
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	8
Bene N° 2 - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta	9
Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica	10
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1	10
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	11
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	12
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1 ..	12
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	13
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	13
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1 ..	13
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	14
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	14
Confini	14
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	14
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1 ..	15
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	15
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	15
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1 ..	16
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	17

Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	17
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	19
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	19
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	19
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	20
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	24
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	24
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	25
Precisazioni	25
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	25
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	26
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	26
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	26
Patti	26
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	26
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	27
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	27
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	27
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	27
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	27
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	28
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	28
Parti Comuni	28
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	28

Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	28
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	28
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	29
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	29
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	29
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	29
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	29
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	30
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	30
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	31
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	31
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	32
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	32
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	33
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	34
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	35
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	37
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	39
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	40
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	42

Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	44
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	44
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	45
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	46
Regolarità edilizia.....	47
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	47
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	50
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	51
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	51
Vincoli od oneri condominiali	53
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc.....	53
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1..	53
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	54
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	54
Lotto 2	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali.....	61
Precisazioni	64
Patti	64
Stato conservativo	64
Parti Comuni	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69

Vincoli od oneri condominiali	72
Lotto 3	72
Completezza documentazione ex art. 567	73
Titolarità	73
Confini	73
Consistenza	73
Cronistoria Dati Catastali	74
Dati Catastali	87
Precisazioni	91
Patti	92
Stato conservativo	92
Parti Comuni	92
Servitù, censo, livello, usi civici	92
Caratteristiche costruttive prevalenti	93
Stato di occupazione	93
Provenienze Ventennali	94
Formalità pregiudizievoli	101
Normativa urbanistica	102
Regolarità edilizia	103
Vincoli od oneri condominiali	105
Stima / Formazione lotti	105
Lotto 1	105
Lotto 2	112
Lotto 3	114
Riserve e particolarità da segnalare	117
Riepilogo bando d'asta	120
Lotto 1	120
Lotto 2	124
Lotto 3	125
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.	128
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.767.831,27	128
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.715.641,70	131
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 353.843,02	132
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	135
Bene N° 1 - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	135
Bene N° 2 - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta	136
Bene N° 3 - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurriga	137

Bene N° 1.2 - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1139	
Bene N° 1.3 - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	140
Bene N° 1.4 - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	141

INCARICO

In data 07/07/2022, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc (Coord. Geografiche: 37°58'24,01"N 14°05'08,89"E)
- **Bene N° 2** - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta (Coord. Geografiche: 37°54'20,00"N 14°08'31,79"E)
- **Bene N° 3** - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica (Coord. Geografiche: 37°59'00,41"N 14°04'24,33"E)
- **Bene N° 1.2** - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37°58'20,66"N 14°05'05,31"E)
- **Bene N° 1.3** - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1° (Coord. Geografiche: 37°58'20,66"N 14°05'05,31"E)
- **Bene N° 1.4** - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1° (Coord. Geografiche: 37°58'20,66"N 14°05'05,31"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

I beni oggetto di valutazione sono ubicati alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono, città che fu dei nobili Ventimiglia. In questo ambito si trova il compendio agricolo di ... omissis ... che costituisce l'estrema propaggine Nord del territorio del Comune di Castelbuono; esso si distende dal torrente "Passo di Maggio", ad Est, al torrente "Malpertugio", ad Ovest. L'altitudine varia da un minimo di 150 ad un massimo di 500 metri s.l.m., mentre la sua esposizione è, prevalentemente, verso Nord-Nord-Est. Il vasto predio pone a base la vitivinicoltura e l'ulivo coltura che hanno consentito, nel tempo, la produzione di vini e di olio di qualità apprezzati in Italia ed all'estero.

L'esteso fondo è raggiungibile dallo svincolo autostradale di Castelbuono-Pollina, autostrada Palermo-Messina, ed imboccando la S.S. 286 in direzione Castelbuono. Presa la biforcazione per il complesso edilizio costituito dalla ...omissis... e dell'annessa cantina, il viaggiatore, si inerpica su una strada interna che si sviluppa tra filari di vigne ed uliveti in un territorio ondulato, ma ben soleggiato ed esposto ai venti che soffiano dal mare e verso il quale si gode uno splendido panorama. All'interno del predio esiste, inoltre, un'adeguata viabilità composta da strade sterrate e/o cementate e/o asfaltate che collegano tutti i principali fabbricati e manufatti ivi esistenti e che consentono l'agevole spostamento dei mezzi per la coltivazione.

I monaci che governarono l'Abbazia, Teatini in un primo tempo, Benedettini poi, iniziarono a produrre vino già

da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense baronali e vescovili dell'isola.

I vitigni coltivati oggi sono diversi e possono così riassumersi:

Varietà uva da mensa;

Cabernet Franc N.;

Cabernet Sauvignon N.;

Calabrese N.;

Greco Dorato B.;

Grillo B.;

Merlot N.;

Sauvignon B.;

Syrah N.;

Chardonnay B.;

Petit Verdot N..

Da informazioni assunte dall'agronomo dell'azienda, che ha accompagnato il C.T.U. durante gli accessi, è emerso che tutti i vigneti versano in stato di sofferenza a motivo della poca cura che è stata loro riservata durante il lungo periodo in cui il compendio di ... omissis ... è stato sottoposto a misure di prevenzione, ma anche a causa della vecchiaia delle piante che richiederebbe un intervento radicale: la loro estirpazione ed un nuovo impianto. Conseguenza che la stima per tipologia, apparentemente la più corretta perché distinguerebbe le caratteristiche ed il valore di ogni singolo vitigno, risulta inutile proprio in considerazione dello stato critico delle colture sancito da una produzione sempre meno significativa sia in termini di quantità che di qualità.

In ragione di ciò, le coltivazioni a vigna saranno valutate con un unico prezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TENUTA UBICATA A GERACI SICULO (PA) - CONTRADA GUGLIELMOTTA

La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km.

Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni (foto n. 83 in allegato n. 9), e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio (freccia gialla nella foto aerea n. 83 in allegato n. 9), e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m..

Quel territorio è molto ondulato con radure, seni e ripidi versanti che lo rendono difficilmente accessibile, specialmente negli ultimi anni a seguito dell'abbandono tanto delle coltivazioni, quanto dei pascoli e dei fabbricati ivi ricadenti. Un tempo, difatti, c'era un fiorente allevamento di bestiame, un caseificio per la produzione di formaggi, ricotta, etc. degli alloggi; mentre oggi, cessata ogni attività, la natura ha ripreso il possesso dei pascoli, delle aree coltivate, dei sentieri e delle strade sterrate interne attraverso la crescita indiscriminata di vegetazione di ogni tipo.

Anche i fabbricati, un tempo animati di vita e di lavoro, sono in disarmo, preda dei vandali e di uno stato di avanzata decadenza fisica. L'unica presenza dell'uomo è garantita dall'affittuario che vi conduce le proprie bestie al pascolo ed accantona il foraggio nei magazzini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TENUTA UBICATA A POLLINA (PA) - CONTRADA ZURRICA

I terreni di Contrada Zurriga ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto.

Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo.

La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11).

Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Trattasi del complesso di edifici (foto n. 23-24 in allegato n. 2) riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 511 sub 4 che comprende, catastalmente (si osservi la planimetria catastale in allegato n. 2):

-l'edificio "A", denominato Stabilimento e trattamento barriques e vinificazione, nel quale si trovano il locale vinificazione, il locale imbottigliamento, l'area per la pulizia ed il trattamento delle barriques, il locale presse, sala barriques, sala deposito pieni, sala deposito vuoti, magazzini e depositi;

-l'edificio "B", denominato stabilimento, stoccaggio e deposito bottiglie, nel quale vi sono il grande locale ad uso di bottaia e/o di stoccaggio ed imbottigliamento, il magazzino per il mercato italiano, i magazzini per il mercato estero, il locale manutenzione;

-l'edificio "C", denominato uffici, posto al primo piano, proprio sopra i depositi del grande edificio "A", che è adibito ad uffici, servizi, sala degustazione, laboratorio e cucina.

Sebbene gli edifici sono rimasti immutati, vi è stata, nel tempo, una riorganizzazione interna che ha modificato la destinazione di taluni ambienti: la bottaia, per esempio, è stata creata all'interno dell'originaria cantina; i locali vinificazione sono stati spostati, etc.

Il nuovo organigramma è restituito nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Trattasi del negozio facente parte, con attinenza alla planimetria catastale acclusa in allegato n. 4, dell'edificio "C" - palazzina uffici - che ha accesso dalla corte retrostante identificata con la p.lla 511 sub 1. In esso sono venduti, al dettaglio, i vini, l'olio ed altre mercanzie prodotte in azienda. E' utile rimarcare che il punto vendita rappresenta una "costala" della palazzina uffici ed in quanto tale è interconnessa dal punto di vista impiantistico con la medesima. Difficile pensare di eseguirne il distacco così da renderlo completamente autonomo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Il complesso agrituristico denominato **** Omissis **** è il centro nevralgico della grande struttura vitivinicola e recettiva presente nella **** Omissis ****.

Trattasi di una antica abbazia benedettina che grazie ad un accurato restauro si presenta, oggi, come un elegante albergo immerso nel verde delle colline coltivate a vigneto ed oliveto, luogo di relax e di fascino agreste.

Dalle notizie storiche si apprende che l'abbazia fu fondata nel XII secolo dal Conte Ruggero d'Altavilla, nobile Normanno, il quale diede inizio al regno che si concluse con la morte, nel 1198, dell'ultima esponente della famiglia, Costanza, data in sposa a Enrico VI e dai quali nacque Federico II (stupor mundi).

I monaci (Teatini in un primo tempo, Benedettini poi) che governarono l'Abbazia iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense nobiliari e vescovili dell'isola.

La produzione si è perpetuata nel tempo raggiungendo traguardi di qualità e di apprezzamento anche a livello nazionale ed estero.

L'estesa Abbazia, alla quale sono stati integrati corpi di fabbrica complementari, è costituita, con stretto riferimento alle planimetrie catastali accluse in allegato n. 5, dal:

- corpo "A" che contiene la stireria, la lavanderia, i locali per gli impianti e per il deposito di merci;
- corpo "B", formato da un antico edificio a forma di "U" specchiata, che annovera il cortile, l'ingresso con la hall-reception, l'antica chiesetta, la sala ristorante con il portico e l'adiacente spazio a cielo aperto confinato da alte mura, la cucina con le dispense, i ripostigli ed i servizi complementari ed alcune camere, il tutto al piano terra; Il primo piano è interamente occupato da camere e piccoli alloggi completi di bagno;
- corpo "C" (ex palmento) è costituito da un lungo e stretto edificio nel quale, al piano terra, sono disposte: alcune camere e suites, la sala lettura, un'altra cucina con limitrofo ristorante ed adiacente veranda-portico e locale forno che si aprono sul solarium della piscina.

Il primo piano, di dimensioni notevolmente inferiori, ospita solo tre camere con relativi servizi.

Il primo piano seminterrato del corpo "C", invece, si caratterizza per una ampia sala conferenze, con pertinente Bar fornito di servizi (bagni, ripostigli, deposito), sala conversazione ed altra sala ristorante;

- corpo "D", posto al secondo piano seminterrato, si sviluppa sotto ed attorno la piscina; ha configurazione

geometrica irregolare ed al suo interno vi sono tre locali usati come sale gioco o polivalenti, un locale tecnico a servizio della stessa piscina, i servizi igienici, corridoi e disimpegni.

Intorno agli edifici fin qui descritti vi sono, a Nord, la piscina con il suo ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi per la clientela.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc
- **Bene N° 1.2** - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1
- **Bene N° 1.3** - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°
- **Bene N° 1.4** - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TENUTA UBITATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

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

Il fascicolo è fornito di relazione notarile a cura del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, nonché quella catastale. In essa sono, altresì, evidenziate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in danno ai beni in oggetto. Il tutto risulta aggiornato fino al 01/06/2022.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBITATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

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

Il fascicolo è dotato di relazione notarile a cura del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, nonché quella catastale evidenziando; in essa sono pure indicate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in danno ai beni in oggetto che sono aggiornate fino al 01/06/2022.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

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

Il fascicolo è fornito di relazione notarile a cura del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, nonché quella catastale. In essa, inoltre, sono segnalate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in danno ai beni in oggetto. Il tutto è aggiornato fino al 01/06/2022.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

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

Il fascicolo è dotato di relazione notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, nonché quella catastale. Nella medesima, altresì, sono precisate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in danno ai beni in oggetto. Il tutto è aggiornato fino al 01/06/2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I terreni di cui la società **** Omissis **** è titolare sono quelli indicati al foglio 1 di Castelbuono con le p.lle: 13, 518, 523, 549, 550, 563, 579, 607, 609 e 612.

I terreni di cui la società **** Omissis **** è titolare sono quelli indicati al foglio 1 di Castelbuono con le p.lle: 2, 3, 4, 7, 66, 70, 17, 15, 16, 6, 9, 545, 553, 526, 527, 592, 593, 594, 595 e 610.

In allegato n. 13 sono acclusi gli atti che il C.T.U. è riuscito a reperire.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile fornire una risposta circa il regime patrimoniale atteso che trattasi di una società.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di impresa non è possibile indicare il regime patrimoniale.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di società non è possibile indicare il regime patrimoniale.

CONFINI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

La tenuta, nel suo insieme, confina: a Nord con il foglio di mappa catastale n. 15 del Comune di Pollina, indi con il torrente "Passo di Maggio"; ad Est con i fogli di mappa catastale nn. 23 e 28 di Pollina, indi con il torrente "Malpertugio" e con le p.lle 532, 81, 162, 163 e 670 del foglio di mappa catastale n. 1 del Comune di Castelbuono; a Sud con le p.lle 165, 72, 255, 256, 257, 258, 259 del foglio di mappa catastale n. 1 di Castelbuono; ad Ovest con le p.lle 260 e 261 del foglio di mappa n. 1 di Castelbuono, nonché con il foglio di mappa catastale n. 15 del Comune di Pollina.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

L'agglomerato di edifici riconosciuto al fg. 1 di Castelbuono con la p.lla 511 sub 4 confina: a Nord con la p.lla 616; ad Est con la p.lla 68; a Sud e ad Ovest con la p.lla 610, tutte pignorate e tutte appartenenti alla società debitrice.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Il locale commerciale confina per tre lati con la palazzina uffici (all'interno della quale è inserito) e per il quarto lato con la corte esterna, p.lla 511 sub 1, bene comune non censibile, terrazzo a livello di accesso comune ai subalterni 3 e 4 della p.lla 511. Si consulti l'elaborato planimetrico in allegato n. 4.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Confina: a Nord con le p.lle 616 e 579; ad Ovest con la p.lla 616 e con la p.lla 511 (stabilimento enologico); a Sud con la p.lla 610; ad Ovest con la p.lla 610, tutte di proprietà della società debitrice e tutte oggetto di pignoramento immobiliare. Si consulti l'estratto di mappa catastale accluso in allegato n. 5 unitamente alle planimetrie catastali.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricati rurali	195,00 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	3,20 m	terra
Maneggio	800,00 mq	800,00 mq	1	800,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo arborato	429181,00 mq	429181,00 mq	1	429181,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo vigneto	617938,00 mq	617938,00 mq	1	617938,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo oliveto	633055,00 mq	633055,00 mq	1	633055,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo agrumeto	1661,00 mq	1661,00 mq	1	1661,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo seminativo	57552,00 mq	57552,00 mq	1	57552,00 mq	0,00 m	
Relitto stradale o strada	1530,00 mq	1530,00 mq	1	1530,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo	1494,00 mq	1494,00 mq	1	1494,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo cespugliato	39836,00 mq	39836,00 mq	1	39836,00 mq	0,00 m	
Ente Urbano	195,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	0,00 m	
Lago artificiale	9509,00 mq	9509,00 mq	1	9509,00 mq	0,00 m	

Piazzali e parcheggi pertinenti alla struttura recettiva ed alla cantina	6105,00 mq	6105,00 mq	1	6105,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1799094,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1799094,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate nel superiore quadro discendono da una analisi delle colture presenti in ciascuno dei terreni che sono, alcune volte, non corrispondenti a quelle riportate nelle visure catastali.

Un ruolo importantissimo ha assunto la piattaforma "Geoportale Regionale" che ha consentito, attraverso la sovrapposizione tra l'immagine aerea e la mappa catastale, l'esatta individuazione delle coltivazioni per ciascuna particella.

La superficie dei fabbricati rurali discende dall'analisi delle visure, ma anche dai rilievi eseguiti sui luoghi e dall'individuazione di ampliamenti realizzati abusivamente che, per le ragioni che saranno spiegate nel capitolo regolarità edilizia, sono stati esclusi dalla valutazione. Conseguenza che l'area complessiva sopra riportata è il sunto di tutte le superfici di ciascun fabbricato rurale che sono da considerarsi, urbanisticamente, regolari, cioè trasferibili a terzi.

L'area totale dell'Ente Urbano è quella dedotta dalle visure.

L'estensione del laghetto artificiale o bacino corrisponde a quella dell'intera p.lla 523 (porzione AA + porzione AB).

La superficie dei parcheggi, dei piazzali e delle aree pertinenti alla struttura recettiva ed alla cantina sono state calcolate, di massima, attraverso gli strumenti di misurazione messi a disposizione dalla piattaforma "Google Earth".

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	3910,00 mq	4345,00 mq	1	4345,00 mq	6,50 m	T-1°
Cortile	374,00 mq	374,00 mq	0.15	56,10 mq	0,00 m	primo-terra
Totale superficie convenzionale:				4401,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4401,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata può definirsi la media tra le numerose e diversificate altezze interne rinvenute nei molteplici edifici che formano il complesso enologico con cantina ed uffici.

La superficie del cortile è stata ragguagliata al 15% in assonanza alle tabelle per il calcolo della superficie

commerciale pubblicate a cura del “Codice delle Valutazioni” e della stessa “Agenzia delle Entrate”.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	46,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 49,00, come indicato negli atti consultati presso il Comune di Castelbuono, dunque leggermente maggiore rispetto a quella rassegnata nella visura catastale.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo	3173,00 mq	3870,00 mq	1	3870,00 mq	3,50 m	S1-S2-P.T.-1
Piscina	175,00 mq	175,00 mq	0.5	50,00 mq	0,00 m	Terra
solarium piscina	640,00 mq	640,00 mq	0.15	96,00 mq	0,00 m	terra
Cortili	838,00 mq	838,00 mq	0.15	125,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4141,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4141,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della piscina, del solarium e dei cortili è stata computata in funzione ai valori indicati nelle tabelle per il calcolo della superficie commerciale pubblicate a cura del “Codice delle Valutazioni” e della stessa “Agenzia delle Entrate”.

Il complesso agriturismo (foto n. 55-56 in allegato n. 5), classificato con tre spighe dall'Assessorato al Turismo della Regione Sicilia - equiparabile ad un quattro stelle nella catalogazione ordinaria - con attinenza alla identificazione datane nelle Autorizzazioni di Abitabilità (vedi i documenti in allegato n. 6), è così composto:

Al piano terra, da un ampio e caratteristico cortile di forma quadrangolare (foto n. 57) pavimentato con

basolato di pietra locale dal quale può accedersi alla reception (foto n. 60) e da lì alle camere dell'ala Est per poi guadagnare anche il primo piano;
dalla sala ristorante denominata ... omissis ... (foto n. 62);
dal portico e dal cortile ad essa collegati, tutti situati nell'ala Sud;
dalla chiesetta (foto n. 63);
dalla cucina con annesse celle, mensa, zona lavaggio, spogliatoi uomini e donne, dispensa, area pasticceria, area di preparazione del cibo che si articolano intorno ad un altro cortile di forma quadrata e di più modeste dimensioni rispetto al primo, tutti ubicati nell'ala Ovest dove vi sono, in aderenza alla chiesa, anche due camere per gli ospiti ed una scala che consente di raggiungere il primo piano.

Il complesso edilizio fin qui descritto è identificato, nell'Autorizzazione di Agibilità, come corpo "A" (vedi i documenti in allegato n. 6).

A Sud di questo corpo, sempre al piano terra, c'è un edificio, in parte seminterrato, di forma seghettata (osserva la planimetria catastale in allegato n. 5), ove trovano posto una serie di servizi accessori e complementari come: la cantina del ristorante; il deposito della cucina; il locale impianti; la stireria e la lavanderia; i locali deposito-magazzini e quello per la centrale telefonica (foto n. 55).

Sul lato Nord, invece, si distende un altro fabbricato, riconosciuto come "Corpo B" (foto n. 58-59) nel relativo certificato di agibilità, già "palmento" dell'abbazia, che si caratterizza per una forma rettangolare molto stretta ed allungata ove, al piano terra, ci sono 5 camere/suite per gli ospiti (foto n. 65-68), una suggestiva ed elegante sala lettura e musica (foto n. 61) con adiacente piccola cucina provvista dei relativi servizi, una saletta ristorante ed un portico, invero una veranda coperta e chiusa con pannellature in vetro utilizzata, anch'essa, come sala ristorante (foto n. 59). Quest'ultima è oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 (vedi i documenti in allegato n. 7). Davanti a questo fabbricato, sempre sul lato Nord, si apre un ampio solarium con annessa piscina e terrazzo dal quale si gode un piacevole panorama verso le campagne ed il mare Tirreno (foto n. 59 e 74); ad Ovest, invece, c'è il piccolo fabbricato che ospita il forno a legna per le pizze, schiacciate, etc. (consulta la pianta dello stato di fatto in allegato n. 5).

Sotto il "Corpo B" di cui ha detto prima (ex palmento), al piano seminterrato, ci sono: una comoda sala conferenze con pertinenti servizi igienici ed angolo Bar fornita di zona conversazione (foto n. 75). La grande sala è posta in comunicazione, tramite tunnel sotterraneo munito di scala, con la stanza di ingresso del vecchio monastero, ala Est del piano terra. Subito dopo il predetto Bar, in direzione Ovest, c'è un'altra sala ristorante che è collegata con l'esterno tramite due distinte scale (si osservino le piante dello stato di fatto in allegato n. 5). Al di sotto del solarium, raggiungibili da una scala che si diparte nei pressi del bordo Est della piscina, ci sono tre sale gioco, un ampio locale di sgombero, dei servizi igienici, gli spogliatoi per uomini e le donne ed un locale tecnico per la stessa piscina.

Al primo piano dell'ex antico monastero, "Corpo A", intorno alla corte, vi sono altre 17 stanze per gli ospiti con i servizi igienici. Nel sotto tetto, inoltre, è stato ricavato un magazzino ed una piccola colombaia raggiungibile da una scala a chiocciola in acciaio inox (consulta la pianta dello stato di fatto in allegato n. 5).

Il primo piano del "Corpo B" (ex palmento) occupa una superficie molto più limitata rispetto al piano terra e vi sono ricavate altre stanze per gli ospiti con i relativi servizi igienici.

In tutto, le camere sono 29 ed appaiono arredate in stile classico e con buon gusto (foto n. 65-73): i pavimenti sono in legno e/o ceramica, i mobili sono di antiquariato e/o sono buone riproduzioni in stile; l'impianto di climatizzazione, caldo-freddo, è efficiente; i bagni, talvolta, sono organizzati come un doppio servizio, con separazione, cioè, dei pezzi sanitari (vaso e bidet) che sono posti da una parte, e la vasca e/o doccia da un'altra; le rifiniture sono di pregio; gli infissi esterni ed interni in legno massello e vetri camera, in alcuni casi è stato utilizzato pure il vetro "Tiffany".

