavata una camera dallo spogliatoio (ambiente 7) nella stessa camera viene cambiato la porta d'ingresso e ampliata una finestra che da all'esterno. Alla fine del corridoio del piano primo si trova un affaccio con balconcino che da sull'ambiente soggiorno non riportato nei grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia. La sagoma della parete divisoria fra camera da letto e bagno (ambiente 8 e 9), del piano primo riportata nei grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia, non corrisponde a quella attuale. Sempre sul piano primo si trovano due balconi con accesso dalle due camere da letto, anche tali elementi non sono rappresentati nei grafici depositati al Comune di Castronovo di Sicilia e allegati alla presente relazione. (cfr.all.7)

Alcune delle seguenti difformità possono essere ristabilite attraverso una Cila tardiva (come le diverse distribuzioni interne) per le altre bisogna ricondurre tutto alle condizioni iniziali.

Si riporta inoltre che all'interno del recinto della villa, e probabilmente ricadente nella particella 117, vi è una ambiente, adibito a magazzino deposito, (cfr.all.8 e 2), totalmente abusivo in quanto non è stata trovata nessuna traccia nei documenti trasmessi dall' U.T.C. del Comune di Castronovo di Sicilia. Anche per questa struttura si prevede la demolizione.

Per quanto riguarda le difformità i costi delle demolizioni per il ripristino delle condizioni iniziali si prevede: demolizione di pilastri portico; demolizione dell'ambiente esterno adiacente alla villa; scomposizione del manto di tegole portico; scomposizione armatura tetto portico; rimozione ringhiera balconi e affaccio interno; ripristino delle parti demolite; trasporto a pubblica discarica; oneri conferimento a discarica, spese tecniche. Per tali lavori sopra citati, e quant'altro non regolarizzabile con la CILA, si prevede un costo di € 114872,00 da detrarre dal valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTRONOVO DI SICILIA (PA) - CONTRADA PORTELLA DELL'OLMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmò**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 01/03/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando le notifiche del pignoramento sono avvenute per il signor **** Omissis **** giorno **** Omissis **** e per la **** Omissis **** giorno **** Omissis ****. Trascrizione il **** Omissis **** ai nn. R.G. n. 45011 – R.P. n. 35833. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 15/11/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 04/11/2022 dal Dott. Nicolo Tiecco, Notaio in Perugia, (cfr. atti di causa). Il bene è pervenuto alla società terza pignorata per atti di compravendita..

Inoltre nel modulo controllo documentazione viene riportato quanto segue:

- Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di **** Omissis **** si ricava che: "Con procedimento del Tribunale di Sciacca in data 29/04/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data **** Omissis **** hanno presentato ricorso al Tribunale di Sciacca N. ruolo **** Omissis **** per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di Sciacca n, **** Omissis **** RG n. **** Omissis ****, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto."
- Dalla visura camerale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di **** OMISSIS **** per quanto riguarda **** Omissis **** si ricava che: "l'amministratore unico è il signor **** Omissis ****; Elenco soci **** Omissis **** (50%) e **** Omissis **** (50%)."
- Il titolo esecutivo depositato all'atto dell'iscrizione a ruolo risultava incompleto, in quanto privo delle pagine contenenti parte dell'art. 4 e gli artt. 5, 6 e 7; Tuttavia, in seguito al deposito della relazione di primo accesso, a firma del Custode giudiziario, parte creditrice ha depositato la copia completa del titolo esecutivo.
- in data 15/11/2022 il procuratore della creditrice procedente ha depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., con l'attestazione della relativa avvenuta notificazione..
- Il titolo fondante non è stato notificato alla terza pignorata, Società **** Omissis ****



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



Il bene confina con un bosco e con le particelle: 119; 117; 115, 9, 41; 90; 88 e 86.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazione topografica (per non gravare eccessivamente sulle spese della perizia), le particelle sono state individuate solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile p. 10	29584,00 mq	29584,00 mq	1	29584,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p. 87	22850,00 mq	22850,00 mq	1	22850,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p. 89	15296,00 mq	15296,00 mq	1	15296,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p. 91	17730,00 mq	17730,00 mq	1	17730,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p. 116	12460,00 mq	12460,00 mq	1	12460,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.118	1105,00 mq	1105,00 mq	1	1105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				99025,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99025,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 10 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 95 84 Reddito dominicale € 38,20 Reddito agrario € 10,70
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 89 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 23 96 Reddito dominicale € 3,71 Reddito agrario € 1,11
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 77 30 Reddito dominicale € 27,47 Reddito agrario € 8,24
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 116 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 24 69 Reddito dominicale € 19,32 Reddito agrario € 5,80
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 00 23 Reddito dominicale € 15,53 Reddito agrario € 4,66
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 87 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 28 27 Reddito dominicale € 16,56 Reddito agrario € 4,64
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 89 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 29 00 Reddito dominicale € 16,66 Reddito agrario € 4,66
Dal 10/04/2017 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in **** OMISSIS **** (PV)	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 118 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 05 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,34