In allegato n. 5 sono consultabili le piante del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano nello stato

di fatto e le fotografie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2002 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 21.000,00
Dal 08/06/2005 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 21.000,00
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 23.300,00 Piano T.-1

La società decritta, nelle visure catastali accluse alla presente relazione, corrisponde a quella che in atto detiene gli immobili.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2002 al 08/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 3 Categoria C1, Cons. 36 Superficie catastale 40 mq Rendita € 577,52 Piano Terra
Dal 08/06/2005 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 36 Superficie catastale 40 mq Rendita € 587,52 Piano Terra
Dal 09/03/2009 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 511, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 36 Superficie catastale 40 mq Rendita € 587,52

		Piano Terra
--	--	-------------

La società titolare dell'immobile corrisponde a quella reale.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2008 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 68, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 35.982,50 Piano T-1-S1-S2;
Dal 09/03/2009 al 30/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 68, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 40.288,02 Piano S1-S2-T-1°

I dati catastali indicati in atto di pignoramento riconoscono perfettamente il bene sottoposto a espropriazione forzata. La società titolare, inoltre, corrisponde a quella che in atto è proprietaria del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

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
1	13				Fabbricato rurale		0112 mq			
1	518		AA		Pascolo arborato	2	5000 mq	6,46 €	2,07 €	
1	518		AB		Vigneto	1	10613 mq	98,66 €	38,37 €	
1	523		AA		Oliveto	2	0795 mq	4,31 €	2,46 €	
1	523		AB		Agrumeto	3	8714 mq	229,52 €	81,01 €	
1	549		AA		Oliveto	2	10000 mq	54,23 €	30,99 €	
1	549		AB		Seminativo	1	1870 mq	9,66 €	3,86 €	
1	550		AA		Agrumeto	3	2011 mq	52,97 €	18,69 €	
1	550		AB		Seminativo	2	4535 mq	17,57 €	7,03 €	

1	550		AC		Oliveto	2	1522 mq	8,25 €	4,72 €	
1	550		AD		Pascolo arborato	2	2904 mq	3,75 €	1,2 €	
1	563		AA		Oliveto	2	0240 mq	1,3 €	0,74 €	
1	563		AB		Agrumeto	3	0450 mq	11,85 €	4,18 €	
1	579				Relitto stradale		0761 mq			
1	607		AA		Pascolo	1	0506 mq	0,52 €	0,18 €	
1	607		AB		Relitto stradale		0544 mq			
1	609				Relitto stradale		0225 mq			
1	612				Oliveto	2	0188 mq	1,02 €	0,58 €	
1	616				Seminativo	1	15717 mq	81,17 €	32,47 €	
1	2		AA		Oliveto	2	40000 mq	216,91 €	123,95 €	
1	2		AB		Pascolo arborato	2	50000 mq	64,56 €	20,66 €	
1	2		AC		Seminativo	3	13978 mq	28,88 €	14,44 €	
1	3				Fabbricato Rurale		0096 mq			
1	4		AA		Pascolo	1	0977 mq	1,01 €	0,35 €	
1	4		AB		Pascolo arborato	2	0319 mq	0,41 €	0,13 €	
1	7		AA		Pascolo arborato	2	0500 mq	0,65 €	0,21 €	
1	7		AB		Seminativo	4	1876 mq	2,42 €	0,97 €	
1	66		AA		Oliveto	2	12000 mq	65,07 €	37,18 €	
1	66		AB		Seminativo	1	0804 mq	4,15 €	1,66 €	
1	70		AA		Seminativo	4	9936 mq	12,83 €	5,13 €	
1	70		AB		Oliveto	2	2290 mq	12,42 €	7,1 €	
1	70		AC		Vigneto	2	10630 mq	98,82 €	38,43 €	
1	17				Seminativo	2	143550 mq	556,03 €	222,41 €	
1	15				Pascolo cespugliato	U	39836 mq	22,63 €	16,46 €	
1	16				Pascolo arborato	2	37142 mq	47,96 €	15,35 €	
1	6		AA		Oliveto	2	359683 mq	1950,49 €	1114,56 €	

1	6		AB		Pascolo arborato	2	30175 mq	38,96 €	12,47 €	
1	9		AA		Oliveto	2	5000 mq	27,11 €	15,49 €	
1	9		AB		Pascolo arborato	2	35102 mq	45,32 €	14,5 €	
1	545		AA		Oliveto	2	91519 mq	496,29 €	283,59 €	
1	545		AB		Vigneto	2	99190 mq	922,09 €	358,59 €	
1	545		AC		Pascolo arborato	2	55512 mq	71,67 €	22,94 €	
1	553				Pascolo arborato	2	53960 mq	69,67 €	22,29 €	
1	526				Costruzione non abitabile		0026 mq			
1	527				Pascolo	1	0011 mq	0,01 €	0,01 €	
1	592		AA		Oliveto	2	79099 mq	428,94 €	245,11 €	
1	592		AB		Vigneto	2	214838 mq	1997,18 €	776,68 €	
1	592		AC		Pascolo arborato	2	37224 mq	48,06 €	15,38 €	
1	593				Ente Urbano		0058 mq			
1	594		AA		Seminativo	2	39335 mq	152,36 €	60,94 €	
1	594		AB		Oliveto	2	58152 mq	315,35 €	180,2 €	
1	594		AC		Vigneto	2	36183 mq	336,37 €	130,81 €	
1	594		AD		Pascolo arborato	2	121995 mq	157,51 €	50,4 €	
1	595				Ente urbano		0137 mq			
1	610				Seminativo	1	120365 mq	621,63 €	248,65 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste, ma solo parzialmente, corrispondenza catastale tra quanto rappresentato nelle visure e la qualità delle colture riscontrata in sito.

Rileva, tuttavia, che la p.lla 523 del foglio 1 di Castelbuono, indicata in visura in parte come oliveto (mq 795) ed in parte come agrumeto (mq 8.714), invero, è interamente occupata da un lago artificiale di superficie pari a circa mq 9.509 per una capienza stimata, se pure a vista, di circa 20.000 mc. L'acqua del laghetto è utilizzata a scopo irriguo ed ove ne ricorresse la necessita per uso antincendio boschivo; costituisce un elemento paesaggistico di un certo fascino che arricchisce l'area intorno alla cantina ed all'agriturismo. Sarà

indispensabile che l'acquirente ne presenti la variazione catastale adeguando lo stato catastale a quello effettivamente accertato in sito.

Sulla p.lla 550 (Agrumeto-Seminativo-Oliveto-Pascolo arborato), adiacente il lago artificiale, vi è un piccolo maneggio il cui rettangolo misura 40 x 20 metri per complessivi 800 mq.

La p.lla 563, indicata come oliveto ed agrumeto, invero, è occupata, in parte dalla strada che si diparte verso lo stabilimento enologico, in parte è impegnata a vigneto.

La p.lla 612 non è attivata ad oliveto, ma costituisce il piazzale antistante lo stabilimento enologico.

La p.lla 616 è indicata a seminativo, mentre è attivata per circa mq 7.800 a vigneto, per circa 750 mq ad oliveto, per circa 1.250 mq a parcheggio per i clienti. La rimanente superficie è impegnata a stradella, rampe, aiuole, spazi attrezzati con verde, spazi pertinenziali esterni ai locali sottostanti il solarium della piscina.

La p.lla 2, segnalata come oliveto per mq 40.000, per 50.000 mq come pascolo arborato e per mq 13.978 come seminativo, invero, è attivata per mq 46.230 a vigneto, per 5.900 mq come oliveto, il resto è a pascolo arborato.

La p.lla 66, in visura oliveto per mq 12.000 e seminativo per mq 804, in realtà è interamente attivata a vigneto, cioè per mq 12.804.

La p.lla 17, di mq 143.550, indicata in visura interamente a seminativo, in verità è coltivata in massima parte, per mq 137.850, a vigneto ed in minima parte ad oliveto, per mq 5.700.

La p.lla 6 segnata come oliveto per mq 359.683 e pascolo arborato per mq 30.175, in realtà contiene una superficie abbastanza vasta impegnata a vigneto per circa mq 39.300.

Sulla p.lla 553, interamente segnata come pascolo arborato per circa mq 53.960, in realtà vi sono messi a dimora dei vigneti per circa mq 2.500.

La p.lla 610 è dichiarata seminativo per mq 120.366, invero è attivata a vigneto per mq 60.000 circa, mentre la superficie impegnata ad oliveto è di circa mq 12.500. Su di essa ricade, altresì, l'impianto fotovoltaico (bene considerato facilmente amovibile e non stimabile nella presente procedura) che occupa una superficie di circa mq 3.500.

Sulla medesima particella, già p.lla 574, è stata autorizzata, con Permesso di Costruzione n. 24/2004 del 22.12.2004,

l'edificazione di un "Centro studi per la progettazione e la sperimentazione di innovazione tecnologica del processo dei vini nell'Azienda **** Omissis *** (documenti acclusi in allegato n. 1). Per essa fu rilasciato il Nulla Osta paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 03.10.2002, prot. 8262/N, ormai scaduto da diversi anni, il Nulla Osta del Genio Civile del 26.03.2003 e l'autorizzazione allo scarico da parte della Commissione Provinciale Tutela Ambientale di Palermo in data 02.07.2002, prot. 840. I lavori furono iniziati il 21.12.2005, ma si fermarono subito dopo avere realizzato le fondazioni, alcuni pilastri e qualche muro di contenimento (foto nn. 12-15 in allegato n. 1) che da tempo sono sottoposti alle intemperie. Il Permesso di costruzione è ormai perito e per l'eventuale ripresa dei lavori sarà indispensabile richiederne un altro, previa acquisizione di un nuovo parere dalla Soprintendenza di Palermo, atteso che quello già emanato è decaduto essendo valido, secondo norma, per soli 5 anni.

Accanto alla struttura prima detta sorge una tettoia, verosimilmente realizzata per il ricovero dei mezzi impiegati nella costruzione del Centro Studi e per l'accantonamento dei materiali (foto n. 11 e 12 in allegato n. 1), che ha una superficie di mq 200,00 circa. Per la sua costruzione non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, nè è stata presentata una CILA, dunque è da ritenersi abusiva.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	511	4		D1				23300 €	T.-1	

Corrispondenza catastale

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

L'esperto stimatore ha fatto la verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attraverso un'accurata ispezione che gli ha consentito di accertare quanto segue:

- sono stati demoliti e ricostruiti dei tramezzi nella vecchia cantina, zona ex depositi pieni e vuoti, oggi locali di spumantizzazione;
- nel grande magazzino che si sviluppa sul lato Est è stato ricavato un ripostiglio;
- non è disegnata, verosimilmente per mera dimenticanza, la scala che dall'ampio locale di stoccaggio, già locale vinificazione, raggiunge il tunnel che lo collega alla zona di imbottigliamento del fabbricato posto più a valle;
- vanno aggiornate le destinazioni d'uso dei singoli locali che hanno subito una modificazione in relazione alle necessità funzionali dell'azienda;
- è necessario inserire i due soppalchi rinvenuti nel magazzino del mercato italiano ed in uno dei magazzini del mercato estero;
- occorre aggiornare le aperture interne che in taluni casi sono state modificate, così qualche serramento esterno.

I superiori aggiornamenti potranno essere denunciati in concomitanza con la presentazione della CILA tardiva volta a risolvere le modeste difformità riscontrate nelle tramezzature. Il costo della denuncia catastale è ricompreso in quello calcolato per la CILA di cui dirà nel capitolo regolarità edilizia.

L'atto di pignoramento, comunque, individua correttamente ed univocamente il bene sottoposto ad espropriazione forzata.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	511	3		C1	4	36	40 mq	587,52 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Dalla ricognizione ed ispezione del bene e dalla contemporanea osservazione della planimetria catastale non sono emerse difformità degne di nota.

In allegato n. 4 sono consultabili: la planimetria generale del complesso con indicata l'ubicazione del negozio; l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, la planimetria catastale e la visura storica.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	68	2		D10				40288,02 €	S1-S2-T-1°	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rinvenuto dal C.T.U., nondimeno segnala le seguenti particolarità:

- non è censito il locale forno a legna, invero abusivamente costruito;
- è censita la veranda-portico oggetto di condono, ma non legittimabile;
- non è inserita la scaletta a chiocciola, posta sul cortile che si sviluppa accanto alla cucina principale, che conduce alla colombaia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Non vi sono precisazioni da fare se non ribadire che la società **** Omissis **** con sede a Castelbuono identifica la società **** Omissis **** con sede in Palermo per la quale trasformazione non si riscontra trascritto il relativo atto.

Giova evidenziare che il compendio agricolo ubicato in C/da Zurrica di Pollina, di cui al lotto funzionale n. 3, è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità interna del vasto predio di **** Omissis ****, di cui al presente lotto funzionale n. 1.

Ne consegue che la strada interna sarà sottoposta a servitù di passaggio in favore della tenuta di C/da Zurrica in Pollina dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità è uguale al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero, il valore del soprassuolo, e gli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della strada servente.

Il C.T.U. computerà il valore dell'area che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di mq 14.850,00.

Nel capitolo stima del presente lotto 1 (tenuta), ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio in € 1,78/mq.

Avremo: mq 14.850 x € 1,78/mq = € 26.433,00. A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire la via. Il sottoscritto lo valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00.

Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale dovrà ricevere dall'aggiudicatario del lotto funzionale n. 3 è pari ad € 30.398,00.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Non emergono, dalla lettura dei documenti in atti, fatti o notizie che devono essere precisate al lettore.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Il negozio è incastonato all'interno della palazzina uffici, ma possiede un accesso proprio ed indipendente dal piazzale o terrazzo a livello posto a Sud e con il quale confina.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Non ci sono precisazioni da fare.

PATTI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Non vi sono patti da segnalare al G.E. se non quelli esplicitati nei titoli di proprietà o quelli derivanti da un uso o una pratica consolidatasi nel tempo in favore di terzi (passaggi, attingimento acqua, uso delle strade interne, etc.).

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Dall'esame dei documenti versati non emergono patti dei quali fornire contezza.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Dalla lettura degli atti non emergono patti.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Dalla lettura dei documenti in atti e dallo studio di quelli acquisiti dall'ausiliario non emergono patti da segnalare al lettore.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Da un colloquio avuto con l'agronomo dell'azienda è emerso che buona parte del vigneto ha superato il ciclo di vita produttivo ed andrebbe espantato e rimesso a nuovo.

L'uliveto è "giovane", ottimamente coltivato ed ha una buona resa d'olio.

Con riguardo ai fabbricati rurali:

- quello distinto con la p.lla 3, utilizzato a magazzino, è in discrete condizioni (foto n. 3 e 7);
- quello riconosciuto con la p.lla 593 possiede una porzione, verosimilmente elevata in tempi successivi rispetto al corpo principale, che si è da quest'ultimo distaccata e tra i due vi è una lesione marcata (foto n. 16-18). Nelle immediate vicinanze, inoltre, è stato elevato, abusivamente, un piccolo magazzino (foto n. 19-20);
- quello individuato dalla p.lla 595 risulta costruito sopra una antica vasca di riserva idrica (foto n. 21-22), è abbandonato e versa in cattive condizioni per via dell'elevato stato di umidità ed anche per l'assenza di adeguata manutenzione;
- quello censito con la p.lla 13 (foto n. 8-9) è stato trasformato in stalla per i cavalli utilizzati nel vicino maneggio e per questo motivo vi si garantisce un minimo di manutenzione, dunque è in condizioni discrete. E' utile evidenziare che parte di esso è stato ampliato abusivamente successivamente al 1° Settembre 1967. La porzione illegittima è evidenziata, con adeguata campitura, nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 1;
- quello censito con la p.lla 526 non è più esistente da tempo essendo crollato ed al suo posto vi è il parcheggio del complesso recettivo (foto n. 12, quadratino rosso);
- di quello individuato dalla p.lla 527 restano in piedi solo parte dei muri perimetrali.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Le condizioni generali sono buone tenuto conto che vi è un'attenzione particolare alla produzione e conservazione del vino, anche con riferimento alle apprezzabili credenziali conseguite sia a livello nazionale che internazionale. Inoltre, nella politica commerciale dell'azienda vi è, tra le altre attività, quella di organizzare visite guidate alla cantina con degustazione di prodotti tipici locali e di vino e ciò obbliga la società proprietaria a mantenere sempre in ottime condizioni l'intero opificio così da offrire la migliore impressione possibile agli avventori che in una politica commerciale possono trasformarsi in affezionati clienti.

Con riguardo al corpo di fabbrica denominato "Infrastrutture di servizio", quello più a valle, utilizzato come linea di imbottigliamento e stoccaggio, va segnalata la presenza di una pregnante umidità su quasi tutta la copertura che ha provocato la proliferazione di muffe sulle travi perimetrali di sostegno del tetto e sul medesimo con la conseguenza che il rivestimento ligneo interno si è fortemente ammalorato (vedi le foto nn. 48-50 in allegato n. 2).

Per il resto vanno segnalate, nella cantina e nel locale stoccaggio, delle puntuali infiltrazioni d'acqua provenienti dai tetti che, tuttavia, non costituiscono, ad oggi, un rilevante problema.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Il locale è ubicato al piano primo del corpo di fabbrica ad uso di stabilimento enologico (all'interno del corpo uffici), ma vi si accede attraversando il piazzale retrostante così da figurare al piano terra. La superficie netta è così ripartita: mq 26,20 per il punto vendita; mq 16,96 per il magazzino posto nel retro; mq 2,94 per i servizi. Le condizioni generali sono buone e le rifiniture interne sono le seguenti: pavimenti in ceramica, intonaci al civile definiti con idropittura lavabile; porte interne in legno tamburato; impianti idrico, fognario, elettrico e telefonico sotto traccia. Il tutto appare in buone condizioni.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Le condizioni generali dell'intero complesso recettivo sono ottime tenuto conto che vi si pratica una attenta manutenzione durante tutto l'anno e ciò in considerazione del fatto che la struttura non osserva periodi di chiusura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

I terreni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le servitù in atto esistenti, con le strade, i percorsi ed i sentieri che consentono i trasferimenti pedonali e carrai, nonché con le vasche di riserva idrica, gli abbeveratoi, i sistemi irrigui fissati durevolmente al suolo e non asportabili ed i pozzi dai quali non è dato di sapere se è ancora possibile emungere acqua.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Non vi sono parti dello stabilimento enologico (come i parcheggi, le strade, i piazzali, etc.) che possono ritenersi comuni o condivisi con altri soggetti o altri immobili in proprietà a terzi. L'intero complesso recettivo-agrituristico ed enologico, difatti, appartiene alla stessa società.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Sono comuni con lo stabilimento enologico e con la palazzina uffici tutte quelle parti così catastalmente indicate (si consulti l'elaborato planimetrico in allegato n. 4) e quanto rientra nell'ambito dell'art. 1117 del codice civile. Nondimeno è opportuno segnalare che tutti gli impianti del punto vendita sono una diramazione, una parte, di quelli posti a servizio della palazzina uffici con la conseguenza che vi è una interconnessione difficilmente

eliminabile.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Non ci sono parti comuni con terzi perché la proprietà è unica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Dalla lettura dei documenti versati nel fascicolo e da quelli integrati dal CTU non emergono servitù, censo, livello od usi civici in capo ai terreni pignorati. È ovvio che se sussistono dei diritti di passaggio, di uso d'acqua, etc. esercitati da terzi e consolidati da lungo tempo permangono immutati anche dopo la vendita.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Dalla lettura dei documenti versati in atti e da quelli che ha reperito il sottoscritto non vi sono servitù, censo, livello o usi civici in capo allo stabilimento enologico in argomento.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Non vi sono servitù, censi, livello o usi civici in capo al bene pignorato.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Dalla lettura della relazione notarile e dalle visure catastali depositate non vengono fuori servitù, censo, livello e usi civici gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

I fabbricati rurali inseriti in questo lotto funzionale furono costruiti con pietrame locale allettato con malta così da formare i pannelli murari portanti, anche le fondazioni sono in muratura, mentre i solai sono in legno con tegole in laterizio. I prospetti sono, talvolta, completati con intonaco, altre volte lasciati in pietra a faccia vista; le pavimentazioni sono al rustico e gli infissi, tutti in legno e/o metallo, versano in condizioni non soddisfacenti. Nel fabbricato identificato con la p.lla 13 ed utilizzato come stalla vi è un impianto elettrico minimale; in tutti gli altri non vi sono impianti di alcun genere, nè finiture degne di nota.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Le fondazioni di tutti i corpi di fabbrica che compongono lo stabilimento vitivinicolo sono realizzati in calcestruzzo armato con sviluppo a travi rovesce e/o a platea, e/o a plinti secondo le norme sismiche vigenti all'epoca della realizzazione; da esse si dipartono i pilastri e, poi, le travi in elevazione secondo uno schema geometrico preciso che ha consentito di ottenere un'intelaiatura verticale ed orizzontale a maglie chiuse; le coperture sono realizzate con capriate in legno lamellare, arcarecci, tavolato, strato coibentante, onduline sotto coppo e tegole in laterizio del tipo a coppo siciliano; altri locali hanno il tetto, sempre in legno, ma con travature ordinarie, altri con strutture in c.a. prefabbricate, altri con capriate in acciaio.

Le murature di compagno sono elevate con blocchi in laterizio, in cemento-pomice o similari, allettati su malta cementizia e completati con intonaco civile nella parte interna ed intonaco rustico pigmentato con terre naturali, in quella esterna. La cantina, il primo opificio realizzato, possiede i muri perimetrali fatti con pannellature prefabbricate in conglomerato cementizio con gradevole finitura esterna.

Il prospetto principale del grande magazzino situato ad Est, invece, è stato rivestito con pietra locale così da integrarsi perfettamente con la vicina Abbazia, oggi struttura agrituristica e recettiva.

Gli infissi esterni di tutto il complesso sono in legno ed in metallo, mentre i pavimenti esterni sono in parte con autobloccanti in cemento, in parte con conglomerato cementizio; quelli interni in cemento, resina industriale e/o ceramica e/o cotto.

L'opificio è fornito di adeguato impianto elettrico realizzato entro appositi canali e munito di armadi ove sono alloggiati gli interruttori di comando, il tutto appare a norma di legge. Anche l'impianto idrico risponde alle leggi sanitarie vigenti all'epoca di realizzazione. Quello fognario confluisce, mediante condutture, pozzetti, etc. in autorizzati sistemi di smaltimento costituiti, fondamentalmente, da un depuratore ubicato nei pressi del maneggio che, tuttavia, non è pignorato. Esso non può ritenersi un accessorio o una pertinenza del complesso enologico perché censito in modo autonomo al catasto. In allegato n. 2 è consultabile una rassegna fotografica.

La palazzina uffici (foto dalla n. 39 alla n. 45) presenta buone rifiniture: pavimenti in ceramica, intonaci al civile con doppia mano di idropittura lavabile; rivestimenti delle pareti del corridoio che simulano la pietra tufacea; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in alluminio con vetri camera; impianti idrico, elettrico, telefonico e fognario sotto traccia e funzionanti. La palazzina è, altresì, munita di impianto di riscaldamento.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Il negozio, come già detto, fa parte del corpo di fabbrica ove c'è la cantina, la sala barriques, etc., più specificatamente è inserito nella palazzina uffici ubicata al primo piano, ma accessibile dal cortile retrostante, dunque da un piano che può definirsi terra.

La struttura portante è in c.a., il solaio di calpestio è in latero-cemento mentre quello di copertura è in legno con manto in tegole di laterizio; le pareti esterne sono ultimate, come pure quelle interne che sono completate con intonaco civile nel tipico triplo strato e tinteggiate con pittura idro lavabile; il pavimento interno è in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre è in massello l'unico serramento esterno; gli impianti idrico, elettrico, fognario e telefonico sono tutti entro traccia e funzionanti. Il negozio beneficia dei parcheggi esistenti nella struttura, ma non dispone di uno o più stalli dedicati o esclusivi.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Trattandosi di un antico convento medioevale, risalente al tempo dei Normanni, la struttura delle fondazioni e quella portante in elevazione è realizzata in muratura di pietrame locale allettato su malta; i solai di piano, dopo un accurato restauro durato diversi anni, sono stati sostituiti con dei nuovi in legno massello, composti da travature e tavolato; le coperture sono a falde inclinate e costituite da una struttura lignea principale (capriate e/o travi maestre) con arcarecci tavolato, impermeabilizzazione e manto di tegole in laterizio del tipo a coppo siciliano; le tramezzature interne sono state elevate con tavelle in laterizio o tufo ed intonacate nel tipico triplo strato, nonché definite con idropitture lavabili in molteplici colori; i serramenti esterni (porte, portoni, e

finestre) sono tutti in legno massello e costituite da ante vetrate (vetro camera) e, talvolta, da inferriate di protezione; i pavimenti sono di svariato tipo: quelli esterni in basolato di pietra informe e/o in masselli autobloccanti di conglomerato cementizio; quelli interni (camere, hall, sala lettura, ristorante, etc.) in ceramica e simili ed in legno (parquet); le scale interne sono tutte in muratura o in c.a. con solette rampanti e rivestite con ceramica; gli impianti (elettrico, idrico, fognario, telefonico, tv, di riscaldamento, etc.) sono tutti sotto traccia e funzionanti. Il complesso è fornito, ma su particelle limitrofe che fanno, comunque, parte dell'agglomerato edilizio agrituristico, di numerosi posti macchina ubicati più a valle, in direzione Nord. La struttura è dotata di piscina con ampio solarium che gode di uno splendido panorama verso la vallata ed il Mare Tirreno, sotto di esso vi sono delle sale gioco, servizi, locali tecnici ed una piccola sala per la colazione. In sintesi si tratta di una splendida struttura agrituristica. Le foto sono accluse in allegato n. 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, **** Omissis ****, i fondi individuati al fg. 1 di Castelbuono con le p.lle: 13-518-518-523-549-550-579-563-607-609-612-616.

Tutti gli altri terreni sono nella disponibilità ed in uso della società **** Omissis ****.

Il C.T.U., su mandato del G.E., ha redatto una consulenza, già depositata, nella quale ha determinato l'indennità di occupazione ed alla quale rimanda.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2013
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, **** Omissis ****, l'opificio in parola.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 4.351,00

La dott.sa Giovanna Debernardi, G.E. del Tribunale di Termini Imerese, con ordinanza del 28.09.2022, ha così statuito:

“Autorizza la società debitrice esecutata **** Omissis **** a mantenere l'occupazione dei beni di proprietà della **** Omissis **** oggetto di pignoramento, dietro versamento, alla Custodia, di un importo mensile da determinarsi a cura del perito estimatore a titolo di indennità di occupazione, con decorrenza dalla data di primo accesso del Custode e fino all'eventuale aggiudicazione del compendio immobiliare medesimo.

Il sottoscritto, attraverso apposita perizia già versata in atti, ha computato l'indennità di una molteplicità di beni per un complessivo di € 10.410,00/mese. Il fitto dello stabilimento enologico, in particolare, ammonta a circa € 4.351,00/mese.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2013
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, **** Omissis ****, il locale in parola.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 69,50

La cifra sopra indicata scaturisce da un conteggio parzializzato tratto dall'indennità complessiva calcolata dal sottoscritto, su incarico del G.E., ed avente ad oggetto una pluralità di beni. La perizia è già stata depositata in atti.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2013
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, società **** Omissis ****, il complesso edilizio in argomento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 5.628,00

Il C.T.U. ha avuto incarico di calcolare l'indennità di occupazione alla luce dell'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura. Ne discende che il valore sopra indicato è tratto dalla consulenza già depositata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **** Omissis **** i terreni distinti al Fg. 1 con le p.lle: 13-518-523-549-550-563 (gruppo 1 della relazione notarile) sono pervenuti con atto di conferimento in società del 09.03.2009 a cura del notaio Messina Maria Angela, rep. 9347, racc. 4177, trascritto a Palermo il 11.03.2009 ai nn. 21925/15848 da potere della società **** Omissis **** con sede a Castelbuono.

La società **** Omissis **** con sede a Castelbuono identifica **** Omissis **** con sede in Palermo per la quale trasformazione non si rileva trascritto il relativo atto.

Atto di trasformazione di società in notaio Tommaso Porcelli del 02.02.1983, rep. 2389, trascritto a Palermo il 04.03.1983 ai nn. 8617/7276 a favore di **** Omissis **** per i diritti di 1/1 in piena proprietà sui terreni prima detti contro **** Omissis **** con sede in Palermo.

A quest'ultima i beni sono pervenuti in piena proprietà e per la quota di 1/1 con atto di conferimento di azienda a cura del notaio Porcelli Tommaso del 02.02.1983, rep. 2389, trascritto a Palermo il 04.03.1983 ai nn. 8616/7275 da **** Omissis ****, nata a Santa Margherita Belice il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 in piena proprietà.