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	10				Pascolo	1	2 95 84 mq	38,2 €	10,7 €	
37	87				Seminativo	4	1 00 23 mq	15,53 €	4,66 €	
37	87				Pascolo	1	1 28 27 mq	16,56 €	4,64 €	
37	89				Pascolo	1	1 29 00 mq	16,66 €	4,66 €	
37	89				Seminativo	4	23 96 mq	3,71 €	1,11 €	
37	91				Seminativo	4	1 77 30 mq	27,47 €	8,24 €	
37	116				Seminativo	4	1 24 69 mq	19,32 €	5,8 €	
37	118				Pascolo	3	11 05 mq	0,86 €	0,34 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che i terreni si presentano in discreto stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo il terreno non mostrava alcuna coltura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Particelle 10;87;89;91;116 foglio 37					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2015 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis ****	13/11/2015	39918	11910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	04/12/2015	51566	37320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Particella 118 foglio 37					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2017 al 04/11/2022 verificata in data 16/01/2024 (data di ultima visura catastale)	**** Omissis ****, piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar **** Omissis ****	10/04/2017	40928	12612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	08/05/2017	12653	
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



Ancora bisogna aggiungere, per quanto riguarda il ventennio, i seguenti dati:

- Particelle 10; 87; 89; 91; 116, foglio 37:

Dal **** Omissis **** al 13.11.2015

**** Omissis **** (nato a **** Omissis **** (AG) il **** Omissis ****), in forza di testamento pubblico in Notar **** Omissis **** del 3.11.2014, n. 39255 Rep., trascritto a Palermo il 19.11.2014 al n. 36263), giusta dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Agrigento il 30.12.2014, al n. 2185/9990/14

–
PIENA PROPRIETA'

Particella 118:

Dal **** Omissis **** al 10/04/2017:

**** Omissis **** (nato a **** Omissis **** (AG) il **** Omissis ****), in forza di testamento pubblico in Notar **** Omissis **** del 3.11.2014, n. 39255 Rep., trascritto a Palermo il 19.11.2014 al n. 36263, giusta dichiarazione di successione, presentata all'ufficio del Registro di Agrigento il 30.12.2014, al n. 2185/9990/14

– PIENA PROPRIETA'

Dal **** Omissis **** al **** Omissis ****

**** Omissis **** (nato a **** Omissis **** (AG) il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****), in forza di atto di compravendita del **** Omissis **** n. 17403 Rep., in Notar **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 22.01.1994 al n. 2054 – PIENA PROPRIETA'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Palermo il 23/12/2008
Reg. gen. 78719 - Reg. part. 16548
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****
Data: 17/12/2008
N° repertorio: 34443
N° raccolta: 8031
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Palermo il 04/06/2015
Reg. gen. 21169 - Reg. part. 2291
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio **** OMISSIS ****
Data: 03/06/2015
N° repertorio: 32964
N° raccolta: 18687

- **IPOTECA VOLONTARIA**

del 06/09/2011, Reg. Part. 6777 , Reg. Gen. 43111, iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani Società cooperativa con sede in San Biagio Platani (Ag), contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (AG) il 15/03/1953, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da Atto notarile a rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio 36835/9706 del 23/08/2011.

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO**

Trascritto a Agrigento il 09/10/2015

Reg. gen. 39578 - Reg. part. 29838

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Palermo il **** Omissis ****

Reg. gen. 45011 - Reg. part. 35833

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava :”Che le particelle nn. - 10 - 87 - 89 - 91 - 116 - 118 - del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località “C/da Portella dell’Olmo” ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal comma 9 dell’art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall’art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall’art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall’art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall’art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni:

1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. “E”_(verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all’interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto.

2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all’interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

3) All’interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all’area strettamente necessaria alla realizzazione dell’intervento proposto. A tal ?ne deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento.

4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l’ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, incassi in alluminio preverniciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E’ comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli

edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2011); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. ` 5) Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. "E", alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo l'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio

SI CERTIFICA

Che le particelle nn. - 10 - 87 - 89 - 91 - 116 - 118 - del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, ivi compresa fascia estrema di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;

Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo

L'edificio oggetto di E.I. si trova in Contrada Portella dell'Olmo, nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), è composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Il bene è censito in catasto al foglio 37, p.lla 92, p. T.-1, cat.A/7, cl.2, vani 11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 92, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 259.497,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza. Nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (TrovaCasa.net, borsinoimmobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia sono compatibili con quelle pubblicate dall'O.M.I. Si sceglie quindi di utilizzare i dati O.M.I. anche perché l'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socioambientali. Questo sistema dà la possibilità ottenere un profilo rigoroso e attendibile dei nostri dati, con aggiornamenti a cadenza semestrale. Nel nostro caso si è preferito fare una ricerca tramite mappa, utilizzando il servizio di navigazione territoriale GEOPOL. (cfr.all.10). In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 400,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo

Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 117, seminativo cl. 4 cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 119, seminativo cl. 4 cl. 4; Le due particelle sono adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 119, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 23.776,20

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di terreni analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq., ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano i terreni aventi caratteristiche simili posti nelle vicinanze e per impianti consimili ricadenti nel territorio comunale o provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci del bene; nel caso di

terreni si considerano sinteticamente: lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza l'accessibilità. In particolare nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria, i vincoli urbanistici. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate Agenzia Entrate e da alcuni siti web specialistici, nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore. In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, alla percentuale di del lotto coltivato, alla consistenza, allo stato di mantenimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 0,9.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	741,42 mq	400,00 €/mq	€ 259.497,00	100,00%	€ 259.497,00
Bene N° 2 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	26418,00 mq	0,90 €/mq	€ 23.776,20	100,00%	€ 23.776,20
Valore di stima:					€ 283.273,20

Valore di stima: € 285.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%
Attestato di Prestazione Energetica	250,00	€
CILA tardiva e spese tecniche	1700,00	€
rifrazionamento e adeguamento planimetrie catastali	2000,00	€
costi per adeguamento delle difformità	114872,00	€
Servitù e passaggi per il lotto 2 e part. 113	5,00	%

Valore finale di stima: € 109.910,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo
Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.la 10, pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di

Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 87, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 89, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 91, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 116, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 118, pascolo cl. 3; Le sei particelle sono, quasi tutte, adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 10, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 118, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 59.415,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di terreni analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq., ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano i terreni aventi caratteristiche simili posti nelle vicinanze e per impianti consimili ricadenti nel territorio comunale o provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci del bene; nel caso di terreni si considerano sinteticamente: lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza l'accessibilità. In particolare nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria, i vincoli urbanistici. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate Agenzia Entrate e da alcuni siti web specialistici, nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore. In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, alla percentuale di del lotto coltivato, alla consistenza, allo stato di mantenimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 0,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo	99025,00 mq	0,60 €/mq	€ 59.415,00	100,00%	€ 59.415,00
Valore di stima:					€ 59.415,00

Valore di stima: € 59.415,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%

Valore finale di stima: € 50.502,75

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.

Misilmeri, li 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - rilievo fotografico di n° 40 fotografie
- ✓ N° 3 - visure catastali storiche
- ✓ N° 4 - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - planimetria catastale
- ✓ N° 6 - ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 7 - documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Castronovo di Sicilia relativa agli immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8- rilievo grafico
- ✓ N° 9 - copia certificati rilasciati dai Comuni di **** Omissis **** e Caltanissetta
- ✓ N° 10 - valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo
L'edificio oggetto di E.I. si trova in Contrada Portella dell'Olmo, nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), è composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Il bene è censito in catasto al foglio 37, p.lla 92, p. T.-1, cat.A/7, cl.2, vani 11. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 92, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava :”Che le particelle nn. 92 (F.U.) 9 del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località “C/da Portella dell'Olmo” ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal comma 9 dell'art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall'art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni: 1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. “E” (verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all'interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto. 2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto. 3) All'interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all'area strettamente necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto. A tal fine deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento. 4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, infissi in alluminio prevemiciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E' comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2011); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. 5) Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. “E”, alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo l'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più

restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio SI CERTIFICA Che la particelle nn. 92 (F.U.) del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267 ; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE , ivi compresa fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;" Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo

Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 117, seminativo cl. 4 cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 119, seminativo cl. 4 cl. 4; Le due particelle sono adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 119, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava :”Che le particelle nn. - 117 - 119 del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal comma 9 dell'art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall'art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni: 1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. "E"_(verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all'interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto. 2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto. 3) All'interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all'area strettamente necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto. A tal ?ne deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento. 4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, infissi in alluminio prevemiciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E' comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la



stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2011); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. 5) Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. "E", alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo 'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio SI CERTIFICA Che le particelle nn. 117 - 119 del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267 ; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE , ivi compresa fascia estrema di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;" Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