A **** Omissis **** i terreni distinti al Fig. 1 con le p.lle: 579, 607, 609, 612 e 616 (gruppo n. 2 della relazione notarile) sono pervenute con atto di conferimento in società del 09.03.2009 a cura del notaio Messina Maria Angela, rep. 9347, racc. 4177, trascritto a Palermo il 11.03.2009 ai nn. 21925/15848 da potere della società **** Omissis **** con sede a Castelbuono.

La società **** Omissis **** con sede a Castelbuono identifica **** Omissis **** con sede in Palermo per la quale trasformazione non si rileva trascritto il relativo atto.

A **** Omissis **** gli immobili sopra richiamati sono pervenuti con atto di compravendita in notaio Masi Sergio del 22.10.2001, rep. 15678, trascritto a Palermo il 26.10.2001 ai nn. 41860/30610 da potere di **** Omissis ****, nato a Castelbuono il **** Omissis **** per la frazione di 1/2, e di **** Omissis ****, nata a Castelbuono il **** Omissis **** per la rimanente quota di 1/2.

Con riferimento ai fondi individuati al fig. 1 con le p.lle: 2-3-4-7-66-70-17-15-16-6-9-545-553-526-527-592-593-594-610 (gruppo 17 della relazione notarile) che **** Omissis **** con sede in Castelbuono identifica **** Omissis **** per la quale trasformazione non si rileva trascritto il relativo atto.

A **** Omissis **** i detti beni sono pervenuti per atto pubblico di trasformazione di società in notaio Tommaso Porcelli del 02.02.1983, rep. 2389, trascritto a Palermo il 04.03.1983 ai nn. 8617/7276 da **** Omissis **** con sede a Palermo per i diritti di 1/1 in piena proprietà sugli immobili prima indicati.

A quest'ultima sono pervenuti in piena proprietà e per la quota di 1/1 per atto pubblico di conferimento di azienda del notaio Porcelli Tommaso del 02.02.1983, rep. 2389, trascritto a Palermo il 04.03.1983 ai nn. 8616/7275 da potere di **** Omissis **** nata a Santa Margherita Belice il **** Omissis **** per la quota di 1/1 in piena proprietà.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1983	**** Omissis ****	atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Porcelli	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8617	7276

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Messina Maria Angela	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella relazione notarile viene precisato che **** Omissis **** con sede in Castelbuono (PA), C.F. 02682990821, iscritta in sede di costituzione al **** Omissis **** identifica **** Omissis **** ed in abbreviazione **** Omissis **** per la quale trasformazione non si rileva trascritto il relativo atto.

Gli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto sono acclusi in allegato n. 13.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La storia del dominio che attiene il presente bene è in tutto identica a quella relativa al complesso enologico di cui al bene n. 4 e per il quale ha già narrato lo svolgersi degli eventi nell'arco del ventennio antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1983 al 02/02/1983	**** Omissis ****	atto di conferimento di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Porcelli Tommaso	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8616	7275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1983 al 30/10/2022	**** Omissis ****	trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Porcelli	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8617	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/10/2022	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Messina Maria Angela	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella storia del dominio il notaio precisa che **** Omissis **** con sede in Castelbuono, c.f. **** Omissis ****, identifica la società **** Omissis **** con sede in Palermo, per la quale trasformazione non si rileva, però, trascritto il relativo atto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7193

N° raccolta: 2502

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.

Iscritto a Palermo il 16/04/2008

Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196

Quota: 1/1

Importo: € 919.100,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 459.550,24

Rogante: Serit

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 118980/2007

Note: Siffatta iscrizione ha per oggetto, tra i fondi pignorati, il solo bene identificato al fg. 1 di Castelbuono con la p.lla 3, Fabbricato Rurale.

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA

Iscritto a Palermo il 04/12/2008

Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565

Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: Serit Sicilia

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498

Iscritto a Palermo il 12/06/2013

Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.495,00

Note: L'ipoteca colpisce i seguenti terreni siti a Castelbuono e distinti al fg. 1 con le p.lle: 15-16-17-2-3-4-526-527-545-553-592-594-6-610-66-7-70-9.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
Iscritto a Palermo il 16/04/2008
Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196
Quota: 1/1
Importo: € 919.100,48
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 459.550,24

Rogante: Serit

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 118980/2007

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA

Iscritto a Palermo il 04/12/2008

Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565

Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: Serit Sicilia

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 17/11/2005
 Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
 Quota: 1/1
 Importo: € 4.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.000.000,00
 Rogante: notaio Maria Angela Messana
 Data: 14/11/2005
 N° repertorio: 7194
 N° raccolta: 2503
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a Palermo il 17/11/2005
 Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
 Quota: 1/1
 Importo: € 11.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 5.500.000,00
 Rogante: notaio Maria Angela Messana
 Data: 14/11/2005
 N° repertorio: 7193
 N° raccolta: 2502
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
 Iscritto a Palermo il 16/04/2008
 Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196
 Quota: 1/1
 Importo: € 919.100,48
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 459.550,24
 Rogante: Serit
 Data: 26/02/2008
 N° repertorio: 118980/2007
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
 Iscritto a Palermo il 04/12/2008
 Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
 Quota: 1/1
 Importo: € 565.472,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 282.736,41
 Rogante: Serit Sicilia
 Data: 07/11/2008
 N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 17/11/2005

Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: notaio Maria Angela Messana

Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7194

N° raccolta: 2503

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Palermo il 17/11/2005

Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374

Quota: 1/1

Importo: € 11.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.

Iscritto a Palermo il 16/04/2008

Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196

Quota: 1/1

Importo: € 919.100,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 459.550,24

Rogante: Serit

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 118980/2007

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA

Iscritto a Palermo il 04/12/2008

Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565

Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: Serit Sicilia

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Il vasto compendio agricolo ricade in massima parte in zona territoriale omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono, regolato dalle Norme di Attuazione modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché dalle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996.

Modificato a seguito della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006, modificate per via della variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012.

In particolare, è l'Art. 18 delle Norme di Attuazione a disciplinare ogni attività.

Zone E - Verde Agricolo

Le zone E comprendono quelle parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Esse si distinguono in:

E1: le zone agricole periurbane con presenza di fabbricati rurali, anche di tipo residenziale, e che presentano una attività agricola basata su colture diverse di tipo tradizionale e di tipo irriguo e specializzato.

E2: comprendono le zone agricole, anche collinari, caratterizzate da coltivazioni miste tradizionali, e specializzate.

Nelle zone E1 ed E2 sono ammessi interventi di trasformazione edilizia in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse.

Sono ammesse, altresì, le destinazioni d'uso residenziali e tutte quelle relative all'esercizio dell'attività agricola, compresa la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Nelle zone E1 e E2 la densità fondiaria massima ammissibile è di 0.03 mc/mq. e l'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m. 7.20, con 2 elevazioni fuori terra.

In dette zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Porzione delle p.lle 6-9-553-594 ricadono in "Area Boscata".

E3: Le zone agricole di tutela paesaggistica ed ambientale, comprese le zone D del Parco delle Madonie, e quelle interessate da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico che vanno poste a particolare tutela ai fini della difesa ambientale ed idrogeologica.

In queste zone è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi e di essenze arboree autoctone e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo, coerente con le caratteristiche ambientali dei siti. Non sono ammessi interventi di sbancamento, di taglio di alberi e di modificazione dei pendii e delle scarpate, fatti salvi gli interventi connessi alle attività agricole e forestali e/o interventi a tutela della pubblica incolumità. La densità fondiaria ammissibile è di 0.01 mc/mq. fermo restando i vincoli di inedificabilità assoluta delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei boschi.

Nondimeno vi sono altri fondi che ricadono, in parte in vincolo idrogeologico, in fascia di rispetto dell'area boscata, in "zona 3" di inedificabilità, etc.

Per una migliore comprensione ed identificazione delle destinazioni urbanistiche di tutte le particelle rinvia al certificato accluso in allegato N. 1.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Lo stabilimento enologico ricade in un più vasto territorio indicato nel vigente P.R.G. del Comune di Castelbuono come zona omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" ma, soprattutto, è dentro ad un'area di più modeste dimensioni, la quale contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ... omissis ... ,

che è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale".

Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, modificate con Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed aggiornate a seguito variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono:

Art. 10 - Zone A e A1.

Le zone A comprendono:

1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812.

3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle

specifiche norme previste per la ZTO "A1".

4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali.

Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A

Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono:

- L'ordinaria e la straordinaria manutenzione.
- Il restauro e il risanamento edilizio.
- La ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale;
- b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose);
- c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose);
- d) Attività terziarie.

In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Il negozio in argomento fa parte dello stabilimento enologico che rientra nell'ambito di un'area di modeste dimensioni che contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ... omissis ... ". Questa area è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale".

Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché alle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996, poi modificate in forza della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed a seguito di variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono:

Art. 10 - Zone A e A1

Le zone A comprendono:

1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812.

3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e

indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle

specifiche norme previste per la ZTO "A1".

4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali.

Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A

Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono:

- L'ordinaria e la straordinaria manutenzione.
- Il restauro e il risanamento edilizio.
- La ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale;
- b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose);
- c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose);
- d) Attività terziarie.

In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

L'Abbazia benedettina, oggi struttura agriturismo-recettiva, rientra interamente in un'area di modeste dimensioni classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale" - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono.

Le Norme di Attuazione prevedono:

Art. 10 - Zona A e A1

Le zone A comprendono:

1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812.

3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle

specifiche norme previste per la ZTO "A1".

4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali.

Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A

Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono:

- L'ordinaria e la straordinaria manutenzione.
- Il restauro e il risanamento edilizio.
- La ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale;
- b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose);
- c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose);
- d) Attività terziarie.

In allegato n. 1 è consultabile il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere stante l'assenza nel carteggio depositato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul vasto compendio agricolo, come già detto, vi sono dei fabbricati rurali così distinti:

p.lla 3 (foto n. 3 e 7 in allegato n. 1), con consistenza dichiarata in catasto di mq 96,00, ma con superficie coperta di circa mq 132,00. Le caratteristiche costruttive e l'uso dei materiali lo fanno ascendere a prima del 1 settembre 1967 e perciò, tenuto conto che è stato elevato al di fuori del centro edificato di Castelbuono, si può considerare legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico. In assonanza all'art. 40 della legge 47/1985 può essere liberamente trasferito a terzi;

p.lla 13 (foto n. 8-9 in allegato n. 1), con consistenza dichiarata in catasto di mq 112,00, invero di circa mq 120,00. La costruzione dell'edificio, per le caratteristiche e l'uso dei materiali, è antecedente al 1 settembre 1967, come ha avuto modo di constatare osservando, presso la società S.A.S. T.D. di Palermo, le riprese aeree eseguite dall'Istituto Geografico Militare durante i mesi che vanno da Marzo a Giugno del 1967. Per questo motivo si può considerare legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico e, in aderenza all'art. 40 della legge 47/1985, può essere liberamente trasferito a terzi. Tuttavia una porzione, quella Sud, è stata costruita, in ampliamento, dopo il 1967 e senza l'ausilio di un titolo abilitativo. Essa è segnata con campitura verde (circa mq 40) nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 1. Del pari non è supportato da appropriato titolo il pergolato in legno imbullonato, quindi facilmente removibile, realizzato lungo tutto il prospetto Est (osserva la pianta dello stato di fatto e le foto). Il C.T.U., tenuto conto che solo 80 mq dell'edificio sono legittimi (campitura colore arancio nella pianta dello stato di fatto), si limiterà a valutare soltanto questa.

L'ampliamento di cui ha detto, accertato che l'intero territorio del Comune di Castelbuono è sottoposto a vincolo paesaggistico e considerato che la legge 326/2003 (ultimo condono edilizio invocabile) non contempera la possibilità di regolarizzare nuovi volumi e nuove superfici, specialmente se non adibiti ad uso residenziale ed in aree sottoposte a vincoli, non è sanabile. Ne deriva che questa frazione dovrà essere demolita ed il costo, pari ad € 3.000, sarà decurtato dalla valutazione.

Nella somma rientra anche lo smontaggio del pergolato la cui regolarizzazione (ex art. 20 della L.R. 4/2003) avrebbe un costo notevolmente superiore rispetto al suo valore commerciale, come di seguito dimostrato: € 20/mq x mq 117 = € 2.340, quale sanzione da versare al Comune. Sarà indispensabile, inoltre, acquisire il parere della Soprintendenza che presuppone la presentazione di un progetto cui seguirà una CILA da inoltrare a Castelbuono. Solo le spese tecniche, escluse quelle amministrative, non saranno meno di € 2.500,00. Il tutto ammonterebbe ad € 5.000 circa, somma ben superiore al valore commerciale di quel pergolato.

p.lla 526, dichiarata come fabbricato non abitabile di mq 26,00, invero, non è rinvenibile sui luoghi. Il fabbricato, difatti, è stato diroccato, oppure è crollato per vetustà, ed al suo posto sorge un più ampio parcheggio per la clientela dell'Hotel. Sarà necessario inoltrare una variazione catastale per demolizione così da espungerlo dalla mappa.

p.lla 527, si tratta dei soli ruderi di un manufatto del quale non è percepibile apprezzare quale fosse la sua superficie ed il suo volume;

p.lla 593 (foto n. 16-18 in allegato n. 1), è un fabbricato realizzato davanti ad una piccola radura dichiarato in catasto come Ente Urbano, in realtà è utilizzato come magazzino. L'ampliamento (foto n. 17-18) di pochi metri

quadrati, in effetti, non compare nella sagoma del fabbricato come inserito in mappa e dunque può dirsi che è stato abusivamente realizzato. Se ne prevede la demolizione anche in ragione delle precarie condizioni statiche in cui versa. Il costo stimato è di € 2.000,00 che contempera il diroccamento e l'innalzamento di un muro ove rimarrà il vuoto. La porzione principale, per caratteristiche ed uso di materiali costruttivi, risale a prima del 1 Settembre 1967 ed essendo al di fuori del perimetro del centro edificato può giudicarsi regolare, dunque trasferibile ai sensi dell'art. 40 della legge 47/1985. Accanto ad esso è stato elevato un piccolo edificio (foto n. 19-20), di circa mq 15,80 di superficie coperta, con struttura in muratura e copertura in legno, ma senza il preventivo rilascio di un titolo. Metterlo in condono ai sensi della legge 326/2003 o ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - conformità urbanistica - non è possibile vista la presenza del vincolo paesaggistico e quand'anche lo fosse, i costi superano il valore del bene. La sua demolizione impegna un costo di € 1.000,00.

p.lla 595, trattasi di un fabbricato costruito sopra una preesistente vasca di raccolta idrica (foto n. 21-22 in allegato n. 1) ancora esistente. Esso occupa circa la metà della sua superficie. La configurazione geometrica osservata dal C.T.U., tuttavia, è diversa rispetto a quella rinvenuta nella mappa catastale che può classificarsi come un rettangolo, mentre il fabbricato vero e proprio ha, nel suo insieme, una forma ad "L" capovolta ed occupa una superficie che risulta in ampliamento rispetto alla stessa vasca. E' del tutto evidente che l'edificio è stato innalzato, abusivamente e sopra la detta vasca (pratica abbastanza usuale specialmente quando la vasca è censita in catasto). Come già spiegato in precedenza, i costi di una ipotetica sanatoria superano il valore dell'immobile (si osservi il rilievo, solo geometrico, in allegato n. 1). In realtà, tanto la legge 326/2003 (ultimo condono), quanto l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (conformità urbanistica), non possono essere invocati per la presenza, in tutto il territorio di Castelbuono, del vincolo paesaggistico che impedisce la sua legittimazione. I costi di demolizione sono indicati in € 4.000,00.

Estremamente chiara, sul punto, è la Sentenza n.26524 emessa dalla CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. 3^a, 23 settembre 2020 (Ud. 24/06/2020) che così recita:

In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo, il condono previsto dall'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato d.l. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dunque, sono del tutto esclusi dal condono del 2003 gli interventi edilizi maggiori nelle aree sottoposti a vincolo; e non sui soli immobili sottoposti a vincolo monumentale.

p.lla 610, già p.lla 574, sulla quale risulta edificato, sebbene solo con le fondazioni ed i pilastri, il centro "Centro studi per la progettazione e la sperimentazione di innovazione tecnologica di processo dei vini nell'Azienda **** Omissis **** (foto n. 13-15) autorizzato con Permesso di Costruzione n. 24/2004 del 22.12.2004 (documenti in allegato n. 1). Per la elevazione dello stesso fu rilasciato il Nulla Osta Paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 03.10.2002, prot. 8262/N, ormai scaduto da diversi anni, il Nulla Osta del Genio Civile del 26.03.2003 e l'autorizzazione allo scarico da parte della Commissione Provinciale Tutela Ambientale di Palermo in data 02.07.2002, prot. 840. I lavori furono iniziati il 21.12.2005, ma si fermarono subito dopo avere realizzato le fondazioni, i pilastri ed un muro di contenimento. Il Permesso di Costruzione è ormai spirato e per l'eventuale ripresa dei lavori sarà indispensabile richiederne uno nuovo, ma previa acquisizione del parere dalla Soprintendenza di Palermo. In allegato n. 1 è possibile consultare la relativa documentazione. E' opportuno evidenziare che i pochi manufatti edilizi realizzati (fondazione, alcuni pilastri ed alcuni muri di contenimento) sono sottoposti agli agenti atmosferici da diversi anni con le conseguenze che il lettore può facilmente immaginare sia in termini di ossidazione delle armature, che di rigonfiamento e distacco del calcestruzzo copri-ferro.

Accanto alla detta struttura sorge una tettoia (foto n. 11-12), di circa mq 200,00 di superficie coperta, verosimilmente realizzata per il ricovero di mezzi e per l'accantonamento, al coperto, di materiali diversi. Per la

sua elevazione non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, né è stata presentata una CILA, dunque è abusiva. Essa fu realizzata nel 2016 per circa la metà dell'odierna superficie; poi, nel 2019, fu ampliata fino a raggiungere l'attuale configurazione. Questi passaggi sono stati accertati attraverso la consultazione del sito "Google Earth". Il C.T.U., attesa l'impossibilità di invocare l'ultimo condono edilizio, legge 326/2003, per via del vincolo paesaggistico che ne preclude la regolarizzazione, tenuto conto che non è conveniente tentare di legittimarla attraverso l'inoltro di una CILA (ex art. 20 della L.R. 4/2003), ne prevede la demolizione il cui costo, pari a circa € 1.000,00, sarà detratto dalla stima.

Infine, precisa che sulla p.lla 550, terreno, giace un edificio semi diruto censito con la p.lla 522 che non è stato pignorato, consegue che il terreno da alienare sarà sottoposto a servitù di passaggio in favore dello stesso fabbricato al fine di scongiurare, con la vendita, la sua interclusione.

Sulla p.lla 549, terreno, ricade, come una enclave, la p.lla 517 che identifica il depuratore dell'intero complesso edilizio; anche questo immobile, però, non è stato pignorato, né può considerarsi un'attinenza o pertinenza del bene principale (agriturismo e complesso enologico) essendo dotato di proprio identificativo catastale che lo classifica come una unità immobiliare a se stante.

Sulla p.lla 545, terreno, proprio in aderenza al lago artificiale, p.lla 523, sorge un piccolo edificio adibito a locale tecnico, distinto con la p.lla 514, posto a servizio del medesimo bacino. Anche questo manufatto non è stato pignorato ed anche questo non può essere considerato pertinenza del laghetto perché univocamente censito.

Il laghetto artificiale non è censito in catasto, ma occupa l'intera p.lla 523. Esso non risulta autorizzato dal Comune di Castelbuono e nemmeno dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Il Genio Civile di Palermo, nondimeno, ha concesso il prelievo di acqua con nota del 14.04.1997, prot. 9498 acclusa in allegato n. 1. Da una consultazione verbale avuta con il funzionario della Soprintendenza che si occupa del territorio di Castelbuono è emerso che il bacino, tenuto conto che svolge funzione sussidiaria al fondo agricolo e che non determina volume costruito, potrà essere sanato avviando tutte le procedure finalizzate ad ottenerne la compatibilità paesaggistica. E' probabile che dopo il conseguimento del Nulla Osta anche il Comune di Castelbuono potrà confermarne la regolarizzazione urbanistica. I costi dell'onorario del tecnico ammontano, forfettariamente, ad € 6.000,00 e saranno detratti dalla stima, tuttavia non è nelle condizioni di determinare la sanzione che applicherà la Soprintendenza, né eventuali oneri da versare al Comune.

Sulla p.lla 610 c'è un piccolo fabbricato distinto con la p.lla 615, non pignorato, che risulta intercluso. Sarà indispensabile sottoporre a servitù di passaggio la p.lla 610 per evitare che esso, a vendita avvenuta, non possa essere più raggiunto dall'attuale proprietario.

Sempre sulla p.lla 610 risulta elevato un edificio di circa mq 30,00 di superficie coperta che non è stato censito in catasto, ma che dall'osservazione di una foto aerea dell'anno 2000 (Geoportale Nazionale) risultava già costruito.

Si tratta, come ha potuto accertare di presenza, di un locale tecnico ad uso impiantistico.

Il costo totale delle demolizioni è pari ad € 11.000,00 e saranno detratti dalla stima del compendio.

Il costo per l'avvio di procedure volte alla regolarizzazione dei manufatti sopra descritti e delle variazioni catastali ammonta ad € 8.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'originario "complesso enologico destinato a cantina", con annesso corpo uffici al primo piano, fu autorizzato con C.E. n. 56/1983 e successiva variante in corso d'opera n. 14/1985. Di poi, il Comune di Castelbuono, lo riconobbe idoneo all'uso con il certificato di agibilità rilasciato in data 13.12.1995. La copia del documento è consultabile in allegato n. 3.

Seguirono i lavori di ampliamento che furono realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 07/99 del 26.02.1999 e della variante n. 02/01 del 02.02.2001. In data 27.11.2001, il Comune, emanò il permesso di agibilità relativo alla "Sala barriques, all'area pulizia barriques, al locale vinificazione, al locale imbottigliamento ed al locale presse", ritenuti corpi di fabbrica autonomamente utilizzabili dall'azienda. In allegato n. 3 è consultabile il documento.

L'edificio complementare al precedente, denominato "Corpo infrastrutture di servizio", ubicato nelle immediate vicinanze, raggiungibile anche attraversando un tunnel sotterraneo, da utilizzare come bottaia, stoccaggio ed imbottigliamento, magazzino mercato italiano e magazzini mercato estero, nonché come locale manutenzione, fu dichiarato agibile con certificazione rilasciata dal Comune di Castelbuono in data 04.07.2008 con il prot. 6665 (atto accluso in allegato n. 3).

In precedenza, difatti, erano state rilasciate la Concessione Edilizia n. 2/2001 del 02.02.2001 ed il Permesso di Costruire n. 23/2004 del 22.12.2004 per la elevazione dei corpi destinati a "Bottaia con cunicolo di collegamento e Centro Infrastrutture di Servizio" da realizzare in ampliamento allo stabilimento enologico già esistente.

In allegato n. 3, inoltre, sono visionabili le copie di alcune concessioni edilizie, la copia dei grafici relativi alla bottaia ed al corpo imbottigliamento e stoccaggio, la perizia giurata propedeutica al rilascio della loro agibilità, la relazione tecnica integrativa ed una planimetria predisposta dal CTU che riassume, mediante l'uso di colori, tutte le agibilità conseguite ed i corpi di fabbrica a cui si riferiscono.

L'esperto stimatore, esaminata la documentazione, ha riscontrato delle piccole difformità che consistono: in una diversa utilizzazione degli ambienti interni; per fare un esempio l'originario ampio locale vinificazione della cantina, oggi è utilizzato come locale stoccaggio, la bottaia non è più alloggiata nel "corpo infrastrutture di servizio", ma nella cantina, edificio originario; è stato creato un locale di spumantizzazione e sono stati "ridisegnati" alcuni ambienti attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzi nei locali già destinati a deposito e magazzino (originaria cantina) al fine di ricavarne dei nuovi più funzionali alle esigenze lavorative. Queste modeste modifiche possono essere regolarizzate presentando una CILA tardiva il cui costo, tra sanzione ed onorario di un tecnico che si dovrà occupare di predisporre i documenti da presentare al Comune, si aggirano intorno ai 3.500,00 euro. Nella somma è compresa la presentazione dell'indispensabile variazione catastale. La spesa sarà detratta dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le certificazioni di conformità degli impianti prima detti, per le informazioni assunte durante i sopralluoghi, sono state rilasciate dalle imprese che hanno eseguito i lavori, ma essi, ovviamente, sono relativi all'epoca di realizzazione.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il locale adibito a negozio, categoria catastale C/1, è stato autorizzato dal Comune di Castelbuono in data 06.09.2002 con documento n. 551 che consentiva (e consente) l'esercizio della vendita al dettaglio di prodotti di cui al settore alimentare; parere AUSL di Cefalù n. 565/613 del 06.06.2002 e SCIA del 23.07.2012.

In allegato n. 4 è acclusa la relazione tecnica a firma del dott. **** Omissis **** che esplicita quanto sopra riferito.

Esso fa parte del primo piano dell'originaria cantina ove ci sono gli uffici, la sala degustazione, etc.. e per questo motivo la documentazione edilizia unita in allegato n. 3 è riferibile anche al piccolo esercizio di vendita al dettaglio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria di cui alla predetta autorizzazione. Le certificazioni sono tutte in possesso della società debitrice.

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La condizione di monumento vincolato fa sì che qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza. I proprietari, possessori o detentori di beni culturali vincolati hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione. La destinazione d'uso degli edifici vincolati deve essere compatibile con il carattere storico o artistico dell'immobile e tale da non creare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità.

Con attinenza alla Abbazia del XII secolo, interamente ristrutturata e restaurata secondo i dettami della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, sono state emesse, nel corso degli anni, numerose Concessioni Edilizie che hanno dato luogo ai lavori; a conclusione sono state emanate le certificazioni di agibilità.

Ed infatti per l'Abbazia, il Comune di Castelbuono, ha rilasciato il certificato di Agibilità, prot. 5100 del 04.07.2002, che la individua come "Corpo A" (copia in allegato n. 6).

In ordine al corpo edilizio di forma rettangolare allungata, già riconosciuto come ex "palmento", che chiude, sul lato Nord, la corte, sono state rilasciate, dopo le sopravvenute modifiche alla destinazione d'uso di alcuni ambienti interni, due certificati di agibilità:

- il primo dal Comune di Castelbuono in data 29.10.2002, prot. 12480/02 (copia in allegato n. 6), riferito all'edificio individuato come "Corpo B", ex "palmento";
- il secondo dal consorzio dei Comuni Madoniti "SOSVIMA" in data 10.02.2010, prot. 341, che include anche i locali sottostanti la piscina, il suo solarium ed il corpo di fabbrica ove si trovano la stireria, la lavanderia ed i locali per gli impianti (a Sud dell'abbazia), nonché altri manufatti ed opere esterne. Consulta la copia della certificazione in allegato n. 6.

Rimane fuori dal novero delle agibilità la veranda o portico adiacente il corpo di fabbrica di forma rettangolare (ex palmento, corpo "B"). Fu elevata abusivamente sul lato Nord-Ovest (vedi la documentazione in allegato n. 7 e la pianta dello stato di fatto in allegato n. 5) e viene utilizzata come sala ristorante (foto n. 59 in allegato n. 5) perché vicina ad una delle due cucine, la più piccola.

Essa è prossima al piccolo fabbricato in muratura con copertura a falda (consulta le piante dello stato di fatto in allegato n. 5) ove c'è il forno a legna per la cottura delle pizze, schiacciate, etc.. Di quest'ultimo non vi è contezza in nessuno dei titoli abilitativi o agibilità rilasciati dal Comune, né è stato rinvenuto nella ripresa aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra il Marzo ed il Giugno del 1967 che il sottoscritto ha potuto visionare presso gli archivi della S.A.S. T.D. di Palermo, società specializzate in fotogrammetrie. Ne discende che è stato abusivamente costruito.

Il Sig. **** Omissis **** ha presentato, per la detta veranda o portico, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/2003, introitata dal Comune di Castelbuono in data 10.12.2004, prot. 17730, versando la prima rata di Oneri Concessori per € 285,00 e la prima rata di Oblazione per € 1.700,00. Nessun altro documento è stato prodotto nel corso degli anni fin qui trascorsi al fine di consentirne l'istruttoria da parte dell'UTC di Castelbuono (documenti visionabili in allegato n. 8).

Accanto ad essa, ma sul lato Ovest, è stata realizzata una grande tettoia fatta con strutture in acciaio (pilastrini poi rivestiti con mattoni) che sorreggono una stuoia di canne al fine di conseguire un'area ombreggiata di circa 25 mq.

Tanto la veranda-portico chiusa a vetri ed oggetto di condono, quanto la tettoia non potranno essere sanate perché la legge 326/2003 non ammette la regolarizzazione di fabbricati e/o manufatti che determinano volume e superficie coperta, in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (l'intero territorio comunale, difatti, soggiace ad esso). Inoltre, i medesimi, ricadono all'interno della zona "A1" che interessa, per espressa previsione del P.R.G., l'Abbazia Santa Anastasia e l'area ad essa limitrofa. Del pari, non potrà essere oggetto di condono edilizio il

piccolo fabbricato adibito a forno per gli stessi motivi prima esplicitati.

Estremamente chiara, sul punto, è la Sentenza n.26524 emessa dalla CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. 3[^], 23 settembre 2020 (Ud. 24/06/2020) che così recita:

In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo, il condono previsto dall'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato d.l. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dunque, sono del tutto esclusi dal condono del 2003 gli interventi edilizi maggiori nelle aree sottoposti a vincolo; e non sui soli immobili sottoposti a vincolo.

Come specificato dall'art.32 comma 27 lett. d) del DL 269/2003, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, tra cui quello ambientale e paesistico, a maggior ragione su quello monumentale, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) le opere siano state realizzate prima dell'imposizione del vincolo;
- b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso

Ne deriva che i due manufatti (veranda-portico e tettoia), nonché il fabbricato adibito a forno (foto nn. 78-82 in allegato n. 7) dovranno essere demoliti dall'aggiudicatario ed il costo, pari ad € 5.000, viene detratto dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri di tipo condominiale.

BENE N° 1.2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali, nè regolamento, nè tabelle trattandosi di un bene che appartiene ad un solo soggetto giuridico.

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli od oneri di natura condominiale atteso che l'immobile fa parte di un complesso edilizio che appartiene, per intero, alla società debitrice. Se la vendita dovesse avvenire separatamente ed il negozio sarà aggiudicato ad un soggetto diverso da quello che potrà attribuirsi il complesso enologico, sarà necessario chiedere il mantenimento degli allacci degli impianti e l'uso di taluni servizi (posto auto, servitù di passaggio, etc.).

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo è completo di relazione notarile a cura del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, quella catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in danno ai beni in oggetto. Il tutto aggiornato fino al 01/06/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il notaio precisa che **** Omissis **** con sede in Castelbuono (PA), C.F. **** Omissis **** identifica la società **** Omissis **** con sede a Palermo, per la quale trasformazione non si rinviene, tuttavia, trascritto il relativo atto.

CONFINI

Il vasto predio agricolo, nell'insieme, confina: a Nord con il fiume Pollina; ad Est con i fogli di mappa catastali nn. 31 e 33 del Comune di San Mauro Castelverde; a Sud con il foglio di mappa n. 3 del Comune di Geraci Siculo; ad Ovest con il foglio di mappa n. 2 del Comune di Geraci Siculo e con le p.lle 30-328-327126-125-325 del foglio di mappa n. 1 del Comune di Geraci Siculo. In allegato n. 8 è possibile prendere visione dell'intero foglio di mappa n. 1 di Geraci nel quale sono segnate, in giallo, tutte le particelle che compongono la tenuta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1202980,00 mq	1202980,00 mq	1	1202980,00 mq	0,00 m	
Fabbricati agricoli trasferibili a terzi	950,00 mq	1098,00 mq	1	1098,00 mq	3,20 m	Terra-1
Totale superficie convenzionale:				1204078,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1204078,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del compendio agricolo, pari ad ha 120.29.80, a sua volta, è suddivisa in diverse porzioni a seconda del tipo di coltura che è stata attribuita dal catasto:

- Pascolo arborato, ha 90.72.72 (mq 907.270);
- Oliveto, ha 12.35.82 (mq 123.582);
- Seminativo arborato, ha 1.50.45 (mq 15.045);
- Seminativo, ha 10.57.75 (mq 105.775);
- Pascolo, ha 2.17.58 (mq 21.758);
- Incolto sterile, ha 00.10.80 (mq 1.080);
- Bosco ceduo, ha 2.84.68 (mq 28.468).

Vi sono, inoltre, numerosi fabbricati rurali, taluni in pessime condizioni, altri in discrete condizioni, che assommano ad una superficie coperta complessiva di circa mq 1.098,00, riferita ai soli edifici commerciabili, cioè trasferibili a terzi.

Per una più chiara visione sulla consistenza dei terreni, delle colture, delle superfici dei fabbricati e delle stime si consulti il quadro sinottico delle valutazioni in allegato n. 8.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1983 al 20/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 25 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.41 Reddito dominicale € 25,00 Reddito agrario € 22,00
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 329, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6098 Reddito dominicale € 23,62 Reddito agrario € 7,87
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 329, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 44900 Reddito dominicale € 81,16 Reddito agrario € 18,55
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 81, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3249 Reddito dominicale € 9,23 Reddito agrario € 2,52
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 336, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5155 Reddito dominicale € 19,97 Reddito agrario € 6,66
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 331, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 133650 Reddito dominicale € 172,56 Reddito agrario € 41,41
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 331, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 47242 Reddito dominicale € 182,99 Reddito agrario € 61,00
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 59, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 15045 Reddito dominicale € 124,32 Reddito agrario € 31,08
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 59, Porz. AA

		Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 13700 Reddito dominicale € 24,76 Reddito agrario € 5,66
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 58, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 98177 Reddito dominicale € 278,87 Reddito agrario € 76,06
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 81, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 559 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 9,23
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1600 Reddito dominicale € 9,92 Reddito agrario € 8,68
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 71, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 5,68 Reddito agrario € 1,55
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 73, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1049 Reddito dominicale € 4,88 Reddito agrario € 4,88
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 73, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 7600 Reddito dominicale € 13,74 Reddito agrario € 3,14
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 72 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1793 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 0,74
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 75 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1920 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 0,69
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 74, Porz. AB

		Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 8200 Reddito dominicale € 14,82 Reddito agrario € 3,39
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 74, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 2603 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 5,38
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 333 Categoria C2 Cl.6, Cons. 246 Superficie catastale 271 mq Rendita € 190,57 Piano Terra
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 330 Categoria C2 Cl.6, Cons. 431 Superficie catastale 475 mq Rendita € 333,89 Piano Terra
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 336, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3337 Reddito dominicale € 6,03 Reddito agrario € 1,38
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 335, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 406,71 Piano 1°
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 335, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 182 Superficie catastale 243 mq Rendita € 169,19 Piano Terra
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 334 Categoria C2 Cl.6, Cons. 341 Superficie catastale 375 mq Rendita € 264,17 Piano Terra
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 58, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 8377 Reddito dominicale € 51,92 Reddito agrario € 45,43

Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 33, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1890 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 0,78
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 33, Zc. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6201 Reddito dominicale € 38,43 Reddito agrario € 33,63
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 31 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 39306 Reddito dominicale € 71,05 Reddito agrario € 16,24
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 37, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 16794 Reddito dominicale € 104,08 Reddito agrario € 91,07
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 34, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 20680 Reddito dominicale € 80,10 Reddito agrario € 26,70
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 34, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 0,83
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 27, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2200 Reddito dominicale € 12,50 Reddito agrario € 3,41
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 26, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 397 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,14
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 26, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 34542 Reddito dominicale € 160,56

		Reddito agrario € 160,56
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 29, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 40025 Reddito dominicale € 186,04 Reddito agrario € 186,04
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 29, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23400 Reddito dominicale € 132,94 Reddito agrario € 36,26
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 27, Porz. AB Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 1080
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 55, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1189 Reddito dominicale € 7,37 Reddito agrario € 6,45
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 47, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 28468 Reddito dominicale € 16,17 Reddito agrario € 4,41
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 57, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3460 Reddito dominicale € 9,83 Reddito agrario € 2,68
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 57, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 6,20 Reddito agrario € 5,42
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 56 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 8522 Reddito dominicale € 52,81 Reddito agrario € 46,21
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 55, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2775 Reddito dominicale € 5,02 Reddito agrario € 1,15

Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 45, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1565 Reddito dominicale € 1,62 Reddito agrario € 0,57
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 44 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 18273 Reddito dominicale € 18,87 Reddito agrario € 6,61
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 37, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 252575 Reddito dominicale € 456,55 Reddito agrario € 104,36
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 47, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 240000 Reddito dominicale € 433,82 Reddito agrario € 99,16
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 46 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 13059 Reddito dominicale € 23,61 Reddito agrario € 5,40
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 45, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 459 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,19
Dal 02/02/2022 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 71, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 5,02 Reddito agrario € 5,02

La società indicata nelle visure catastali, quale titolare di ciascuno degli immobili sopra indicati, corrisponde a quella effettiva.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	330			C2	6	431	475 mq	333,89 €	Terra	
	1	333			C2	6	246	271 mq	190,57 €	Terra	
	1	334			C2	6	341	375 mq	264,17 €	Terra	
	1	335	1		C2	7	182	243 mq	169,19 €	Terra	
	1	335	2		A2	1	7,5	184 mq	406,71 €	1°	

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
1	25				Oliveto	1	41 mq	25 €	22 €	
1	26		AA		Oliveto	2	34542 mq	160,56 €	160,56 €	
1	26		AB		Pascolo	2	397 mq	0,41 €	0,14 €	
1	27		AA		Seminativo	2	2200 mq	12,5 €	3,41 €	
1	27		AB		Incolto sterile		1080 mq			
1	29		AA		Seminativo	2	23400 mq	132,94 €	36,26 €	
1	29		AB		Oliveto	2	40025 mq	186,04 €	186,04 €	
1	31				Pascolo arborato	2	39306 mq	71,05 €	16,24 €	
1	33		AA		Oliveto	1	6201 mq	38,43 €	33,63 €	
1	33		AB		Pascolo arborato	2	1890 mq	3,42 €	0,78 €	
1	34		AA		Pascolo arborato	2	2000 mq	3,62 €	0,83 €	
1	34		AB		Seminativo	3	20680 mq	80,1 €	26,7 €	
1	37		AA		Oliveto	1	16794 mq	104,08 €	91,07 €	
1	37		AB		Pascolo arborato	2	252575 mq	456,55 €	104,36 €	
1	44				Pascolo	2	18273 mq	18,87 €	6,61 €	
1	45		AA		Pascolo	2	1565 mq	1,62 €	0,57 €	
1	45		AB		Pascolo arborato	2	459 mq	0,83 €	0,19 €	
1	46				Pascolo	2	13059 mq	23,61 €	5,4 €	

					arborato					
1	47		AA		Pascolo arborato	2	240000 mq	433,82 €	99,16 €	
1	47		AB		Bosco ceduo	2	28468 mq	16,17 €	4,41 €	
1	55		AA		Oliveto	1	1189 mq	7,37 €	6,45 €	
1	55		AB		Pascolo arborato	2	2775 mq	5,02 €	1,15 €	
1	56				Oliveto	1	8522 mq	52,81 €	46,21 €	
1	57		AA		Oliveto	1	1000 mq	6,2 €	5,42 €	
1	57		AB		Pascolo arborato	1	3460 mq	9,83 €	2,68 €	
1	58		AA		Oliveto	1	8377 mq	51,92 €	45,43 €	
1	58		AB		Pascolo arborato	1	98177 mq	278,87 €	76,06 €	
1	59		AA		Pascolo arborato	2	13700 mq	24,76 €	5,66 €	
1	59		AB		Seminativo arborato	1	15045 mq	124,32 €	31,08 €	
1	71		AA		Seminativo	2	1000 mq	5,68 €	1,55 €	
1	71		AB		Oliveto	2	1080 mq	5,02 €	5,02 €	
1	72				Pascolo arborato	2	1793 mq	3,24 €	0,74 €	
1	73		AA		Pascolo arborato	2	7600 mq	13,74 €	3,14 €	
1	73		AB		Oliveto	2	1049 mq	4,88 €	4,88 €	
1	74		AA		Oliveto	4	2603 mq	3,36 €	5,38 €	
1	74		AB		Pascolo arborato	2	8200 mq	14,82 €	3,39 €	
1	75				Pascolo		1920 mq	1,98 €	0,69 €	
1	80				Oliveto	1	1600 mq	9,92 €	8,68 €	
1	81		AA		Oliveto	1	559 mq	3,46 €	9,23 €	
1	81		AB		Pascolo arborato	1	3249 mq	9,23 €	2,52 €	
1	329		AA		Pascolo arborato	2	44900 mq	81,16 €	18,55 €	
1	329		AB		Seminativo	3	6098 mq	23,62 €	7,87 €	
1	331		AA		Seminativo	3	47242 mq	182,99 €	61 €	
1	331		AB		Pascolo arborato	3	133650 mq	172,56 €	41,41 €	

1	336		AA		Seminativo	2	5155 mq	19,97 €	6,66 €	
1	336		AB		Pascolo arborato	2	3337 mq	6,03 €	1,38 €	

Corrispondenza catastale

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

Considerato il lungo periodo durante il quale il compendio agricolo non è stato coltivato, rileva che non vi è corrispondenza tra la qualità di colture indicate nelle visure catastali e quella riscontrabile sui luoghi. In allegato n. 8 sono acclusi il foglio di mappa n. 1 di Geraci e l'estratto in scala 1:4000 con indicate le particelle ed i fabbricati che formano il compendio agricolo, nonché le visure.

PRECISAZIONI

Il compendio agricolo ubicato in C/da Guglielmotta del Comune di Geraci Siculo è stato dato in comodato d'uso gratuito da **** Omissis **** a certo **** Omissis ****, nato a Palermo in data **** Omissis ****, n.q. di legale rappresentante della ditta individuale **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****, con contratto del 20/01/2022 non registrato.

Contratto che il G.E. ha ritenuto di rispettare e considerare efficace alla luce della garanzia di una presenza fisica sul territorio che possa assicurare un, se pur minimo, controllo; diversamente, il compendio agricolo, sarebbe alla mercè di chiunque.

PATTI

Dalla lettura dei carteggi in atti e da quelli acquisiti dal sottoscritto non emergono patti da segnalare se non quello di cui al capitolo "precisazioni".

E' ovvio che tutte le eventuali servitù, i diritti di passaggio a piedi o con mezzo meccanico, di attingimento dell'acqua, dell'uso dell'abbeveratoio e delle vasche idriche, etc. che sono comprovatamente esistenti permangono immutati anche dopo la vendita; vendita che, sottolinea, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano tutti gli immobili costituenti il lotto funzionale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei terreni è scadente tenuto conto che non vi si praticano attività agricole da diversi anni.

I fabbricati non sono utilizzati da lungo tempo e l'assenza di manutenzione ha provocato l'inevitabile danneggiamento di strutture, impianti, etc. Gli infissi, in particolare, non esercitano più una adeguata funzione essendo divelti, scardinati o mancanti; gli intonaci sono scrostati; porzioni di solaio sono sfondellati e/o crollati (p.lla 335, foto n. 103 e 113 in allegato n. 9); gli impianti non sono più efficienti; le percolazioni d'acqua meteorica sono diffuse ed hanno provocato una pregnante umidità sui solai e sulle pareti. Non meno significativa è l'umidità ascendente proveniente, cioè, dal suolo. In allegato n.9 sono visibili le fotografie che

attengono quasi tutti i fabbricati.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, l'unico edificio che si articola su due piani fuori terra e con due unità immobiliari è quello riconosciuto con la p.lla 335. In questo caso le parti comuni dei due livelli sono quelle descritte nell'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio del fascicolo non risulta che i beni staggiti siano gravati da specifiche e trascritte servitù, da censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati presenti nel compendio agricolo sono molteplici (osserva la foto aerea sovrapposta alla mappa catastale in allegato n. 8), alcuni di essi sono censiti, altri no.

Le caratteristiche costruttive sono molto simili tra loro: muratura in conci di pietra o in blocchetti di cemento-pomice o analoghi; coperture in acciaio e/o in legno o in latero cemento con manto di tegole in laterizio; infissi in metallo o legno; pavimenti, ove esistenti, con mattoni in cemento o in conglomerato cementizio; impianto elettrico minimale.

Il grande magazzino sito più a monte ed individuato con la p.lla 330 (foto n. 88 in allegato n. 9) si compone di due parti:

La prima è molto risalente nel tempo ed è stata realizzata in muratura con il tetto in latero-cemento, configurazione a volta a botte e manto di copertura con tegole in laterizio tipo "Marsigliese"; gli intonaci sono realizzati sia all'interno che all'esterno; gli infissi sono in metallo con vetri ed inferriate di protezione. L'impianto elettrico è minimale e passato fuori traccia, non è stato possibile verificare il suo funzionamento. Le condizioni generali sono scadenti (foto n. 88-94 in allegato n. 9).

La seconda parte è costituita da un ampliamento, eseguito tra gli anni 1994 e 1998 (la datazione si è resa possibile grazie alla visione di alcune foto aeree messe a disposizione dai siti "Geoportale Nazionale" e "Territaly"), realizzato mediante l'elevazione di mura perimetrali in blocchetti di cemento pomice che racchiudono una struttura portante fatta in acciaio scatolare tanto nei montanti, quanto nella copertura; quest'ultima è conclusa con pannelli in cemento-amianto, buona parte dei quali lesionati e/o danneggiati dalle intemperie. Le finiture sono pressoché inesistenti. Si osservino le foto n.88, 90 e 94 in allegato n. 9.

Accanto ad esso, ma sul lato Ovest, è stato ampliato, abusivamente ma sempre con struttura in muratura e tetto a falde, un piccolo fabbricato già esistente nel Marzo-Giugno 1967 (osserva la foto aerea del volo 1967 in allegato n. 8 e mettila a confronto con le foto n. 88, 92-93 in allegato n. 9).

L'edificio distinto con la p.lla 333, edificato abusivamente, ha una fondazione in c.a. con pilastri dello stesso materiale e solaio in latero cemento; i muri perimetrali sono elevati con blocchi in cemento pomice allettati su malta cementizia; non ha impianti, nè pavimenti degli di nota. Consulta le foto 95 e 96 in allegato n. 9.

Il fabbricato riconosciuto con la p.lla 334 (metti a confronto la foto del 1967 in allegato n. 8 e le foto n. 95, 97-99 in allegato n. 9) possiede una struttura in fondazione ed in elevazione fatta da muratura, intonaci grossolani, copertura a due falde del tipo a capanna fatta con una intelaiatura in acciaio composta da capriate, correnti, tavolato e tegole in laterizio "marsigliesi". Non sono presenti impianti degni di nota e gli infissi sono in metallo. L'ampliamento sul lato Sud (foto n. 95 in allegato n. 9) è stato realizzato abusivamente con struttura portante in

muratura, copertura ad una sola falda inclinata costituita da travi di legno uso Trieste, tavolato e pannelli in lamiera grecata tipo sandwich (foto n. 97-99).

L'edificio a due elevazioni fuori terra, individuato con la p.lla 335 (analizza la foto aerea del 1967 in allegato n. 8 mettila a paragone con le foto nn. 95, 100-104 in allegato n. 9), fu costruito con muratura portante in pietrame a faccia vista, il piano terra, e con muratura ordinaria fatta da blocchi di tufo allettati su malta cementizia, il piano primo; la copertura è piana e sopra di essa c'è il tetto a falda composto da travi in legno, tavolato e tegole in laterizio. Gli intonaci sono presenti tanto all'interno, quanto all'esterno e sono fatti nel tipico triplo strato (rinzafo, traversato e finitura); gli infissi esterni sono in legno, come pure quelli interni; i pavimenti sono definiti con mattoni in cemento con piccole scaglie di marmo; gli impianti idrico ed elettrico, ormai del tutto compromessi e non funzionanti, sono in parte incassati nella muratura, in parte esterni. Numerose lesioni sono visibili lungo la zona di contatto tra le travi perimetrali in c.a. e le murature (foto nn. 111-112); Un evidente sfondellamento del tetto caratterizza una delle stanze di primo piano, lato Sud-Est (foto n. 113) ed il portico di piano terra (foto n. 103).

Sulla p.lla 331, terreno, ricade un piccolo edificio, un tempo adibito a pollaio, costruito in muratura e con il tetto a falda che figura già nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8; esso è stato ampliato, sul suo lato Ovest, nell'arco degli anni che vanno dal 2000 al 2005 con una struttura in muratura e copertura con pannelli in lamiera grecata tipo sandwich (foto n. 95 in allegato n. 9). Le condizioni generali sono scadenti.

Sulla p.lla 336 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8), terreno, ricade un piccolo fabbricato, già adibito a pollaio (foto n. 116 e 119 in allegato n. 9), costruito, abusivamente, nella tipica configurazione del fabbricato rurale: struttura portante in muratura e tetto a doppia falda con tegole in laterizio del tipo "Marsigliese". Le sue condizioni sono scarse.

Sulle p.lle 331 e 34 vi sono, in totale, tre vasche di riserva idrica costruite in muratura e poste a servizio degli edifici e del fondo (foto n. 118 e 120). Le loro condizioni sono discrete.

Infine, sempre sulla p.lla 331 si erge un magazzino (denominato magazzino abusivo 2 nella foto aerea n. 95 in allegato n. 9), anch'esso illegittimo, costruito in muratura e tetto a falda (foto n. 119).

Sull'area dell'ex p.lla 38, F.R., nonché sull'adiacente p.lla 37, è stato elevato, dietro rilascio di Concessione Edilizia, un fabbricato a due elevazioni fuori terra che è rimasto incompiuto ed abbandonato. Oggi versa in cattive condizioni a causa della mancanza dei tetti che ne hanno favorito ed accelerato il deperimento fisico-strutturale (foto n. 114-115 in allegato n. 9 e sovrapposizione tra l'immagine aerea e la mappa catastale in allegato n. 8).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

**** Omissis **** con contratto di affitto a pascolo del 20/01/2020, non registrato, ha concesso il predio al sig. **** Omissis ****, nato a Palermo in data **** Omissis ****, n.q. di legale rappresentante della ditta individuale **** Omissis **** con sede in Cefalù, contrada Caldura, partita iva e c.f. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1982 al 02/02/1983	**** Omissis ****	Atto di costituzione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Drago	19/02/1982	6553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	08/03/1982	9160	7571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Porcelli	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8617	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il C.T.U. precisa che la società **** Omissis **** con sede in Castelbuono (PA), C.F.**** Omissis ****, iscritta in sede di costituzione al n. **** Omissis **** della CCIAA di Palermo, identifica la società **** Omissis **** con sede in Palermo per la quale trasformazione non è stata reperita la trascrizione nei registri immobiliari. In allegato n. 10 sono acclusi gli atti di provenienza che il CTU è riuscito a reperire.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
Note: Ipoteca colpisce i seguenti beni ricadenti in territorio del Comune di Geraci Siculo ed individuati al fg. 1 con le p.lle: 333-334-335 subalterno 1-335 subalterno 2.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498
Iscritto a Palermo il 12/06/2013
Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.495,00
Note: L'ipoteca colpisce i seguenti terreni siti a Geraci Siculo e distinti al fg. 1 con le p.lle: 25-26-27-29-31-329-33-331-336-34-37-44-45-46-47-55-56-57-58-59.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio:

-le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale;

la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato;

-le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3";

-le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie;

-le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie.

Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)".

In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura del titolo con il quale i sig.ri **** Omissis ****, con atto di costituzione di società del 19.02.1982 in notaio Tommaso Drago, rep. 6553 (copia in allegato n. 10), conferirono i loro fondi nella società **** Omissis ****, emerge la presenza di tre fabbricati rurali così identificati:

p.lla 25 di mq 41, oggi non più esistente a seguito del crollo dell'edificio;

p.lla 55, oggi non più esistente a causa del crollo dell'edificio;

p.lla 42 di mq 88, oggi fabbricato composto da piano terra e primo piano, identificato con la p.lla 335 sub 1 e sub 2.