Prezzo base d'asta: € 109.910,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo
 Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 10, pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 87, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 89, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 91, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 116, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 118, pascolo cl. 3; Le sei particelle sono, quasi tutte, adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 10, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 118, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dal certificato di Destinazione Urbanistica si ricava : "Che le particelle nn. - 10 - 87 - 89 - 91 - 116 - 118 - del foglio di mappa n. 37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi, come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999. Si evidenzia che i boschi individuati nella cartografia di cui sopra, come risulta da apposita nota del Dott. Fabio Macaluso trasmessa al protocollo comunale n° 3071 del 14.04.1997, ricadono in terreni artificialmente rimboschiti, in considerazione di ciò, il Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 27.03.2009 ha concesso la facoltà ad edificare così come previsto dal



comma 9 dell'art. 10, L.R. 06 aprile 1996, n. 16 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, modificato e integrato dall'art. 89, comma 8, della L.R. 6/2001, dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2006 secondo le seguenti prescrizioni: 1) Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, si applicano le norme di attuazioni vigenti per la Z.T.O. "E" (verde agricolo) in merito la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale fermo restando che la densità territoriale massima da rispettare è dello 0,015 mc/mq all'interno dei boschi e dello 0,03 mc/mq nelle relative fasce di rispetto. 2) Il calcolo delle volumetrie da realizzare verrà computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto. 3) All'interno dei boschi il taglio delle piante deve essere limitato all'area strettamente necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto. A tal fine deve essere prodotta idonea documentazione fotografica nonché documentazione grafica dalla quale si evince lo stato dei luoghi, prima e dopo la realizzazione del intervento. 4) Gli immobili dovranno essere rifiniti secondo le indicazioni sotto riportate: - Paramenti murari esterni in pietra a faccia vista o intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente in cui ricade; - Serramenti esterni con persiane e/o scuri interi di legno naturale o verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interi, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, incassi in alluminio preverniciato anodizzato colore legno, verde e/o marrone, con persiane o scuri; - Il manto di copertura dei tetti deve essere generalmente costituito di coppi siciliani di tipo tradizionale. E' comunque consentito realizzare impianti solari fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici realizzati e/o da realizzare nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e con una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto (punto modificato con delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2011); - Grondaie e pluviali di laterizio o rame ovvero anche di lamiera zincata dello stesso colore del prospetto, se tinteggiata; - Posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici; - Collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dall'esterno; - Cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali. 5) Per le attività edilizie da realizzare in Z.T.O. "E", alla volumetria e/o al rapporto di copertura, consentita in detta zona, potrà sommarsi la volumetria realizzabile nei boschi e nelle fasce di rispetto se contigue all'area dell'intervento, secondo l'indice dello 0,015 mc/mq e dello 0,03 mc/mq sopra riportati; Si fanno salve eventuali norme, anche più restrittive, che potranno essere emanate successivamente al presente atto. Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso del questo ufficio SI CERTIFICA Che le particelle nn. - 10 - 87 - 89 - 91 - 116 - 118 - del foglio di mappa n.37 ricadenti in località "C/da Portella dell'Olmo" sono gravate dai seguenti vincoli: I Vincolo Sismico L. 2/2/74, n.64; I Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n°3267 ; I Vincolo Idraulico R.D. 25/07/1904 per le particelle nn.117 - 118 - del foglio di mappa n.37; I Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE , ivi compresa fascia esrtema di influenza per una larghezza di 200 metri di cui alla L.R. 16/2016; I Vincolo Paesaggistico L. 29/6/ 1939 n.1497 e per effetto della ex L.8/8/ 1985 n.431, così come riformulate con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii; > Totale per le particelle nn. 91 -92 (F.U.) - 117 - 118 - 119 del foglio di mappa n. 37; > In parte per le particelle nn. 10 - 87 - 89 - 116 del foglio di mappa n. 37;" Inoltre il Certificato di D.U. riporta i risultati, per quanto riguarda le particelle interessate, del portale Home paesaggistica, (cnf. All. 7)

Prezzo base d'asta: € 50.502,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.910,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 92, Categoria A7	Superficie	741,42 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che il fabbricato in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'edificio oggetto di E.I. si trova in Contrada Portella dell'Olmo, nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), è composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Il bene è censito in catasto al foglio 37, p.lla 92, p. T.-1, cat.A/7, cl.2, vani 11.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex moglie e dal figlio.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 119, Qualità Seminativo	Superficie	26418,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che i terreni si presentano in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 117, seminativo cl. 4 cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 119, seminativo cl. 4 cl. 4; Le due particelle sono adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.502,75

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - Contrada Portella dell'Olmo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 10, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 87, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Pascolo - Fg. 37, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 118, Qualità Pascolo	Superficie	99025,00 mq
Stato conservativo:	Nel corso dell'accesso si è avuto modo di appurare che i terreni si presentano in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di E.I. si trova in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, è composto da due terreni così censiti in catasto al foglio 37: Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 10, pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 87, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 89, seminativo cl. 4 e pascolo cl. 1; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 91, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 116, seminativo cl. 4; Terreno sito in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella dell'Olmo, censito in catasto al foglio 37 p.lla 118, pascolo cl. 3; Le sei particelle sono, quasi tutte, adiacenti e si distende su un terreno a pendenza variabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		