Il C.T.U. ha richiesto un accesso agli atti al Comune di Geraci Siculo onde verificare la sussistenza di titoli autorizzativi che hanno consentito l'edificazione del complesso di edifici, tutti di seguito precisati (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e lo stralcio di mappa in allegato n. 8). Dai controlli effettuati è venuta fuori

una sola pratica (consultala in allegato n. 9) che attiene la costruzione di una casa, sulle p.lle 37-38, con due elevazioni fuori terra da destinare ad unità abitativa per il conduttore del fondo agricolo "Guglielmotta". Null'altro.

Il P.R.G. di Geraci Siculo è stato approvato con Decreto dell'ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE del 15.09.2006 e pubblicato nella GURS n. 52 di Venerdì 10 Novembre 2006. L'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - accertamento di conformità urbanistica - consentirebbe all'aggiudicatario di sanare gli abusi rinvenuti, ma la norma sottolinea che si può "ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda". Questa prerogativa, cioè la doppia conformità, che costituisce "conditio sine qua non", ove non fosse sussistente, come nel caso di specie, impedisce l'applicazione della norma.

Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 330 è stato realizzato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967 (consulta la foto aerea a cura dell'Istituto Geografico Militare del Marzo-Giugno 1967 in allegato n. 8) ed essendo ubicato al di fuori del centro abitato di Geraci Siculo può ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio-urbanistico. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985, infatti, è trasferibile a terzi; tuttavia, lo stesso, è stato ampliato, abusivamente, in direzione Sud-Est, tra il 1994 ed il 2000, l'ampliamento non è visibile nella foto aerea del 1994, ma è presente in quella del 2000 (si consulti il sito "Geoportale Nazionale").

Le nuove costruzioni fatte in ampliamento al predetto edificio constano:

- di un locale (stalla), indicato nella planimetria catastale come portico (invero non lo è), realizzato con una struttura portante in acciaio, copertura a falda con pannelli in lamiera grecata e muri perimetrali elevati fino ad una altezza di poco più di 2 metri con blocchi in laterizio o similari (foto n. 88, 90 e 94 in allegato n. 9);
- di un allargamento del preesistente piccolo edificio visibile nella foto aerea del 1967 acclusa in allegato n. 8. Esso è stato realizzato in muratura con il tetto ad una sola falda (si consulti la foto aerea del 1967 in allegato n. 8 e la si paragoni con le foto nn. 92 e 93 in allegato n. 9). Nella planimetria catastale della p.lla 330 unita in allegato n. 8, il CTU, ha esplicitato, in diversi colori, la parte di fabbricato legittima e quelle abusivamente costruite.

L'aggiudicatario avrebbe la facoltà, ove ne ricorressero tutti i presupposti, di presentare, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001, invocando la legge 326/2003, ultima sanatoria utile.

La norma, tuttavia, sebbene preveda la possibilità di condonare gli abusi edilizi che rientrano nella categoria degli ampliamenti di ogni destinazione d'uso, ha posto dei limiti ben precisi: max il 30% della volumetria della costruzione originaria, o in alternativa, max 750 metri cubi. Essendo due ipotesi distinte e disgiunte, è possibile che un ampliamento del 30% possa aver superato l'alternativo limite di 750 metri cubi, oppure, al contrario, che un ampliamento di 750 metri cubi possa comportare il superamento del 30% della volumetria del manufatto.

L'originario fabbricato, p.lla 330, possiede un volume di mc 2.128 circa ed il 30% di esso ammonta a mc 638,40. L'ampliamento abusivo in parola, invece, ha un volume di 1.222 mc, pari quasi al doppio di quello ammissibile. Ne deriva che non vi sono le condizioni per accedere al così detto terzo condono. Non rimane che la rimessa in pristino, cioè la demolizione degli ampliamenti del magazzino e del piccolo fabbricato. Il tutto per un costo di € 5.000,00 che sarà detratto dalla stima.

Il fabbricato distinto al fg. 1 con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale e mettila a confronto con la foto aerea del 1967, entrambe accluse in allegato n. 8) è stato elevato senza alcuna Concessione e per questo motivo è da ritenersi completamente abusivo. Esso non potrà essere oggetto di condono e per la presenza, in tutto il territorio di Geraci Siculo, del vincolo paesaggistico e perché la legge 326/2003 ammette la legittimazione dei soli fabbricati ad uso abitativo e questo, di certo, non lo è.

Esiste, inoltre, una costante ed univoca giurisprudenza del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello idrogeologico, ambientale e paesistico, sono sanabili solo se

ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio.

Il fabbricato identificato al fg. 1 con la p.lla 334 risale a prima del 1 settembre 1967 (osserva la foto di quell'anno in allegato n. 8) ed in quanto tale, per i motivi sopra detti, si può considerare regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. Nondimeno è stato ampliato senza il preventivo rilascio di un titolo abilitativo. Come nel caso dell'immobile distinto con la p.lla 330, del quale ha prima relazionato, l'ampliamento è pari a circa il 50% della superficie coperta, mentre il nuovo volume raggiunge quasi i 600 mc, ossia più del 45% del volume preesistente che è di mc 1.300 circa. L'ampliamento, non ricorrendo i presupposti per la sua regolarizzazione, dovrà essere demolito ed il costo, quantizzato in € 4.000,00, sarà detratto dalla stima.

Il fabbricato riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 335 suddivisa nei subalterni 1, piano terra, e 2, primo piano, è inserito nella mappa con una configurazione geometrica del tutto difforme rispetto a quella rappresentata nelle due planimetrie catastali. Sarà necessaria la presentazione di una variazione per la corretta introduzione in mappa dell'edificio. Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica riferisce che anche questo edificio è presente nella foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra il Marzo ed il Giugno del 1967 (consultala in allegato n. 8) e per questo motivo è regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ciò ai sensi dell'art. 40 della L.47/1985. Ne discende che è liberamente trasferibile a terzi.

Sulla p.lla 331, terreno, insistono due fabbricati, sempre connaturati alla conduzione agricola del fondo, che non sono censiti in catasto, nè sono stati elevati in forza di un titolo rilasciato dal Comune di Geraci Siculo.

Il primo è situato tra i fabbricati riconosciuti dalle p.lle 333 e 334, era adibito a pollaio, ha una superficie coperta di circa 70 mq, struttura portante in muratura e copertura a falda con tegumenti in laterizio e pannelli grecati. Le rifiniture sono pressoché inesistenti. Esso era già presente nella foto aerea del Marzo-Giugno 1967 consultabile in allegato n. 8. In ragione di ciò è urbanisticamente regolare, tranne per il piccolo ampliamento abusivo elevato sul lato Ovest (osserva la foto n. 117 in allegato n. 8) che dovrà demolirsi anch'esso. Nella superiore cifra di € 4.000 può rientrare anche il diroccamento di questa piccola porzione di edificio.

Il secondo è sito a Sud-Est del fabbricato identificato con la p.lla 333 (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8) ed è stato realizzato successivamente al primo Settembre 1967 senza il preventivo rilascio di una C.E., cioè abusivamente. Non risulta sanabile e per la sua destinazione, diversa da quella abitativa, e per la presenza del vincolo paesaggistico che impedisce, comunque, di invocare la legge 326/2003. Questa, come più volte sottolineato, non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in zone vincolate. La sua demolizione ha un costo di € 1.500,00 che saranno detratti dalla stima.

Sulla medesima p.lla 331 vi sono, inoltre, due vasche di riserva idrica, funzionali al compendio agricolo, realizzate in muratura con specchio d'acqua di circa mq 65, quella posta a Nord-Ovest degli edifici, p.lle 334-335, e l'altra di mq 180, ubicata a Sud dei medesimi (osserva la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8).

Sulla p.lla 336, terreno, esiste un piccolo fabbricato di circa mq 38 di superficie coperta (foto n. 116), ad un solo piano fuori terra (consulta la sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale in allegato n. 8), realizzato in muratura e con il tetto a doppia falda inclinata che un tempo era utilizzato a pollaio. Esso non è censito in catasto, nè fu elevato a seguito del rilascio di un titolo abilitativo. Conseguenza che è abusivo perché non compare neppure nella foto IGM del Marzo-Giugno 1967 acclusa in allegato n. 8. Non può essere oggetto di sanatoria per i motivi sopra spiegati ed il C.T.U. ne prevede la demolizione il cui costo di € 1.500 sarà detratto dalla stima.

Sulla p.lla 37, terreno, è stato costruito un fabbricato a due elevazioni fuori terra ad uso residenziale (foto n. 114-115), giusta la Concessione Edile per la esecuzione di opere n. 8 del 1992, rilasciata al Geom. **** Omissis **** n.q. di amministratore della società **** Omissis ****. Esso è sorto sui ruderi di un antico e piccolo ricovero già identificato con la p.lla 38, ancora oggi visibile in mappa, ma non più esistente. L'edificio, i cui lavori sono iniziati il 12.04.1993, è rimasto incompleto. La mancanza della copertura, in particolare, ha favorito la penetrazione delle acque meteoriche e della neve così da danneggiare le strutture in c.a., i solai intermedi e le murature; sarà difficile recuperare e rendere funzionale il fabbricato. In ogni caso, l'aggiudicatario, dovrà richiedere tutti i nulla osta di rito per il completamento. Esso non è neppure raggiungibile con un mezzo meccanico atteso che la pista a suo tempo realizzata per consentirne la costruzione è stata riconquistata dalla natura attraverso la crescita indiscriminata di arbusti ed alberi. Il C.T.U. ne farà una stima a corpo per la cifra di € 10.000,00.

Infine, sulla p.lla 34, terreno, insistono, in prossimità della confinante strada statale 286, una vasca di riserva idrica con uno specchio d'acqua di circa mq 205 ed un abbeveratoio con specchio d'acqua di circa 12 mq (foto n. 120); entrambi sono realizzati in muratura, risalgono a prima del Settembre 1967 (osserva la foto dello stesso anno in allegato n. 8) e non risultano censiti in catasto.

Tutte le demolizioni fin qui previste ammontano, presuntivamente, ad € 12.000,00.

Le variazioni catastali sono le seguenti: inserimento dell'esatta sagoma del fabbricato distinto con la p.lla 335 nel foglio di mappa; modifiche da apportare alle planimetrie catastali delle p.lle 330 e 334 a seguito delle previste demolizioni. Il tutto ha un costo presunto di € 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali nè a carico del compendio agricolo, nè a carico dei fabbricati, tutti strumentali alla conduzione del vasto predio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo è dotato di relazione notarile a cura del dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, che ricostruisce la storia del dominio ventennale, nonché quella catastale evidenziando, altresì, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fino al 01/06/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non è possibile dare una risposta perché titolare dei beni è una società.

CONFINI

L'esteso compendio agricolo, nella sua totalità, confina: a Nord con il torrente "Zurica" e con le p.lle 419-374-57 del medesimo fg. 15 di Pollina; ad Est con il torrente "Passo di Maggio"; a Sud con la "Regia Trazzera per Castelbuono", dalla quale trovano accesso tanto i terreni situati a monte ed a valle della stessa, quanto i fabbricati rurali ivi realizzati; ad Ovest con le p.lle 109-196-432-44-122-153-5 del foglio di mappa 15 di Pollina. Il lettore consulti i fogli di mappa n. 15 e n. 22 in allegato n. 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo a seminativo	48927,00 mq	48927,00 mq	1	48927,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo a pascolo	279916,00 mq	279916,00 mq	1	279916,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo pascolo arborato	211730,00 mq	211730,00 mq	1	211730,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo bosco ceduo	378342,00 mq	378342,00 mq	1	378342,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo frassineto	9219,00 mq	9219,00 mq	1	9219,00 mq	0,00 m	
Fabbricato distinto con la p.lla 384	95,00 mq	111,35 mq	1	111,35 mq	3,00 m	Terra
Terreno agricolo oliveto	10430,00 mq	10430,00 mq	1	10430,00 mq	0,00 m	

Laghetto artificiale	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
fabbricato distinto con la p.lla 383	190,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				938895,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				938895,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il laghetto artificiale non è censito in catasto e non ha un proprio identificativo; ricade su numerose particelle che saranno valutate in funzione della coltura indicata nelle visure. Conseguisce che di esso non viene, nelle tabelle sopra elaborate, riportata la superficie che la piattaforma, erroneamente, sommerebbe a quella dei terreni su cui giace falsando il risultato finale. La superficie del suo specchio d'acqua, comunque, ammonta a circa mq 2.100.

In merito al grande fabbricato distinto con la p.lla 383 è necessario chiarire che esso risale, ma solo in parte e per circa mq 220, a prima del 1° Settembre 1967, mentre l'altra porzione è stata ampliata in tempi successivi senza il preventivo rilascio di una Concessione Edilizia. Conseguisce che la stima riguarderà solo la parte legittima, cioè i 220 mq, mentre escluderà l'ampliamento di mq 193 circa. La consistenza sopra riportata, pertanto, attiene solo la parte commerciabile e non quella segnalata nella visura catastale. In allegato n. 11 è acclusa la pianta dello stato di fatto con segnare, in colori diversi, le porzioni prima dette.

Con relazione al fabbricato distinto con la p.lla 384 viene considerata solo la porzione legittimamente costruita e non anche l'ampliamento abusivo (si consulti la pianta dello stato di fatto in allegato n. 11).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 404, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 404, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 367976 Reddito dominicale € 152,04 Reddito agrario € 57,01
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 222 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6137 Reddito dominicale € 6,34 Reddito agrario € 2,22
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 220 Qualità Pascolo

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 6125 Reddito dominicale € 6,33 Reddito agrario € 2,21
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 223, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 576 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,09
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 221 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6110 Reddito dominicale € 6,31 Reddito agrario € 2,21
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 223, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5690 Reddito dominicale € 7,35 Reddito agrario € 2,35
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 81, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 213 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,33
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 156 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6312 Reddito dominicale € 6,52 Reddito agrario € 2,28
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 76, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 0,77
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 76, Porz. AC Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1660 Reddito dominicale € 1,71 Reddito agrario € 0,60
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 81, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2222 Reddito dominicale € 2,30 Reddito agrario € 0,80
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 73

		Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 35220 Reddito dominicale € 36,38 Reddito agrario € 12,73
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 76, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15000 Reddito dominicale € 19,37 Reddito agrario € 7,75
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 203 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7000 Reddito dominicale € 7,23 Reddito agrario € 2,53
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 154, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 490 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,08
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 154, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5800 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 2,40
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 206 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3190 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 1,15
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 124 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1357 Reddito dominicale € 1,40 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/06/2003 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 205 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/06/2003 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 204 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6657 Reddito dominicale € 6,88 Reddito agrario € 2,41

Dal 26/06/2003 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 202 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9810 Reddito dominicale € 10,13 Reddito agrario € 3,55
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 127, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1224 Reddito dominicale € 1,26 Reddito agrario € 0,44
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 259, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 535 Reddito dominicale € 0,55 Reddito agrario € 0,19
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 259, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,06
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 127, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 336 Reddito dominicale € 1,21 Reddito agrario € 0,52
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 126, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2079 Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 0,75
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 126, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2079 Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 0,75
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 119, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1581 Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 0,82
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 258 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2030 Reddito dominicale € 2,10

		Reddito agrario € 0,73
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 143, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5600 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 2,02
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 382 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4510 Reddito dominicale € 12,81 Reddito agrario € 11,65
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 123 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9335 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 3,37
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 130, Porz. AA Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 16551 Reddito dominicale € 72,66 Reddito agrario € 29,92
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 136 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1577 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 0,57
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 130, Porz. AC Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11850 Reddito dominicale € 15,30 Reddito agrario € 4,90
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 130, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2149 Reddito dominicale € 6,10 Reddito agrario € 5,55
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 126, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 671 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,28
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 387, Porz. AC Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 304

Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 171, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1364 Reddito dominicale € 3,87 Reddito agrario € 3,52
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 387, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,04
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 387, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 172 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1473 Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,53
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 143, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 50000 Reddito dominicale € 64,56 Reddito agrario € 20,66
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 171, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3690 Reddito dominicale € 3,81 Reddito agrario € 1,33
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 171, Porz. AC Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2051 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 0,85
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 384, Porz. AB Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 125
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 131, Porz. AC Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5538 Reddito dominicale € 7,15 Reddito agrario € 2,29
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 241

		Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4900 Reddito dominicale € 5,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 131, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9522 Reddito dominicale € 34,42 Reddito agrario € 14,75
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 131, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 840 Reddito dominicale € 2,39 Reddito agrario € 2,17
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 385 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 105 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,04
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 384, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 65 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,02
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 383 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 715
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 386 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2035 Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 0,74
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 402, Porz. AE Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 90838 Reddito dominicale € 117,28 Reddito agrario € 37,53
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 184, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 845 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,35
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 261 Qualità Pascolo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 1442 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,60
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 185 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5420 Reddito dominicale € 5,60 Reddito agrario € 1,96
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 183, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 802 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 0,33
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 132 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 48 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 184, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4615 Reddito dominicale € 21,45 Reddito agrario € 9,53
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 262 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale € 2,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 264 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,18
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 266, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1661 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,60
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 266, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 159 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,25
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 188, Porz. AA Qualità Pascolo

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 3092 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 188, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3092 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 188, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 308 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,13
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 183, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4998 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 1,81
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 151, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 90 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 151, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 624 Reddito dominicale € 1,77 Reddito agrario € 1,61
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 151, Porz. AC Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 846 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,35
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 13 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 34292 Reddito dominicale € 35,42 Reddito agrario € 12,40
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 55, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 299 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,15
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 55, Porz. AB

		Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 851 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,31
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 152, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 928 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 2,40
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 260 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2640 Reddito dominicale € 2,73 Reddito agrario € 0,95
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 135, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 119 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,04
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 135, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 61 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,09
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 152, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 132 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,05
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 187, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4321 Reddito dominicale € 20,08 Reddito agrario € 8,93
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 187, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 549 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,23
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 46, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2323 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 1,20

Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 150, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,07
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 150, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1570 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 0,65
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 159, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4700 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 1,94
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 159, Porz. AB Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 4300 Reddito dominicale € 1,78 Reddito agrario € 0,07
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 160 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1243 Reddito dominicale € 1,60 Reddito agrario € 0,51
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 517 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,21
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 402, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 14302 Reddito dominicale € 18,47 Reddito agrario € 7,39
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 402, Porz. AC Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 15 Reddito dominicale € 0,04

		Reddito agrario € 0,04
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 402, Porz. AD Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 65628 Reddito dominicale € 67,79 Reddito agrario € 23,73
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 164, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 18 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 164, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 12 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 402, Porz. AA Qualità Frassineto Cl.3 Superficie (ha are ca) 9219 Reddito dominicale € 14,28 Reddito agrario € 2,38
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 145, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 554 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,23
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 263 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2590 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 0,94
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 362 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3757 Reddito dominicale € 4,85 Reddito agrario € 1,55
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 363 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3432 Reddito dominicale € 3,54 Reddito agrario € 1,24
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 46, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1031

		Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,43
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 7 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7370 Reddito dominicale € 7,61 Reddito agrario € 2,66
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 186 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4880 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 1,76
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 138, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1122 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,41
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 139, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8000 Reddito dominicale € 10,33 Reddito agrario € 4,13
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 139, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 800 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,29
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 145, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 206 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,07
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 138, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1989 Reddito dominicale € 2,57 Reddito agrario € 0,82
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 144 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3320 Reddito dominicale € 4,29 Reddito agrario € 1,37
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 161 Qualità Pascolo arborato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 1150 Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 0,48
Dal 09/03/2009 al 30/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 362 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3757 Reddito dominicale € 4,85 Reddito agrario € 1,55

La società indicata nelle visure catastali accluse in allegato n. 12 corrisponde a quella reale.

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
15	13				Pascolo	1	34292 mq	35,42 €	12,4 €	
15	55		AA		Seminativo	4	299 mq	0,39 €	0,15 €	
15	55		AB		Pascolo	1	851 mq	0,88 €	0,31 €	
15	151		AA		Pascolo	1	90 mq	0,09 €	0,03 €	
15	151		AB		Oliveto	3	624 mq	1,77 €	1,61 €	
15	151		AC		Pascolo arborato	2	846 mq	1,09 €	0,35 €	
15	152		AA		Oliveto	3	928 mq	2,64 €	2,4 €	
15	152		AB		Pascolo arborato	2	132 mq	0,17 €	0,05 €	
15	187		AA		Seminativo	1	4321 mq	20,08 €	8,93 €	
15	187		AB		Pascolo arborato	2	549 mq	0,71 €	0,23 €	
15	260				Pascolo	1	2640 mq	2,73 €	0,95 €	
15	135		AA		Pascolo	1	119 mq	0,12 €	0,04 €	
15	135		AB		Seminativo	2	61 mq	0,22 €	0,09 €	
15	183		AA		Pascolo	1	4998 mq	5,16 €	1,81 €	
15	183		AB		Pascolo arborato	2	802 mq	1,04 €	0,33 €	
15	132				Pascolo	1	48 mq	0,05 €	0,02 €	

15	184		AA		Seminativo	1	4615 mq	21,45 €	9,53 €	
15	184		AB		Pascolo arborato	2	845 mq	1,09 €	0,35 €	
15	261				Pascolo arborato	2	1442 mq	1,86 €	0,6 €	
15	185				Pascolo	1	5420 mq	5,6 €	1,96 €	
15	262				Pascolo	1	2320 mq	2,4 €	0,84 €	
15	188		AA		Pascolo	1	3092 mq	3,19 €	1,12 €	
15	188		AA		Pascolo	1	3092 mq	3,19 €	1,12 €	
15	188		AB		Pascolo arborato	2	308 mq	0,4 €	0,13 €	
15	264				Pascolo	1	500 mq	0,52 €	0,18 €	
15	266		AA		Pascolo	1	1661 mq	1,72 €	0,6 €	
15	266		AB		Seminativo	2	159 mq	0,57 €	0,25 €	
15	46		AA		Seminativo	4	2323 mq	3 €	1,2 €	
15	46		AB		Pascolo arborato	2	1031 mq	1,33 €	0,43 €	
15	7				Pascolo	1	7370 mq	7,61 €	2,66 €	
15	186				Pascolo	1	4880 mq	5,04 €	1,76 €	
15	263				Pascolo	1	2590 mq	2,68 €	0,94 €	
15	362				Pascolo arborato	2	3757 mq	4,85 €	1,55 €	
15	363				Pascolo	1	3432 mq	3,54 €	1,24 €	
15	138		AA		Pascolo	1	1122 mq	1,16 €	0,41 €	
15	138		AB		Pascolo arborato	2	1989 mq	2,57 €	0,82 €	
15	144				Pascolo arborato	2	3320 mq	4,29 €	1,37 €	
15	161				Pascolo arborato	2	1150 mq	1,48 €	0,48 €	
15	139		AA		Seminativo	4	8000 mq	10,33 €	4,13 €	
15	139		AB		Pascolo	1	800 mq	0,83 €	0,29 €	
15	145		AA		Pascolo	1	206 mq	0,21 €	0,07 €	
15	145		AB		Pascolo arborato	2	554 mq	0,72 €	0,23 €	
15	159		AA		Pascolo arborato	2	4700 mq	6,07 €	1,94 €	

15	159		AB		Bosco ceduo	U	4300 mq	1,78 €	0,067 €	
15	160				Pascolo arborato	2	1243 mq	1,6 €	0,51 €	
15	150		AA		Pascolo	1	180 mq	0,19 €	0,07 €	
15	150		AB		Pascolo arborato	2	1570 mq	2,03 €	0,65 €	
15	163		AA		Pascolo	1	13 mq	0,01 €	0,01 €	
15	163		AB		Pascolo arborato	2	517 mq	0,67 €	0,21 €	
15	164		AA		Pascolo arborato	2	18 mq	0,02 €	0,01 €	
15	164		AB		Pascolo	1	12 mq	0,01 €	0,01 €	
15	402		AA		Frassineto	3	9219 mq	14,28 €	2,38 €	
15	402		AB		Seminativo	4	14302 mq	18,47 €	7,39 €	
15	402		AC		Oliveto	3	15 mq	0,04 €	0,04 €	
15	402		AD		Pascolo	1	65628 mq	67,79 €	23,73 €	
15	402		AE		Pascolo arborato	2	90838 mq	117,28 €	37,53 €	
15	202				Pascolo	1	9810 mq	10,13 €	3,55 €	
15	204				Pascolo	1	6657 mq	6,88 €	2,41 €	
15	205				Pascolo arborato	2	26 mq	0,03 €	0,01 €	
15	382				Oliveto	3	4510 mq	12,81 €	11,65 €	
15	123				Pascolo	1	9335 mq	9,64 €	3,37 €	
15	130		AA		Seminativo arborato	2	16551 mq	72,66 €	29,92 €	
15	130		AB		Oliveto	3	2149 mq	6,1 €	5,55 €	
15	130		AC		Pascolo arborato	2	11850 mq	15,3 €	4,9 €	
15	136				Pascolo	1	1577 mq	1,63 €	0,57 €	
15	258				Pascolo	1	2030 mq	2,1 €	0,73 €	
15	259		AA		Pascolo	1	535 mq	0,55 €	0,19 €	
15	259		AB		Seminativo	2	40 mq	0,14 €	0,06 €	
15	127		AA		Pascolo	1	1224 mq	1,26 €	0,44 €	
15	127		AB		Seminativo	2	336 mq	1,21 €	0,52 €	

15	119		AA		Seminativo	4	1581 mq	2 €	0,82 €	
15	126		AA		Pascolo	1	2079 mq	2,15 €	0,75 €	
15	126		AA		Pascolo	1	2079 mq	2,15 €	0,75 €	
15	126		AB		Pascolo arborato	2	671 mq	0,87 €	0,28 €	
15	131		AA		Seminativo	2	9522 mq	34,42 €	14,75 €	
15	131		AB		Oliveto	3	840 mq	2,39 €	2,17 €	
15	131		AC		Pascolo arborato	2	5538 mq	7,15 €	2,29 €	
15	241				Orto irriguo	1	4900 mq	5,06 €	1,77 €	
15	383				Fabbricato Rurale		715 mq			
15	386				Pascolo	1	2035 mq	2,1 €	0,74 €	
15	385				Pascolo arborato	2	105 mq	0,14 €	0,04 €	
15	384		AA		Pascolo	1	65 mq	0,07 €	0,02 €	
15	384		AB		Fabbricato Rurale		125 mq			
15	387		AA		Pascolo	1	110 mq	0,11 €	0,04 €	
15	387		AB		Pascolo arborato	2	1 mq	0,01 €	0,01 €	
15	387		AC		Fabbricato Rurale		304 mq			
22	73				Pascolo	1	35220 mq	36,38 €	12,73 €	
22	76		AA		Seminativo	4	15000 mq	19,37 €	7,75 €	
22	76		AB		Bosco ceduo	U	5000 mq	2,07 €	0,77 €	
22	76		AC		Pascolo	1	1660 mq	1,71 €	0,6 €	
22	81		AA		Pascolo	1	2222 mq	2,3 €	0,8 €	
22	81		AB		Seminativo	2	213 mq	0,77 €	0,33 €	
15	156				Pascolo	1	6312 mq	6,52 €	2,28 €	
15	221				Pascolo	1	6110 mq	6,31 €	2,21 €	
15	223		AA		Pascolo arborato	2	5690 mq	7,35 €	2,35 €	
15	223		AB		Bosco ceduo	U	576 mq	0,24 €	0,09 €	
15	222				Pascolo	1	6137 mq	6,34 €	2,22 €	

15	220				Pascolo	1	6125 mq	6,33 €	2,21 €	
15	124				Pascolo	1	1357 mq	1,4 €	0,49 €	
15	154		AA		Bosco ceduo	U	490 mq	0,2 €	0,08 €	
15	154		AB		Pascolo arborato	2	5800 mq	7,49 €	2,4 €	
15	404		AA		Bosco ceduo	U	367976 mq	152,04 €	57,01 €	
15	404		AB		Pascolo	1	1 mq	0,01 €	0,01 €	
15	203				Pascolo	1	7000 mq	7,23 €	2,53 €	
15	206				Pascolo	1	3190 mq	3,29 €	1,15 €	
15	171		AA		Oliveto	3	1364 mq	3,87 €	3,52 €	
15	171		AB		Pascolo	1	3690 mq	3,81 €	1,33 €	
15	171		AC		Pascolo arborato	2	2051 mq	2,65 €	0,85 €	
15	172				Pascolo	1	1473 mq	1,52 €	0,53 €	
15	143		AA		Pascolo arborato	2	50000 mq	64,56 €	20,66 €	
15	143		AB		Pascolo	1	5600 mq	5,78 €	2,02 €	
15	362				Pascolo arborato	2	3757 mq	4,85 €	1,55 €	

Corrispondenza catastale

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

Con riferimento ai terreni, tenuto conto che essi sono stati da lungo tempo non coltivati, riferisce che non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella realmente esistente.

Con attinenza ai fabbricati, tutti censiti al catasto terreni come F.R., non vi è completa corrispondenza tra quanto rinvenuto in sito e quanto autorizzato dal Comune di Pollina con i titoli abilitativi di cui riferirà nel capitolo "regolarità edilizia".

Le visure catastali di ciascuna particella sono accluse in allegato n. 12.

PRECISAZIONI

Il compendio agricolo è raggiungibile, unicamente, dalla Regia Trazzera Castelbuono che si innesta alla strada vicinale "Vaccaria" ed alla viabilità interna del vasto predio di **** Omissis ****, di cui al lotto funzionale n. 1. Ne consegue che quest'ultimo, più specificatamente la strada interna, sarà sottoposta a servitù di passaggio in favore della tenuta in parola dal tratto che va dall'innesto con la S.S. 286 e fino all'incrocio con la strada vicinale "Vaccaria". L'indennità è uguale al valore dell'area occupata, più i frutti pendenti, ove vi fossero, il valore del soprassuolo, e gli eventuali danni fisici arrecati, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

La servitù da istituire non impegnerà nessun nuovo fondo, ma sarà esercitata su una strada già esistente, dunque non vi sono frutti pendenti da calcolare, danni al soprassuolo o danni a beni diversi che si trovassero lungo il percorso della strada servente.

Il C.T.U. computerà il valore dell'area occupata che è pari a metri 2.700 (lunghezza della strada nel tratto sopra indicato) per la larghezza della carreggiata che è di 5,5 metri. Il prodotto fornisce una superficie di mq 14.850,00.

Nel capitolo stima del lotto 1 (tenuta), il C.T.U., ha indicato il valore unitario medio di tutto il compendio che è di € 1,78/mq. Avremo: mq 14.850 x € 1,78/mq = € 26.433,00. A questa somma va aggiunta una percentuale, equitativa, che tenga conto del deprezzamento che può patire la strada servente. Il sottoscritto la valuta nel 15%, ovvero in € 3.965,00.

Ne deriva che l'indennità che l'acquirente di questo lotto funzionale deve elargire all'aggiudicatario del fondo servente, di cui al lotto funzionale n. 1, è pari ad € 30.398,00. Aggiunge a questa cifra, ove la servitù verrà istituita bonariamente, le spese notarili che indica, forfettariamente, in € 3.000,00. Il totale è di € 33.398,00 che saranno detratti dalla stima.

PATTI

Dalla lettura dei documenti versati non emergono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Con riferimento ai terreni evidenzia che non vengono più coltivati da diversi anni e dunque risultano improduttivi e riconquistati dalla natura.

Circa i fabbricati può dire che versano tutti in cattive condizioni fisiche, che numerosi tetti sono crollati e che gli eventi meteorologici, uniti a movimenti geologici e/o all'inadeguatezza delle fondazioni e delle strutture in elevazione, soprattutto dell'edificio riconosciuto con la p.lla 383, hanno provocato danni alle murature, agli infissi ed alle coperture. L'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ha fatto il resto.

Per dirla in maniera diretta e senza tanti giri di parole, non vi è un solo fabbricato che può essere ritenuto agibile ed utilizzabile. Problemi di sicurezza, legati agli aspetti di precarietà statica, ne sconsigliano l'uso. L'aggiudicatario avrà la facoltà, in ogni caso, di eseguirne la demolizione e ricostruzione, ma solo delle parti legittime dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate, per quanto è dato di sapere, dal diritto di attingimento d'acqua dalle vasche e/o dai pozzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti depositati e delle visure catastali non emergono servitù, censo, livello ed usi civici in danno ai beni pignorati. E' del tutto evidente, però, che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con i diritti di passaggio, di attingimento d'acqua, etc. che si dovessero essere maturati negli anni, ma che non trovano riscontro in carte scritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La casa colonica, oggi distinta al fg. 15 con la p.lla 384 (già ricadente sulla p.lla 171) è stata realizzata con una fondazione in c.a., muri portanti in blocchi di cemento-pomice allettati su malta cementizia, trave di coronamento in c.a. e solaio di copertura piano in latero-cemento. Tanto i prospetti, quanto i tramezzi interni, sono definiti con il solo traversato, dunque senza intonaco di finitura e tinteggiatura. Tre stanze, quella adibita a caseificio, il bagno e la cucina, sono rivestite con piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è definito in tutti gli ambienti; i pavimenti sono completati con mattoni in cemento a scaglie di marmo, mancano le porte interne ed i serramenti esterni, in legno, sono stati divelti, vandalizzati e non assolvono più al loro compito. Lesioni piuttosto evidenti sono presenti sui prospetti e sulle murature interne; il solaio ha preso così tanta acqua che è penetrata all'interno (ancora visibili sono le macchie); il bagno è stato completamente distrutto. La casa colonica, per concludere, versa in uno stato pietoso e necessita di interventi di recupero talmente estesi e costosi da superare il valore stesso dell'immobile. In allegato n. 11 è possibile consultare le foto n. 123 e nn. 125-138 che ritraggono gli esterni e gli interni del fabbricato distinto con la p.lla 384.

Il fabbricato rurale distinto con la p.lla 387, porcilaia (foto n. 124), è stato elevato con una fondazione in c.a. e muri portanti in blocchi di tufo e/o in cemento pomice; i solai erano in legno. Come accennato in precedenza le sue condizioni statiche e di conservazione sono talmente critiche da suggerirne la demolizione, tanto più che quasi tutte le coperture sono già crollate.

Il grande edificio contraddistinto con la p.lla 383 (foto n. 123 e 144-156 in allegato n. 11) si compone di un agglomerato di fabbricati elevati uno accanto all'altro e distinti, per uso, a stalla per bovini, stalla per ovini, fienile e spazi adiacenti. Risultano costruiti, almeno in parte, con fondazione, verosimilmente, in c.a., pilastri e travi in elevazione dello stesso materiale; le coperture, invece, sono costituite da travature lignee, tavolato e tegole in laterizio del tipo marsigliesi. Le rifiniture sono rappresentate, esclusivamente, dai grossolani intonaci interni ed esterni; mancano gli infissi e le condizioni dell'intero complesso sono pessime: sono crollate due porzioni di tetto nella stalla per bovini e quello che rimane è prossimo a cadere, è venuto giù il tetto del locale che fa da disimpegno, sono precipitati in terra i tetti dei locali comunicanti, rispettivamente, con la stalla ovini e con il fienile, nonché quelli dei due locali siti tra la stalla bovini ed il fienile; infine, le murature perimetrali presentano vistose lesioni, segno di cedimento delle fondazioni o di smottamento del piano fondale come farebbe supporre la notevole rotazione del muro di contenimento realizzato a monte della stalla ovini (osserva la foto n. 147 in allegato n. 11). Anche questo fabbricato sarebbe da demolire atteso che non può essere utilizzato in alcun modo stante la sua intrinseca pericolosità statica e la totale assenza delle condizioni minime di sicurezza.

Sul compendio, infine, insiste un bacino artificiale con uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq ed una grande vasca di riserva idrica con uno specchio d'acqua di circa mq 84, quest'ultima realizzata con struttura in c.a. ed in disuso da tanti anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2013
- Scadenza contratto: 31/05/2030

La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, **** Omissis ****, parte dei terreni in oggetto. Per l'ammontare della locazione si consulti il calcolo effettuato dal sottoscritto e depositato, sotto forma di consulenza tecnica, in Tribunale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1963 al 14/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Michele Margiotta	22/03/1963	26760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	02/04/1963	11079	9464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/1968 al 14/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Crescimanno	20/11/1968	40018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	05/12/1968	39451	32555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1983 al 02/02/1983	**** Omissis ****	Conferimento in azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso	02/02/1983	2389	

		Porcelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8616	7275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1983 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Porcelli	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8617	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1983 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tommaso Porcelli	02/02/1983	2389	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	04/03/1983	8617	7276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1983 al 14/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Samuele Cassata	29/07/1983	1319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	25/08/1983	30984	25738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/12/1992 al 26/06/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Cefalù	04/12/1992	366	256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	09/03/1993	9098	6961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	27/11/1998	2482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	23/12/1998	41798	33983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	27/11/1998	2482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	23/12/1998	41795	33980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1998 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	27/11/1998	2482	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	23/12/1998	41796	33981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	16/06/2000	12918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/06/2000	23448	17090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	16/06/2000	12918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/06/2000	23446	17088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	16/06/2000	12918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/06/2000	23445	17087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Sergio Masi	16/06/2000	12918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/06/2000	23447	17089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2000 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	16/06/2000	12918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	22/06/2000	23444	17086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2001 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	22/10/2001	15678	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	26/10/2001	41860	30610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2002 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Masi	06/05/2002	16641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	21/05/2002	19188	14875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/06/2003 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	26/06/2003	7630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	23/07/2003	31299	22562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2005 al 09/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	14/03/2005	10018	3735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	06/04/2005	17826	10552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2005 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Minutella	14/03/2005	10018	3735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	06/04/2005	17826	10552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Angela Messana	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Angela Messana	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Messana Maria Angela	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Angela Messana	09/03/2009	9347	4177
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	11/03/2009	21925	15848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il notaio Vincenzo Calderini, nella sua relazione, precisa, per tutti i beni fin qui elencati, che **** Omissis **** con sede a Castelbuono identifica la società **** Omissis **** per la quale trasformazione, tuttavia, non ha rilevato la trascrizione del relativo atto.

In allegato n. 14 sono acclusi i titoli di proprietà che il CTU è riuscito a reperire.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 17/11/2005
 Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
 Quota: 1/1
 Importo: € 4.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.000.000,00
 Rogante: notaio Maria Angela Messana
 Data: 14/11/2005
 N° repertorio: 7194
 N° raccolta: 2503
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a Palermo il 17/11/2005
 Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
 Quota: 1/1
 Importo: € 11.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 5.500.000,00
 Rogante: notaio Maria Angela Messana
 Data: 14/11/2005
 N° repertorio: 7193
 N° raccolta: 2502
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
 Iscritto a Palermo il 04/12/2008
 Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565

Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: Serit Sicilia

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498

Iscritto a Palermo il 12/06/2013

Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.495,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte:

in zona territoriale omogenea "E1" - Aree agricole non irrigue, art. 24 delle Norme di Attuazione;

in zona territoriale omogenea "E2" - Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione;

in zona territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione;

in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione;

in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione.

In allegato n. 12 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica che fornisce informazioni

dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 14.03.2005, rep. 10018, rac. 3735, in notaio Francesco Minutella di Castelbuono, registrato a Cefalù il 01.04.2005 al n. 370 (copia in allegato n. 14), con il quale la società **** Omissis **** ebbe ad acquistare parte del compendio di C/da Zurrica da certo sig. **** Omissis ****, emerge che quest'ultimo, in ordine ai fabbricati esistenti sul fondo, ebbe a dichiarare che:

- il fabbricato rurale identificato con la p.lla 383 fu elevato in data anteriore al primo settembre 1967;
- i fabbricati rurali corrispondenti alle p.lle 384, 385 e 387 furono costruiti, giusta Nulla Osta, prot. 2895 bis, rilasciato dal Sindaco del Comune di Pollina in data 07.07.1971, nonché giusta la Concessione Edilizia n. 3033 rilasciata in data 01.10.1978.

Il C.T.U. fornisce al lettore le seguenti dettagliate informazioni che derivano dall'accesso agli atti compiuto al Comune di Pollina e dalla visione diretta dell'immagine aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare tra i mesi di Marzo e Giugno del 1967, disponibile presso la S.A.S. T.D. di Palermo.

1) L'edificio rurale contraddistinto dalla particella 384 fu elevato in forza del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 del 1970, rilasciato il 22.07.1970 al sig. **** Omissis ****, dante causa dell'odierna società debitrice, per la costruzione di una casa colonica ad una sola elevazione fuori terra con pertinente pollaio, porcile e vasca di riserva idrica, il tutto da costruire sulla p.lla 171 del foglio di mappa n. 15 di Pollina (copia della documentazione in allegato n. 11); seguì la variante in corso d'opera legittimata dal Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2895 bis, pratica n. 58, dell'anno 1971, rilasciato al sig. **** Omissis **** in data 07/07/1971 (copia in allegato n. 11). Sulla scorta del sopralluogo eseguito riferisce che è stata realizzata solo la casa colonica in assonanza al titolo, cioè conformemente allo stesso (si osservi e si compari la pianta dello stato di fatto con quella approvata in allegato n. 11), mentre non vi è traccia, sui luoghi, del pollaio e del porcile. La vasca, realizzata successivamente (con titolo di cui al successivo punto 2), è stata censita con la p.lla 385, ma la sagoma inserita in mappa non corrisponde a quella reale. Accanto alla casa colonica è stato edificato un locale, del tutto abusivamente, con una superficie di circa 25 mq, che versa in condizioni statiche molto scadenti (osserva la pianta in allegato n. 11 e le foto nn. 126 e 129 sempre in allegato n. 11). Di esso è crollato il tetto, mentre i muri perimetrali presentano profonde fenditure ed evidenti ribaltamenti a causa di cedimenti fondali. Quest'ultimo edificio, e per motivi di sicurezza e perché abusivo, dovrà essere diroccato ed il costo di € 1.000,00 sarà detratto dalla stima.

2) In data 13.09.1978, il Comune di Pollina rilasciò, al sig. **** Omissis ****, dante causa della società debitrice, la Concessione per l'esecuzione di opere n. 2154, pratica 27, anno 1978, per il riattamento di una porcilaia esistente, la costruzione di una vasca in c.a. e la formazione di un pozzo. Successivamente, il medesimo titolare della Concessione, chiese, per sopravvenute esigenze, un nuovo titolo che sostituisse quello emanato nel 1978. Così, il Comune di Pollina, rilasciò la Concessione per l'esecuzione di opere n. 3033, pratica n. 31, anno 1978 (copia dei documenti è consultabile in allegato n. 11), del primo Dicembre 1978, che autorizzava la realizzazione dell'ampliamento della porcilaia esistente, la costruzione di un nuovo locale per lo svezzamento dei maialetti e per l'ingrasso; di una concimaia; la costruzione di una vasca per la raccolta e distribuzione dell'acqua; la costruzione di due pozzi per la captazione dell'acqua; la formazione di una recinzione.

Le opere indicate nel progetto sono state realizzate, ma la posizione del complesso rurale, sul terreno, è diversa rispetto a quella segnata nel progetto. Il corpo di fabbrica, sebbene elevato sulla p.lla 123, risulta ruotato di circa 40° in senso orario ed i previsti corpi di fabbrica, staccati tra loro, sono stati, invece, accorpati (uniti) in un unico lungo e stretto edificio (osserva la foto n. 124 in allegato n. 11 e comparala con il progetto approvato

accluso sempre in allegato n. 11). Nonostante queste evidenti difformità, fu emesso, in data 19.05.1980, dall'assessore ai LL.PP. del Comune di Pollina, il permesso di uso (agibilità) n. 1313, allibrato al n. 31, anno 1980, e riferito alla Concessione n. 3033 del 01/12/1978 (copia in allegato n. 11). Oggi, l'edificio, versa in condizioni statiche molto critiche accertato che numerosi tetti sono crollati e che le murature perimetrali ed interne presentano lesioni importanti, tanto da ritenerlo inutilizzabile ed inagibile. Il C.T.U., tenuto conto che risulta difforme, semi diruto e non sanabile (l'intero territorio di Pollina è sottoposto a vincolo paesaggistico e ciò inibisce la possibilità di invocare la legge 326/2003 - ultimo condono), ne prevede la demolizione il cui costo è indicato, forfettariamente, in € 3.000,00 che saranno detratti dalla stima del compendio.

3) Il sig. **** Omissis ****, dante causa della società debitrice, in data 11.08.1981, prot. 002952, presentò istanza al Comune di Pollina per la costruzione di un vaso collinare con argini in terra battuta che aveva già ottenuto il Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo in data 04/07/1981, prot. 10794. L'assessore ai LL.PP., il 31/08/1981, prot. 2952, firmò l'autorizzazione all'esecuzione delle opere. Il 22.12.1982, prot. 22620, il Genio Civile di Palermo, autorizzò il richiedente, sig. **** Omissis ****, ad invasare l'acqua nel vascone di C/da Zurriga che, oggi, ha uno specchio d'acqua di circa 2.100 mq (la documentazione è consultabile in allegato n. 11, come pure la foto n. 122 che lo ritrae). Esso risulta ricadente sulle p.lle 126-127-131-132-258, ma non è censito e per questo non possiede un univoco identificativo catastale.

4) Il Comune di Pollina, su istanza del sig. **** Omissis ****, n.q. di amministratore unico della società **** Omissis **** con sede in Palermo, in data 24/08/1999, prot. 2254, emanò l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di n. 3 pozzi trivellati in C/da Zurriga, sul foglio 15, p.lle 130, 258 e 159 (la documentazione è visionabile in allegato n. 11).

5) Il Sig. **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** ha dichiarato che risale a prima del 1° Settembre 1967, consegue che sarebbe regolare dal punto di vista urbanistico e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985.

In verità le cose stanno diversamente: solo parte del fabbricato, quello campito in colore arancio nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 11, risale a prima del Settembre 1967 perché figura in una foto aerea ripresa dall'I.G.M. tra i mesi di Marzo e Giugno del 1967. L'altra porzione, quella campita in colore verde nella medesima pianta, è stata costruita successivamente senza titolo abilitativo, cioè abusivamente. Il C.T.U., pertanto, escluderà dalla stima quest'ultima porzione atteso che non può essere oggetto di condono edilizio in quanto la L. 326/2003 non ammette la regolarizzazione di nuovi volumi e nuove superfici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Se ne prevede, pertanto, la demolizione per un costo stimato di € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Esiste una costante giurisprudenza ed univoca del Consiglio di Stato (es. sentenza n. (cfr. fra le molte, Sez. VI n. 6182/2019 e n. 2518/2015) che afferma testualmente che, "ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito dalla L. 326/2003 (c.d. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo". Di conseguenza, il mancato rispetto anche di una sola condizione è sufficiente per escludere la possibilità di ottenere il terzo condono edilizio.

Anche questo edificio, p.lla 383, versa in pessime condizioni tanto dal punto di vista della stabilità che della sicurezza, prova ne è che sono crollati dei tetti, sono ben visibili numerose lesioni sui muri portanti e si notano principi di ribaltamento e/o scivolamento delle murature perimetrali per evidente inadeguatezza delle fondazioni e, probabilmente, per l'instabilità del terreno (consulta le foto 144-156 in allegato n. 11). A giudizio del sottoscritto non è agibile, né utilizzabile in alcun modo a causa di possibili ulteriori crolli dei tetti e di qualche muro. La stima riguarderà solo i 220 mq regolari ed assume significato unicamente per la possibilità,

sempre prevista dalla legge, di poterne eseguire la demolizione e fedele ricostruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri di tipo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati sulla base dell'attuale configurazione:

Il primo è costituito dai terreni, dalla struttura enologica (cantina ed annessi) e dall'Agriturismo (albergo e connessi) siti nella C/da S. Anastasia di Castelbuono che si compenetrano l'uno con l'altro ed hanno in uso comune molti degli spazi esterni, come i parcheggi, la viabilità, l'impianto di depurazione.

Il secondo è formato dai fondi con i relativi fabbricati rurali siti in territorio del Comune di Geraci Siculo.

Il terzo lotto funzionale è costituito dai terreni e dai fabbricati agricoli ubicati in territorio del Comune di Pollina.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc
I beni oggetto di valutazione sono ubicati alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono, città che fu dei nobili Ventimiglia. In questo ambito si trova il compendio agricolo di ... omissis che costituisce l'estrema propaggine Nord del territorio del Comune di Castelbuono; esso si distende dal torrente "Passo di Maggio", ad Est, al torrente "Malpertugio", ad Ovest. L'altitudine varia da un minimo di 150 ad un massimo di 500 metri s.l.m., mentre la sua esposizione è, prevalentemente, verso Nord-Nord-Est. Il vasto predio pone a base la vitivinicoltura e l'ulivo coltura che hanno consentito, nel tempo, la produzione di vini e di olio di qualità apprezzati in Italia ed all'estero. L'esteso fondo è raggiungibile dallo svincolo autostradale di Castelbuono-Pollina, autostrada Palermo-Messina, ed imboccando la S.S. 286 in direzione Castelbuono. Presa la biforcazione per il complesso edilizio costituito dalla ... omissis ... e dell'annessa cantina, il viaggiatore, si inerpica su una strada interna che si sviluppa tra filari di vigne

ed uliveti in un territorio ondulato, ma ben soleggiato ed esposto ai venti che soffiano dal mare e verso il quale si gode uno splendido panorama. All'interno del predio esiste, inoltre, un'adeguata viabilità composta da strade sterrate e/o cementate e/o asfaltate che collegano tutti i principali fabbricati e manufatti ivi esistenti e che consentono l'agevole spostamento dei mezzi per la coltivazione. I monaci che governarono l'Abbazia, Teatini in un primo tempo, Benedettini poi, iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense baronali e vescovili dell'isola. I vitigni coltivati oggi sono diversi e possono così riassumersi: Varietà uva da mensa; Cabernet Franc N.; Cabernet Sauvignon N.; Calabrese N.; Grecanico Dorato B.; Grillo B; Merlot N.; Sauvignon B; Syrah N.; Chardonnay B.; Petit Verdot N.. Da informazioni assunte dall'agronomo dell'azienda, che ha accompagnato il C.T.U. durante gli accessi, è emerso che tutti i vigneti versano in stato di sofferenza a motivo della poca cura che è stata loro riservata durante il lungo periodo in cui il compendio di ... omissis ... è stato sottoposto a misure di prevenzione, ma anche a causa della vecchiaia delle piante che richiederebbe un intervento radicale: la loro estirpazione ed un nuovo impianto. Conseguenza che la stima per tipologia, apparentemente la più corretta perché distinguerebbe le caratteristiche ed il valore di ogni singolo vitigno, risulta inutile proprio in considerazione dello stato critico delle colture sancito da una produzione sempre meno significativa sia in termini di quantità che di qualità. In ragione di ciò, le coltivazioni a vigna saranno valutate con un unico prezzo.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 13, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 1, Part. 518, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 518, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AA, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 563, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 563, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 579, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 607, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 607, Porz. AB, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 609, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 612, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 616, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 2, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 2, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 2, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 3, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 1, Part. 4, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 4, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 70, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 17, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 15, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 1, Part. 16, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 6, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 6, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 9, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 9, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 545, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 553, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 526, Qualità Costruzione non abitabile - Fig. 1, Part. 527, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 592, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 593, Qualità Ente Urbano - Fig. 1, Part. 594, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 594, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 595, Qualità Ente urbano - Fig. 1, Part. 610, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 3.218.736,37

Il superiore valore unitario di € 1,78908737953 scaturisce da questa semplice operazione: stima totale diviso la superficie convenzionale complessiva di tutti i beni, terreni e fabbricati. La valutazione analitica, invece, è consultabile in allegato n. 1 analizzando il quadro sinottico che riassume la consistenza di ciascun bene e la sua stima.

Per la valutazione dei fondi agricoli di C/da Santa Anastasia in Castelbuono utilizzerà il "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli nella provincia di Palermo" su rilevazione dell'anno 2020, valevole nel 2021, riguardante le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli per le principali colture in ciascun comune. Il listino è stato pubblicato da "exeo edizioni" e redatto da Antonio Dattila,

agronomo, Antonio Iovine, ingegnere, consulente in materia di estimo catastale e Giovanni Malara, architetto, presidente del Coordinamento Commissioni Provinciali Espropri (consulta la tabella in allegato n. 1).

L'Osservatorio è diretto dall'Ing. Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare. L'osservatorio si avvale di un comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica nella pagina <https://www.exeo.it/Faq/68osservatorio-valori-agricoli.aspx>.

I valori OVA, di crescente diffusione ed apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, e sono di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale. Nella presente edizione del listino, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza e/o lieve decrescita del mercato immobiliare dei terreni agricoli, la tendenza nell'anno 2020, anche per effetto della pandemia Covid 19, prosegue mediamente ma non nella generalità, con diminuzioni rispetto ai valori dell'anno precedente.

Il quadro esplicativo accluso in allegato n. 1 restituisce la composizione del compendio agricolo con le effettive colture in esso riscontrate e valutate applicando i prezzi dell'Osservatorio predetto.

Circa i fabbricati rurali, ha optato per il prezzo medio dei magazzini, come pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nell'osservatorio immobiliare (OMI) per le zone rurali di Castelbuono (vedi la tabella in allegato n. 1).

In merito al laghetto artificiale il criterio di stima scaturisce dall'apporto che il bacino può dare alle colture più significative presenti in quel territorio che sono i vigneti e l'oliveto.

I terreni su cui insiste lo specchio acqueo è costituito, in via generale, dal 50% circa da sedimi destinati a colture di vigneti e per il rimanente 50% circa da oliveti.

Dall'Osservatorio "Exeo" i vigneti ricadenti sul territorio comunale di Castelbuono detengono una quotazione pari a € 30.000 per ettaro mentre quelli destinati ad uliveto di € 16.000 per ettaro.

Estensione di terreno totale impegnata dal laghetto: Mq 9.509,00

Vigneto per il 50%: $Mq\ 9.509 \times 50\% = Mq\ 4.754,50$

Uliveto per il 50%: $Mq\ 9.509 \times 50\% = Mq\ 4.754,50$

Vigneto: $€\ 30.000/10.000\ Mq = €\ 3,00/mq \times Mq\ 4.754,50 = €\ 14.263,50$;

Oliveto: $€\ 16.000/10.000\ Mq = €\ 1,60/mq \times Mq\ 4.754,50 = €\ 7.607,20$

€ 21.870,70

Considerato che il bacino in questione costituisce un importante "elemento di supporto" non solo alla biodiversità, ma anche alla logistica della tenuta "Santa Anastasia", sia in termini agronomici (irrigazione) che in termini di risorse/sfruttamento idrico disponibile durante l'intero arco dell'anno, ritiene di potere incrementare il valore sopra determinato (€ 21.870,70) di una percentuale pari al 50% pervenendo al valore complessivo di € 32.806,05 ed in conto totale, per arrotondamento, di € 33.000,00.

Valore che si trova inserito nel quadro sinottico di stima cui ha fatto cenno prima ed accluso in allegato n. 1.

- **Bene N° 1.2** - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1
Trattasi del complesso di edifici (foto n. 23-24 in allegato n. 2) riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 511 sub 4 che comprende, catastalmente (si osservi la planimetria catastale in allegato n. 2): -l'edificio "A", denominato Stabilimento e trattamento barriques e vinificazione, nel quale si trovano il locale vinificazione, il locale imbottigliamento, l'area per la pulizia ed il trattamento delle barriques, il locale presse, sala barriques, sala deposito pieni, sala deposito vuoti, magazzini e depositi; -l'edificio "B", denominato stabilimento, stoccaggio e deposito bottiglie, nel quale vi sono il grande locale ad uso di bottaia e/o di stoccaggio ed imbottigliamento, il magazzino per il mercato italiano, i magazzini per il mercato estero, il locale manutenzione; -l'edificio "C", denominato uffici, posto al primo piano, proprio sopra i depositi del grande edificio "A", che è adibito ad uffici, servizi, sala degustazione, laboratorio e

cucina. Sebbene gli edifici sono rimasti immutati, vi è stata, nel tempo, una riorganizzazione interna che ha modificato la destinazione di taluni ambienti: la bottaia, per esempio, è stata creata all'interno dell'originaria cantina; i locali vinificazione sono stati spostati, etc. Il nuovo organigramma è restituito nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 511, Sub. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 2.006.901,60

Per rispondere al quesito farà richiamo alla tabella dei prezzi pubblicata dal "Borsino Immobiliare.it", liberamente consultabile da chiunque, ed acclusa in allegato n. 2, che, a differenza dell'Agenzia del Territorio (OMI), diffonde le quotazioni immobiliari per le zone rurali di Castelbuono, tanto per le vendite che per gli affitti.

Il C.T.U. utilizza il prezzo massimo di € 228/mq previsto per i laboratori che, tuttavia, ritiene di dovere raddoppiare a motivo della buona qualità dei locali in parola, dell'attenzione posta alle rifiniture, dell'ampio uso, in taluni ambienti, di materiale ligneo, notoriamente pregiato, della complessità e del valore intrinseco dell'imponente impianto elettrico, di quello idrico e fognario.

- **Bene N° 1.3** - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°

Trattasi del negozio facente parte, con attinenza alla planimetria catastale acclusa in allegato n. 4, dell'edificio "C" - palazzina uffici - che ha accesso dalla corte retrostante identificata con la p.lla 511 sub 1. In esso sono venduti, al dettaglio, i vini, l'olio ed altre mercanzie prodotte in azienda. E' utile rimarcare che il punto vendita rappresenta una "costala" della palazzina uffici ed in quanto tale è interconnessa dal punto di vista impiantistico con la medesima. Difficile pensare di eseguirne il distacco così da renderlo completamente autonomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 511, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 32.340,00

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per le zone rurali di Castelbuono, non fornisce alcun prezzo per i locali commerciali e nemmeno per le altre categorie di fabbricati.

L'esperto, pertanto, anche in assenza di atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili al nostro per consistenza ed ubicazione, ha tratto indicazioni dal "Borsino immobiliare.it", piattaforma on line che fornisce il valore unitario di negozi ubicati in aree poste al di fuori del centro edificato.

Si tratta di uno strumento utile che viene mantenuto sempre aggiornato grazie al contributo sia di privati che di enti pubblici, come ad esempio le camere di commercio.

Con rimando alla tabella acclusa in allegato n. 4, il sottoscritto adotta il prezzo massimo di € 660/mq.

- **Bene N° 1.4** - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°

Il complesso agrituristico denominato **** Omissis **** è il centro nevralgico della grande struttura vitivinicola e recettiva presente nella **** Omissis ****. Trattasi di una antica abbazia benedettina che grazie ad un accurato restauro si presenta, oggi, come un elegante albergo immerso nel verde delle colline coltivate a vigneto ed oliveto, luogo di relax e di fascino agreste. Dalle notizie storiche si apprende che l'abbazia fu fondata nel XII secolo dal Conte Ruggero d'Altavilla, nobile Normanno, il quale diede inizio al regno che si concluse con la morte, nel 1198, dell'ultima esponente della famiglia, Costanza, data in sposa a Enrico VI e dai quali nacque Federico II (stupor mundi). I monaci (Teatini in un primo tempo, Benedettini poi) che governarono l'Abbazia iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense nobiliari e vescovili dell'isola. La produzione si è perpetuata nel tempo raggiungendo traguardi di qualità e di apprezzamento anche a livello nazionale ed estero. L'estesa Abbazia, alla quale sono stati integrati corpi di fabbrica complementari, è costituita, con stretto riferimento alle planimetrie catastali accluse in allegato n. 5, dal: - corpo "A" che contiene la stireria, la lavanderia, i locali per gli impianti e per il deposito di merci; - corpo "B", formato da un antico

edificio a forma di "U" specchiata, che annovera il cortile, l'ingresso con la hall-reception, l'antica chiesetta, la sala ristorante con il portico e l'adiacente spazio a cielo aperto confinato da alte mura, la cucina con le dispense, i ripostigli ed i servizi complementari ed alcune camere, il tutto al piano terra; Il primo piano è interamente occupato da camere e piccoli alloggi completi di bagno; - corpo "C" (ex palmento) è costituito da un lungo e stretto edificio nel quale, al piano terra, sono disposte: alcune camere e suites, la sala lettura, un'altra cucina con limitrofo ristorante ed adiacente veranda-portico e locale forno che si aprono sul solarium della piscina. Il primo piano, di dimensioni notevolmente inferiori, ospita solo tre camere con relativi servizi. Il primo piano seminterrato del corpo "C", invece, si caratterizza per una ampia sala conferenze, con pertinente Bar fornito di servizi (bagni, ripostigli, deposito), sala conversazione ed altra sala ristorante; - corpo "D", posto al secondo piano seminterrato, si sviluppa sotto ed attorno la piscina; ha configurazione geometrica irregolare ed al suo interno vi sono tre locali usati come sale gioco o polivalenti, un locale tecnico a servizio della stessa piscina, i servizi igienici, corridoi e disimpegni. Intorno agli edifici fin qui descritti vi sono, a Nord, la piscina con il suo ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi per la clientela.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 68, Sub. 2, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 3.913.000,00

Va preliminarmente evidenziato che la presente stima attiene, esclusivamente, i corpi di fabbrica, ovvero i volumi costruiti, e gli impianti non amovibili, cioè connessi ai medesimi (fognario, idrico, elettrico, telefonico di climatizzazione). Sono esclusi, pertanto, gli arredi, le suppellettili, i tendaggi, i quadri e tutti gli elettrodomestici che rendono utilizzabili le cucine, la lavanderia, la stireria, etc. E' pure escluso, perché facilmente amovibile, l'impianto fotovoltaico realizzato a Sud dell'Abbazia che rende quasi autosufficiente, dal punto di vista energetico, l'intero complesso agrituristico e vitivinicolo.

E' opportuno rilevare, altresì, la singolarità della stima che è chiamato a compiere l'ausiliario: non vi sono, infatti, nella zona, strutture assimilabili alla "nostra" per caratteristiche storiche e monumentali, per peculiarità architettoniche, per ubicazione e panoramicità; non esistono, inoltre, atti di compravendita recenti, cioè dei comparabili a cui fare rimando. In altre parole, è da escludere una valutazione di tipo sintetico-comparativo, tanto più che **** Omissis **** è un bene sottoposto a vincolo urbanistico di P.R.G., essendo ricadente in zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale -.

Lo scopo del presente lavoro è di individuare il valore del complesso immobiliare di tipo agrituristico-recettivo che dovrebbe rappresentare la più probabile quotazione di mercato, cioè quella che viene indicata da colui che mette in vendita il bene. È ovvio, quindi, che tale valore potrà essere soggetto a modifiche, solitamente al ribasso, in funzione dell'appetibilità e dell'interesse che suscita nei possibili acquirenti. Il prezzo finale, quasi sempre diverso da quello di stima, si concretizza, infatti, nel punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, gli operatori economici fissano in un preciso momento storico e sulla base di svariate condizioni.

La struttura agrituristica-recettiva, come già detto, presenta, in particolare e rispetto a quelle di altre tipologie (abitativa-produttiva-artigianale), delle connotazioni specifiche sotto vari profili:

- architettonico,
- distributivo,
- funzionale,
- impiantistico.

Le sopraccennate particolarità, ovviamente, ne determinano un prezzo più elevato.

Per di più, quando si valuta un edificio in attività non si dovrebbe ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui, nel processo di stima, si dovrebbero analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi 10-15 anni, nonché le aspettative di mercato mediante l'analisi del conto economico di previsione. Attività queste che non sono, però, demandate allo scrivente. Nel caso di specie si innesta anche il periodo in cui la struttura è stata sottoposta a misure di prevenzione, durante il quale, per quello che ha saputo, i bilanci non erano proprio così positivi.

Il criterio di stima che di seguito verrà illustrato ed applicato è detto a "Costo di costruzione deprezzato".

Dal sito <https://www.ernesto.it/prices/costruire-un-hotel/Palermo> si apprende che il costo di costruzione di un albergo a 4 stelle in area rurale di Palermo varia da un minimo di € 2.300/mq ad un massimo di € 3.000/mq. Tenuto conto che la nostra struttura si trova in provincia, in zona collinare, anche se in un sito piacevole ed all'interno di una Abbazia del 1100, sceglie il prezzo minimo di € 2.300/mq.

Così facendo si ottiene: mq 4.141,70 (superficie commerciale) x € 2.300/mq = € 9.525.910,00.

Questo valore, però, va deprezzato in ragione della vetustà del complesso e non soltanto con riferimento alla parte edilizia, ma anche alle finiture ed agli impianti civili.

Per la risoluzione del problema opera utilizzando il metodo della "scomposizione". L'incidenza percentuale delle tre categorie di opere, sull'intera struttura, risulta la seguente (percentuali assunte dal testo "La stima degli immobili urbani - stima di un complesso alberghiero" pubblicato da Exeo, a cura di ANTONIO IOVINE, ingegnere, esperto del Sole24ore in materia di catasto, membro della Commissione provinciale espropri di Roma e di MASSIMO CURATOLO, ingegnere, già capo area presso la struttura centrale della Agenzia del Territorio che si occupava dello Osservatorio del mercato immobiliare):

- Strutture 30%;
- Finiture e completamenti 35%;
- Impianti civili 35%.

Per ciascuna delle tre precisate categorie è riportata la corrispondente vita utile:

- Vita utile delle strutture: anni 100;
- Vita utile delle finiture e complementi: anni 20;
- Vita utile degli impianti civili: anni 20.

Per il complesso edilizio di **** Omissis **** sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

- Comune di Castelbuono, Prot. 5100 del 04.07.2002 - Corpo "A";
- Comune di Castelbuono, Prot. 12480 del 29.10.2002 - Corpo "B";
- SOSVIMA, prot. 341 del 10.02.2010.

La vetustà, riferita alla data di emissione dei certificati di abitabilità, viene così individuata:

anni (2002 + 2010) / 2 = 2006 che costituisce l'anno a cui fare riferimento per calcolare, per l'intero complesso, la vetustà ad oggi (anno 2023) che ammonta ad anni 17.

Viene quindi individuato, con la formula U.E.C.C. (Unione delle camere di commercio e industria europee), il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria.

Identificazione del coefficiente di deprezzamento.

Per le strutture: incidenza sul totale 30%, Vita utile 100 anni, Vetustà 17 anni; coefficiente di deprezzamento = 4,8%;

Per le finiture ed i complementi: incidenza sul totale 35%, Vita utile 20 anni, Vetustà 17 anni, coefficiente di deprezzamento = 28%;

Per gli impianti: incidenza sul totale 35%, Vita utile 20 anni, Vetustà 17 anni, coefficiente di deprezzamento = 28%.

Il coefficiente di deprezzamento totale è dato da: 4,8% + 28% + 28% = 60,8% da applicare, in ribasso, al valore a nuovo prima determinato.

€ 9.525.910 x -60,80% = 3.734.156,72.

Secondo criterio di valutazione: "Stima a Camera" con deprezzamento.

Dal sito <https://www.ernesto.it/prices/costruire-un-hotel/Palermo> si apprende che il costo medio di

costruzione di un albergo a 4 stelle da elevare a Palermo è di circa € 360.000,00 per camera, comprendendo in esso tutti i costi (progetto, terreno, amministrativi, etc.) e la realizzazione dei servizi complementari: piscina, palestra, SPA, più di un ristorante, maneggio, negozi, etc..

Stima: camere n. 29 x € 360.000,00 = € 10.440.000,00.

Il deprezzamento è quello già calcolato prima, ovvero - 60,80%.

Prezzo finale: € 10.440.000 x - 60,80% = € 4.092.480,00.

Dalla media dei due valori prima conseguiti si ottiene quello definitivo:

€ (3.734.156,00 + 4.092.480,00) : 2 = € 3.913.318,00, arrotondato ad € 3.913.000,00 che costituisce il più probabile valore di mercato del complesso recettivo **** Omissis ****.

Il valore unitario sopra determinato scaturisce dal seguente rapporto: € 3.913.000,00 (stima finale) : mq 4141,70 (superficie commerciale totale) = € 944,781128522/mq che corrisponde al valore unitario al metro quadrato di superficie commerciabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Tenuta Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc	1799094,00 mq	1,79 €/mq	€ 3.218.736,37	100,00%	€ 3.218.736,37
Bene N° 1.2 - Azienda vinicola Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1	4401,10 mq	456,00 €/mq	€ 2.006.901,60	100,00%	€ 2.006.901,60
Bene N° 1.3 - Negozio Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°	49,00 mq	660,00 €/mq	€ 32.340,00	100,00%	€ 32.340,00
Bene N° 1.4 - Agriturismo Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°	4141,70 mq	944,78 €/mq	€ 3.913.000,00	100,00%	€ 3.913.000,00
Valore di stima:					€ 9.170.977,97

Valore di stima: € 9.170.977,97

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro, demolizioni di fabbricati rurali o parti di essi e/o di fabbricati abusivi ricadenti sul compendio agricolo.	11000,00	€
Altro, demolizioni manufatti non sanabili realizzati accanto all'ex palmento, lato Ovest del corpo "B (oggi sala ristorante, tettoia e	5000,00	€

locale forno).		
Rischio assunto per mancata garanzia, come da indicazioni del G.E. esplicitate a pagina 24 del mandato.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi alla CILA tardiva per variazioni interne e variazione catastale nella cantina	3500,00	€
Altro, presentazione progetto alla Soprintendenza ed al Comune per la regolarizzazione del laghetto artificiale inserito nel compendio agricolo	6000,00	€
Altro, censimento catastale del laghetto e variazioni sui fabbricati rurali del compendio agricolo	2000,00	€

Valore finale di stima: € 7.767.831,27

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta**

La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km. Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni (foto n. 83 in allegato n. 9), e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio (freccia gialla nella foto aerea n. 83 in allegato n. 9), e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m.. Quel territorio è molto ondulato con radure, seni e ripidi versanti che lo rendono difficilmente accessibile, specialmente negli ultimi anni a seguito dell'abbandono tanto delle coltivazioni, quanto dei pascoli e dei fabbricati ivi ricadenti. Un tempo, difatti, c'era un fiorente allevamento di bestiame, un caseificio per la produzione di formaggi, ricotta, etc. degli alloggi; mentre oggi, cessata ogni attività, la natura ha ripreso il possesso dei pascoli, delle aree coltivate, dei sentieri e delle strade sterrate interne attraverso la crescita indiscriminata di vegetazione di ogni tipo. Anche i fabbricati, un tempo animati di vita e di lavoro, sono in disarmo, preda dei vandali e di uno stato di avanzata decadenza fisica. L'unica presenza dell'uomo è garantita dall'affittuario che vi conduce le proprie bestie al pascolo ed accantona il foraggio nei magazzini.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 25, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AB, Qualità Incolto sterile - Fig. 1, Part. 29, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 29, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 31, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 33, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 37, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 37, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 44, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 46, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 1, Part. 55, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 56, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 71, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 72, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 75, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 80, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 331, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 336, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 336, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 330, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 333, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 334, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 2,

Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 3.411.427,12

Preliminarmente è bene chiarire che il valore unitario sopra indicato è stato così ricavato: stima totale di tutti i terreni e di tutti i fabbricati diviso i metri quadrati complessivi di terreni e fabbricati commerciabili.

Si ottiene così il valore unitario di € 2,83322768126.

La vera stima, quella analitica, è riportata, dettagliatamente, nei quadri sinottici acclusi nell'allegato n. 8.

Per la valutazione dei fondi agricoli di C/da Guglielmotta in Geraci Siculo utilizzerà il "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli nella provincia di Palermo" su rilevazione dell'anno 2020, valevole nel 2021, riguardante le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli per le principali colture in ciascun comune, nella specie quello di Geraci Siculo (consulta la tabella in allegato n. 8).

Il listino è stato pubblicato da "exeo edizioni" e redatto da Antonio Dattila, agronomo, Antonio Iovine, ingegnere, consulente in materia di estimo catastale e Giovanni Malara, architetto, presidente del Coordinamento Commissioni Provinciali Espropri.

L'Osservatorio è diretto dall'Ing. Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare. L'osservatorio si avvale di un comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica nella pagina <https://www.exeo.it/Faq/68osservatorio-valori-agricoli.aspx>.

I valori OVA, di crescente diffusione ed apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

Nella presente edizione del listino, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza e/o lieve decrescita del mercato immobiliare dei terreni agricoli, la tendenza nell'anno 2020, anche per effetto della pandemia Covid 19, prosegue mediamente ma non nella generalità, con diminuzioni rispetto ai valori dell'anno precedente.

Il quadro sinottico restituisce la composizione del compendio agricolo con le colture in esso riscontrate e valutate applicando i prezzi dell'Osservatorio predetto.

Circa i fabbricati rurali, quasi tutti inquadrabili come magazzini, ha optato per la Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate (OMI), relativa alle zone rurali di Geraci Siculo (si consultino le tabelle in allegato n. 8).

Per i magazzini ha scelto il valore medio tra i due disponibili (€ 170/mq); per l'unico immobile con destinazione abitativa, il valore minimo indicato per le "Abitazioni di tipo economico", ma ridotto del 10% a causa delle pessime condizioni in cui versa il bene (€ 198/mq).

Per il fabbricato elevato sulle p.lle 38 e 37, rimasto incompleto e privo delle coperture, ha compiuto una stima a corpo di € 10.000,00 tenuto della vetustà e della sua perdurata esposizione alle intemperie che, di certo, hanno danneggiato le strutture. Il suo intrinseco valore deriva dalla possibilità di eseguirne la demolizione e fedele ricostruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Tenuta Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta	1204078,00 mq	2,83 €/mq	€ 3.411.427,12	100,00%	€ 3.411.427,12
Valore di stima:					€ 3.411.427,12

Valore di stima: € 3.411.427,12

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, come da indicazioni del G.E. esplicitate a pagina 24 del mandato	20,00	%
Altro, demolizione dei fabbricati non regolari e degli ampliamenti abusivi	12000,00	€
Altro, variazioni catastali a seguito delle demolizioni e corretta introduzione in mappa della p.la 335	1500,00	€

Valore finale di stima: € 2.715.641,70

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15,

Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fg. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato

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

Valore di stima del bene: € 493.426,28

Il superiore valore unitario di € 0,52005005482 scaturisce da questa semplice operazione: stima totale diviso la superficie convenzionale complessiva di tutti i beni, terreni e fabbricati. La valutazione analitica, invece, è consultabile in allegato n. 12 analizzando il quadro sinottico che riassume la consistenza di ciascun bene ed il suo prezzo.

Per la stima dei fondi agricoli di C/da Zurrica in Pollina utilizzerà il "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli nella provincia di Palermo" su rilevazione dell'anno 2020, valevole nel 2021, riguardante le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli per le principali colture in ciascun comune. Il listino è stato pubblicato da "exeo edizioni" e redatto da Antonio Dattila, agronomo, Antonio Iovine, ingegnere, consulente in materia di estimo catastale e Giovanni Malara, architetto, presidente del Coordinamento Commissioni Provinciali Espropri (consulta la tabella in allegato n. 12).

L'Osservatorio è diretto dall'Ing. Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare. L'osservatorio si avvale di un comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica nella pagina <https://www.exeo.it/Faq/68osservatorio-valori-agricoli.aspx>. I valori OVA, di crescente diffusione ed

apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

Nella presente edizione del listino, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza e/o lieve decrescita del mercato immobiliare dei terreni agricoli, la tendenza nell'anno 2020, anche per effetto della pandemia Covid 19, prosegue mediamente ma non nella generalità, con diminuzioni rispetto ai valori dell'anno precedente.

Il quadro sinottico accluso in allegato n. 12 restituisce la composizione del compendio agricolo con le colture in esso riscontrate e valutate applicando i prezzi dell'Osservatorio predetto.

Il fabbricato rurale censito con la p.lla 383, per le sue critiche condizioni statiche che hanno portato al crollo di numerosi tetti ed alle lesioni di numerosi pannelli murari, è stabilito, a corpo, in € 10.000,00. E' un prezzo che deriva, unicamente, dalla possibilità di conservazione della volumetria realizzata attraverso la demolizione e successiva fedele ricostruzione, come previsto dalla legge.

Il fabbricato distinto con la p.lla 384, è al grezzo ed è stato pure vandalizzato, il suo valore unitario è pari ad € 200/mq che rappresenta un prezzo molto inferiore rispetto al minimo previsto dall'OMI (consulta la tabella in allegato n. 12).

L'ampliamento realizzato abusivamente, invece, deve essere demolito ed il costo di € 1.000,00 sottratto alla stima.

La porcilaia, p.lla 387, non viene valutata accertate le pessime condizioni fisiche in cui versa a motivo del crollo di quasi tutti i tetti e delle precarie condizioni delle murature. Di essa se ne prevede la demolizione anche con relazione alla difformità edilizia emersa rispetto al progetto approvato.

In merito al laghetto artificiale, il criterio di stima scaturisce dall'apporto che il bacino può dare alla coltura più significativa presente in quel territorio che è l'oliveto. Si tratta dello stesso criterio utilizzato per la valutazione del laghetto in C/da S. Anastasia di Castelbuono.

Dall'Osservatorio "Exeo" l'oliveto ricadente sul territorio comunale di Pollina detiene una quotazione media pari ad € 22.500 per ettaro.

Superficie impegnata dal laghetto: Mq 2.100,00

Oliveto: € 22.500/10.000 Mq = € 2,25/mq x Mq 2.100,00 = € 4.725,00

Considerato che il laghetto in questione costituisce un importante "elemento di supporto" non solo alla biodiversità nelle dinamiche di evoluzione dei loro ecosistemi ma anche alla logistica funzionale della tenuta, sia in termini agronomici (irrigazione) che in termini di risorse/sfruttamento idrico, disponibile durante l'intero arco dell'anno, ritiene di potere incrementare il valore sopra determinato (€ 4.725,00) di una percentuale pari al 50% pervenendo al valore complessivo di € 7.087,50 ed in conto totale, per arrotondamento, di € 7.100,00.

Valore che si trova indicato nel quadro sinottico di stima cui ha fatto cenno prima.

La vasca di riserva idrica, i pozzi e gli impianti sono valutati a corpo in € 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Tenuta Pollina (PA) - Contrada Zurrica	938895,35 mq	0,53 €/mq	€ 493.426,28	100,00%	€ 493.426,28
Valore di stima:					€ 493.426,28

Valore di stima: € 493.426,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro, variazioni catastali a seguito delle demolizioni dei fabbricati fatiscenti	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia, come da indicazioni del G.E. esplicitate a pagina 24 del mandato	20,00	%
Altro, demolizione di porzioni di fabbricato (p.lle 384 e 383) e demolizione dell'intera p.lla 387	6000,00	€
Altro, indennità da pagare all'aggiudicatario del lotto n. 1 per l'istituzione di servitù di passaggio su un tratto di strada che percorre quel fondo.	33398,00	€

Valore finale di stima: € 353.843,02

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità vi è da segnalare.

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.

Trabia, li 01/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1: Compendio Agricolo - Foglio di mappa n. 1 di Castelbuono con segnati, in giallo, tutti i terreni, i fabbricati rurali e le attrezzature di corredo che formano il compendio agricolo; Visure catastali di tutti i terreni, dei fabbricati rurali, delle aree urbane e dei relitti stradali; Certificato di destinazione urbanistica; Tabella con indicate le effettive colture (spesse volte diverse rispetto a quelle indicate nelle visure catastali) come assunte attraverso le immagini aeree; Qu
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2: Stabilimento Enologico, fg. 1, p.lla 511 sub 4 Estratto del Foglio di mappa n. 1 di Castelbuono con segnato il complesso immobiliare enologico; Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni; Planimetria catastale in scala 1:500 del complesso enologico con individuazione di ogni suo componente; Visura catastale storica della p.lla 511 sub 4 che identifica il complesso enologico; Ingrandimento della mappa catastale con segnata la destinazione dei singoli fabbricati; Piante dell'intero
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Stabilimento Enologico, fg. 1, p.lla 511 sub 4 Copia della Concessione Edilizia n. 2/2001 in variante alla n. 7/99, relativa ai lavori di "ampliamento dello stabilimento enologico ed infrastrutture di servizio"; Copia del Permesso di Costruire n. 23/2004 per la costruzione

di "una bottaia con struttura in c.a. ad una elevazione, parzialmente interrata, oltre il cunicolo di collegamento in c.a., in ampliamento allo stabilimento enologico"; Copia dei grafici acclusi alla richiesta d

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4: Negozio vendita prodotti, fg. 1, p.lla 511 sub 3 Ingrandimento della mappa catastale con segnata la destinazione dei singoli fabbricati; Elaborato Planimetrico con segnata la posizione del negozio ed elenco subalterni; Planimetria catastale in scala 1:200 del negozio; Visura catastale storica della p.lla 511 sub 3 che identifica il negozio; Documentazione inerente agli estremi di autorizzazione all'apertura dell'attività di rivendita; Tabella relativa alle quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 5: Struttura recettiva, fg. 1, p.lla 68 sub 2 Estratto del Foglio di mappa n. 1 di Castelbuono con segnata, in giallo, la struttura recettiva; Ingrandimento della mappa catastale con segnata la destinazione dei singoli fabbricati; Planimetrie catastali in scala 1:500 del complesso recettivo con individuazione di ogni suo componente; Visura catastale storica della p.lla 68 sub 2 che identifica il complesso recettivo; Piante del secondo piano seminterrato; Pianta del piano terra nello
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 6: Struttura recettiva, fg. 1, p.lla 68 sub 2 Planimetrie catastali in scala 1:500 del complesso recettivo con indicazione delle porzioni a cui si riferiscono i certificati di agibilità rilasciati e nelle stesse menzionati; Copia del certificato d'agibilità del 04.07.2002 relativo al corpo "A" - vecchia abbazia ristrutturata - con attinente planimetria esplicativa; Copia del certificato di agibilità del 29.10.2002 relativo al corpo "B" - fabbricato stretto e lungo ubicato di fronte al
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 7: Struttura recettiva, fg. 1, p.lla 68 sub 2 Copia della domanda di condono edilizio del 10.12.2004, prot. 17730, presentata da ----Omissis--, con relative attestazioni di pagamento, dichiarazioni sostitutive e fotografie; Planimetria dello stato di fatto con segnata: la veranda o portico-sala ristorante abusivo, la tettoia abusiva ed il locale forno; Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 8: Compendio agricolo in C/da Guglielmotta di Geraci Siculo. Foglio di mappa n. 1 di Geraci Siculo con segnato, in giallo, il compendio agricolo pignorato; Estratto di mappa catastale in scala 1:400 con segnato, in giallo, quasi tutto il compendio pignorato; Sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale con specifico riferimento all'area in cui ricadono i fabbricati; Visure catastali di tutti i terreni; Planimetrie catastali dei fabbricati censiti al catasto urbano; Visure c
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 9: Compendio agricolo in C/da Guglielmotta di Geraci Siculo Copia della C.E. n. 8 del 23.05.1992 relativa alla costruzione di una casa a due elevazioni fuori terra da sorgere sull'area di sedime del fabbricato rurale identificato con la p.lla 38 e sull'adiacente p.lla 37; Copia della relazione tecnica e dei disegni acclusi alla predetta concessione edilizia; Fotografie del compendio agricolo di C/da Guglielmotta.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 10: Compendio agricolo in C/da Guglielmotta di Geraci Siculo Atto di Costituzione della società ***** e conferimento in essa degli immobili di ---Omissis---. Copia dell'atto di costituzione società in notaio Tommaso Drago del 19.02.1982, rep. 6553.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 11: Compendio agricolo in Pollina, C/da Zurrica Copia della C.E. n. 2895 del 1970, rilasciata al sig.---Omissis---in data 22.07.1970 per la costruzione di una casa colonica, con acclusi la relazione tecnica, il parere del Genio Civile ed i grafici; Copia della C.E. n. 2895 bis del 1971, rilasciata in variane alla precedente in data 27.07.1971, con il parere del Genio Civile ed i grafici assentiti; Copia della C.E. n. 3033 del 1978 rilasciata al ---Omissis---.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 12: Compendio agricolo in Pollina, C/da Zurrica Foglio di mappa n. 15 del Comune di Pollina con indicato, in giallo, il compendio agricolo pignorato; Stralcio del foglio di mappa n. 15 del Comune di Pollina in scala 1:4000 con indicato, in giallo, il compendio pignorato; Ingrandimento del foglio di mappa con segnati, in verde, i fabbricati censiti in catasto e pignorati; Stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Pollina in scala 1:4000 con segnati, in giallo, i terreni pignora

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 13: Atti relativi all'incorporamento della azienda individuale ***** di --- Omissis--- nella *****. Verbale di Assemblea Straordinaria con conferimento di Azienda in notaio Tommaso Porcelli del 02.02.1983, rep. 2389, rac. 595; Copia della perizia di stima disposta dal Presidente del Tribunale di Palermo cui fa richiamo il verbale di assemblea prima indicato.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 14: Atti relativi all'acquisizione dei terreni siti in C/da Zurriga di Pollina. Copia dell'atto di compravendita in notaio Sergio Masi del 22.10.2001, rep. 15678, rac. 1927; Copia dell'atto di compravendita in notaio Sergio Masi del 06.05.2002, rep. 16641, rac. 2051; Copia dell'atto di compravendita in notaio Francesco Minutella del 26.06.2003, rep. 7630, rac. 2745; Copia dell'atto di compravendita in notaio Francesco Minutella del 14.03.2005, rep. 10018, rac. 3735.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Tenuta ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc

I beni oggetto di valutazione sono ubicati alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono, città che fu dei nobili Ventimiglia. In questo ambito si trova il compendio agricolo di ... omissis che costituisce l'estrema propaggine Nord del territorio del Comune di Castelbuono; esso si distende dal torrente "Passo di Maggio", ad Est, al torrente "Malpertugio", ad Ovest. L'altitudine varia da un minimo di 150 ad un massimo di 500 metri s.l.m., mentre la sua esposizione è, prevalentemente, verso Nord-Nord-Est. Il vasto predio pone a base la vitivinicoltura e l'ulivo coltura che hanno consentito, nel tempo, la produzione di vini e di olio di qualità apprezzati in Italia ed all'estero. L'esteso fondo è raggiungibile dallo svincolo autostradale di Castelbuono-Pollina, autostrada Palermo-Messina, ed imboccando la S.S. 286 in direzione Castelbuono. Presa la biforcazione per il complesso edilizio costituito dalla ... omissis ... e dell'annessa cantina, il viaggiatore, si inerpica su una strada interna che si sviluppa tra filari di vigne ed uliveti in un territorio ondulato, ma ben soleggiato ed esposto ai venti che soffiano dal mare e verso il quale si gode uno splendido panorama. All'interno del predio esiste, inoltre, un'adeguata viabilità composta da strade sterrate e/o cementate e/o asfaltate che collegano tutti i principali fabbricati e manufatti ivi esistenti e che consentono l'agevole spostamento dei mezzi per la coltivazione. I monaci che governarono l'Abbazia, Teatini in un primo tempo, Benedettini poi, iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense baronali e vescovili dell'isola. I vitigni coltivati oggi sono diversi e possono così riassumersi: Varietà uva da mensa; Cabernet Franc N.; Cabernet Sauvignon N.; Calabrese N.; Grecanico Dorato B.; Grillo B; Merlot N.; Sauvignon B; Syrah N.; Chardonnay B.; Petit Verdot N.. Da informazioni assunte dall'agronomo dell'azienda, che ha accompagnato il C.T.U. durante gli accessi, è emerso che tutti i vigneti versano in stato di sofferenza a motivo della poca cura che è stata loro riservata durante il lungo periodo in cui il compendio di ... omissis ... è stato sottoposto a misure di prevenzione, ma anche a causa della vecchiaia delle piante che richiederebbe un intervento radicale: la loro estirpazione ed un nuovo impianto. Conseguenza che la stima per tipologia, apparentemente la più corretta perché distinguerebbe le caratteristiche ed il valore di ogni singolo vitigno, risulta inutile proprio in considerazione dello stato critico delle colture sancito da una produzione sempre meno significativa sia in termini di quantità che di qualità. In ragione di ciò, le coltivazioni a vigna saranno valutate con un unico prezzo. Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 13, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 1, Part. 518, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 518, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AA, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 563, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 563, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 579, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 607, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 607, Porz. AB, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 609, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 612, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 616, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 2, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 2, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 2, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 3, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 1, Part. 4, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 4, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 70, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 17, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 15, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 1, Part. 16, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 6, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 6, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 9, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 9, Porz. AB, Qualità Pascolo

arborato - Fig. 1, Part. 545, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 553, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 526, Qualità Costruzione non abitabile - Fig. 1, Part. 527, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 592, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 593, Qualità Ente Urbano - Fig. 1, Part. 594, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 594, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 595, Qualità Ente urbano - Fig. 1, Part. 610, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Destinazione urbanistica: Il vasto compendio agricolo ricade in massima parte in zona territoriale omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono, regolato dalle Norme di Attuazione modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché dalle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996. Modificato a seguito della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006, modificate per via della variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012. In particolare, è l'Art. 18 delle Norme di Attuazione a disciplinare ogni attività. Zone E - Verde Agricolo Le zone E comprendono quelle parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Esse si distinguono in: E1: le zone agricole periurbane con presenza di fabbricati rurali, anche di tipo residenziale, e che presentano una attività agricola basata su colture diverse di tipo tradizionale e di tipo irriguo e specializzato. E2: comprendono le zone agricole, anche collinari, caratterizzate da coltivazioni miste tradizionali, e specializzate. Nelle zone E1 ed E2 sono ammessi interventi di trasformazione edilizia in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse, altresì, le destinazioni d'uso residenziali e tutte quelle relative all'esercizio dell'attività agricola, compresa la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Nelle zone E1 e E2 la densità fondiaria massima ammissibile è di 0.03 mc/mq. e l'altezza massima dei corpi di fabbrica è stabilita in m. 7.20, con 2 elevazioni fuori terra. In dette zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Porzione delle p.lle 6-9-553-594 ricadono in "Area Boscata". E3: Le zone agricole di tutela paesaggistica ed ambientale, comprese le zone D del Parco delle Madonie, e quelle interessate da evidenti condizioni di dissesto geologico ed idrogeologico che vanno poste a particolare tutela ai fini della difesa ambientale ed idrogeologica. In queste zone è consentita l'attività agricola, la piantumazione di alberi e di essenze arboree autoctone e ogni altro tipo di intervento a difesa del suolo, coerente con le caratteristiche ambientali dei siti. Non sono ammessi interventi di sbancamento, di taglio di alberi e di modificazione dei pendii e delle scarpate, fatti salvi gli interventi connessi alle attività agricole e forestali e/o interventi a tutela della pubblica incolumità. La densità fondiaria ammissibile è di 0.01 mc/mq. fermo restando i vincoli di inedificabilità assoluta delle aree incluse nelle fasce di rispetto dei boschi. Nondimeno vi sono altri fondi che ricadono, in parte in vincolo idrogeologico, in fascia di rispetto dell'area boscata, in "zona 3" di inedificabilità, etc. Per una migliore comprensione ed identificazione delle destinazioni urbanistiche di tutte le particelle rinvia al certificato accluso in allegato N. 1.

- **Bene N° 1.2** - Azienda vinicola ubicata a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1
Trattasi del complesso di edifici (foto n. 23-24 in allegato n. 2) riconosciuto al fig. 1 con la p.lla 511 sub 4 che comprende, catastalmente (si osservi la planimetria catastale in allegato n. 2): -l'edificio "A", denominato Stabilimento e trattamento barriques e vinificazione, nel quale si trovano il locale vinificazione, il locale imbottigliamento, l'area per la pulizia ed il trattamento delle barriques, il locale presse, sala barriques, sala deposito pieni, sala deposito vuoti, magazzini e depositi; -l'edificio "B", denominato stabilimento, stoccaggio e deposito bottiglie, nel quale vi sono il grande locale ad uso di bottaia e/o di stoccaggio ed imbottigliamento, il magazzino per il mercato italiano, i magazzini per il mercato estero, il locale manutenzione; -l'edificio "C", denominato uffici, posto al primo piano, proprio sopra i depositi del grande edificio "A", che è adibito ad uffici, servizi, sala degustazione, laboratorio e cucina. Sebbene gli edifici sono rimasti immutati, vi è stata, nel tempo, una riorganizzazione interna che

ha modificato la destinazione di taluni ambienti: la bottaia, per esempio, è stata creata all'interno dell'originaria cantina; i locali vinificazione sono stati spostati, etc. Il nuovo organigramma è restituito nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 511, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo stabilimento enologico ricade in un più vasto territorio indicato nel vigente P.R.G. del Comune di Castelbuono come zona omogenea "E2 - Verde Agricolo Collinare" ma, soprattutto, è dentro ad un'area di più modeste dimensioni, la quale contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ... omissis ... , che è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, modificate con Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed aggiornate a seguito variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zone A e A1. Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica.

- **Bene N° 1.3** - Negozio ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1° Trattasi del negozio facente parte, con attinenza alla planimetria catastale acclusa in allegato n. 4, dell'edificio "C" - palazzina uffici - che ha accesso dalla corte retrostante identificata con la p.lla 511 sub 1. In esso sono venduti, al dettaglio, i vini, l'olio ed altre merci prodotte in azienda. E' utile rimarcare che il punto vendita rappresenta una "costola" della palazzina uffici ed in quanto tale è interconnessa dal punto di vista impiantistico con la medesima. Difficile pensare di eseguirne il distacco così da renderlo completamente autonomo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 511, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il negozio in argomento fa parte dello stabilimento enologico che rientra nell'ambito di un'area di modeste dimensioni che contiene tutto l'agglomerato edilizio sorto intorno alla ... omissis Questa area è classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse storico ambientale". Le Norme di Attuazione, modificate a seguito D.Dir n. 807/D.R.U del 14 ottobre 2002, testo aggiornato alle prescrizioni contenute nella determinazione dell'Ente Parco delle Madonie n.69 del 19.03.1997, nonché alle prescrizioni contenute nel parere (reso ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64) dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. 31064 del 28.11.1996, poi modificate in forza della Delibera di C.C. n. 20 del 24 febbraio 2006 ed a seguito di variante urbanistica approvata con D.D.G. n. 113 del 9 maggio 2012, prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare

pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A. Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

- **Bene N° 1.4** - Agriturismo ubicato a Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°

Il complesso agriturismo denominato **** Omissis **** è il centro nevralgico della grande struttura vitivinicola e recettiva presente nella **** Omissis ****. Trattasi di una antica abbazia benedettina che grazie ad un accurato restauro si presenta, oggi, come un elegante albergo immerso nel verde delle colline coltivate a vigneto ed oliveto, luogo di relax e di fascino agreste. Dalle notizie storiche si apprende che l'abbazia fu fondata nel XII secolo dal Conte Ruggero d'Altavilla, nobile Normanno, il quale diede inizio al regno che si concluse con la morte, nel 1198, dell'ultima esponente della famiglia, Costanza, data in sposa a Enrico VI e dai quali nacque Federico II (stupor mundi). I monaci (Teatini in un primo tempo, Benedettini poi) che governarono l'Abbazia iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense nobiliari e vescovili dell'isola. La produzione si è perpetuata nel tempo raggiungendo traguardi di qualità e di apprezzamento anche a livello nazionale ed estero. L'estesa Abbazia, alla quale sono stati integrati corpi di fabbrica complementari, è costituita, con stretto riferimento alle planimetrie catastali accluse in allegato n. 5, dal: - corpo "A" che contiene la stireria, la lavanderia, i locali per gli impianti e per il deposito di merci; - corpo "B", formato da un antico edificio a forma di "U" specchiata, che annovera il cortile, l'ingresso con la hall-reception, l'antica chiesetta, la sala ristorante con il portico e l'adiacente spazio a cielo aperto confinato da alte mura, la cucina con le dispense, i ripostigli ed i servizi complementari ed alcune camere, il tutto al piano terra; Il primo piano è interamente occupato da camere e piccoli alloggi completi di bagno; - corpo "C" (ex palmento) è costituito da un lungo e stretto edificio nel quale, al piano terra, sono disposte: alcune camere e suites, la sala lettura, un'altra cucina con limitrofo ristorante ed adiacente veranda-portico e locale forno che si aprono sul solarium della piscina. Il primo piano, di dimensioni notevolmente inferiori, ospita solo tre camere con relativi servizi. Il primo piano seminterrato del corpo "C", invece, si caratterizza per una ampia sala conferenze, con pertinente Bar fornito di servizi (bagni, ripostigli, deposito), sala conversazione ed altra sala ristorante; - corpo "D", posto al secondo piano seminterrato, si sviluppa sotto ed attorno la piscina; ha configurazione geometrica irregolare ed al suo interno vi sono tre locali usati come sale gioco o polivalenti, un locale tecnico a servizio della stessa piscina, i servizi igienici, corridoi e disimpegni. Intorno agli edifici fin qui descritti vi sono, a Nord, la piscina con il suo ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi per la clientela. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 68, Sub. 2, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Abbazia benedettina, oggi struttura agriturismo-recettiva, rientra interamente in un'area di modeste dimensioni classificata come zona omogenea "A1 - Zona di interesse

storico ambientale" - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbuono. Le Norme di Attuazione prevedono: Art. 10 - Zone A e A1 Le zone A comprendono: 1. le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 2. La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica" coincidente con la forma della città così come individuata dal Catasto Borbonico del 1812. 3. Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.1.0 bis alla scala 1:10.000, aventi caratteristiche storico-ambientali per essere assoggettate alle specifiche norme previste per la ZTO "A1". 4. Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di trasformazione del territorio e pertanto definiti zone "A1" puntuali. Le norme specifiche d'intervento per la Zona "A" sono quelle indicate nel Titolo III delle presenti N.T.A Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia. Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono quelle coerenti con le caratteristiche storiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Attività ricettive in genere, turistiche e di tipo sociale; b) Attività produttive artigianali di produzione (se non nocive e non rumorose); c) Attività commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio (se non nocive e non rumorose); d) Attività terziarie. In allegato n. 1 è consultabile il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere stante l'assenza nel carteggio depositato.

Prezzo base d'asta: € 7.767.831,27

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Tenuta ubicata a Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta

La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km. Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni (foto n. 83 in allegato n. 9), e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio (freccia gialla nella foto aerea n. 83 in allegato n. 9), e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m.. Quel territorio è molto ondulato con radure, seni e ripidi versanti che lo rendono difficilmente accessibile, specialmente negli ultimi anni a seguito dell'abbandono tanto delle coltivazioni, quanto dei pascoli e dei fabbricati ivi ricadenti. Un tempo, infatti, c'era un fiorente allevamento di bestiame, un caseificio per la produzione di formaggi, ricotta, etc. degli alloggi; mentre oggi, cessata ogni attività, la natura ha ripreso il possesso dei pascoli, delle aree coltivate, dei sentieri e delle strade sterrate interne attraverso la crescita indiscriminata di vegetazione di ogni tipo. Anche i fabbricati, un tempo animati di vita e di lavoro, sono in disarmo, preda dei vandali e di uno stato di avanzata decadenza fisica. L'unica presenza dell'uomo è garantita dall'affittuario che vi conduce le proprie bestie al pascolo ed accantona il foraggio nei magazzini. Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 25, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 26, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 27, Porz. AB, Qualità Incolto sterile - Fig. 1, Part. 29, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 29, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 31, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 33, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 37, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 37, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 44, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 46, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 1, Part. 55, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 56, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part.

58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 59, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 71, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 72, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 73, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 73, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 74, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 75, Qualità Pascolo - Fg. 1, Part. 80, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 81, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 329, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 329, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 331, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 331, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 336, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 336, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 330, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 333, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 334, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 335, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 335, Sub. 2, Categoria

A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio agricolo sito nella Contrada Guglielmotta di Geraci Siculo, con relazione al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con DECRETO 15 settembre 2006 e pubblicato nella GURS di VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2006 - N. 52, ricade in diverse zone territoriali omogenee, più in dettaglio: -le p.lle 37, 58, 31, 329, in porzione, mentre la p.lla 81 per intero, fanno parte di una più ampia area con destinazione "E1" Verde agricolo Normale; la p.lla 58, in parte, in zona omogenea "E3", Verde agricolo boscato; -le p.lle 37, 58, in parte, e 31, in parte, in zona omogenea "E1", Verde agricolo normale, ma all'interno della fascia di arretramento dai boschi della zona "E3"; -le p.lle 55, 59, 56, 26, 80, 71, 27, 72, 73, 29, 74, 57, 45, 44, 336 e 33 ed in parte le p.lle 47, 37, 331, 329 e 31, in zona omogenea "D" del Parco delle Madonie; -le p.lle 34, 46 ed in parte le p.lle 331, 37 e 47, ricadono in zona omogenea "B" del Parco delle Madonie. Inoltre, il compendio, si trova all'interno di un'area indicata come "Sito di interesse Comunitario (SIC)". In allegato n. 8 è accluso il certificato di destinazione urbanistica che il lettore potrà consultare onde conseguire maggiori informazioni circa le norme di attuazione che regolamentano le zone territoriali omogenee sopra indicate, nonché scoprire quali sono i vincoli ed i divieti cui sono sottoposti i terreni.

Prezzo base d'asta: € 2.715.641,70

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Tenuta ubicata a Pollina (PA) - Contrada Zurrica

I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg.

15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fg. 15, Part. 383, Qualità Fabbicato Rurale - Fg. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbicato Rurale - Fg. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbicato Rurale - Fg. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio agricolo sito nella Contrada "Zurrica" di Pollina ricade in parte: in zona territoriale omogenea "E1" - Aree agricole non irrigue, art. 24 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "E2"- Aree agricole irrigue, art. 25 delle Norme di Attuazione; in zona

territoriale omogenea "E3" - Aree forestali o da rimboschire, art. 26 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "E4" - Aree agricole di interesse paesaggistico o archeologico, art. 27 delle Norme di Attuazione; in zona territoriale omogenea "ET3" - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche recettive miste (residenziali o alberghiere), art. 32 delle Norme di Attuazione. In allegato n. 12 è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica che fornisce informazioni dettagliate per ogni singola particella che fa parte del vasto compendio, nonché i vincoli e le prescrizioni.

Prezzo base d'asta: € 353.843,02

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.767.831,27

Bene N° 1 - Tenuta			
Ubicazione:	Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tenuta Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 13, Qualità Fabbricato rurale - Fig. 1, Part. 518, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 518, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 523, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 549, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AA, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 550, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 550, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 563, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 563, Porz. AB, Qualità Agrumeto - Fig. 1, Part. 579, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 607, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 607, Porz. AB, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 609, Qualità Relitto stradale - Fig. 1, Part. 612, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 616, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 2, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 2, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 2, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 3, Qualità Fabbricato Rurale - Fig. 1, Part. 4, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 4, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 7, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 66, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 66, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 70, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 70, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 17, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 15, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 1, Part. 16, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 6, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 6, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 9, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 9, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 545, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 545, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 553, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 526, Qualità Costruzione non abitabile - Fig. 1, Part. 527, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 592, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 592, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 593, Qualità Ente Urbano - Fig. 1, Part. 594, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 594, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AC, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 594, Porz. AD, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 595, Qualità Ente urbano - Fig. 1, Part. 610, Qualità Seminativo	Superficie	1799094,00 mq
Stato conservativo:	Da un colloquio avuto con l'agronomo dell'azienda è emerso che buona parte del vigneto ha superato il ciclo di vita produttivo ed andrebbe espantato e rimesso a nuovo. L'oliveto è "giovane", ottimamente coltivato ed ha una buona resa d'olio. Con riguardo ai fabbricati rurali: -quello distinto con la p.lla 3, utilizzato a magazzino, è in discrete condizioni (foto n. 3 e 7); -quello riconosciuto con la p.lla 593 possiede una porzione, verosimilmente elevata in tempi successivi rispetto al corpo principale, che si è da quest'ultimo distaccata e tra i due vi è una lesione marcata (foto n. 16-18). Nelle immediate vicinanze,		

	inoltre, è stato elevato, abusivamente, un piccolo magazzino (foto n. 19-20); -quello individuato dalla p.lla 595 risulta costruito sopra una antica vasca di riserva idrica (foto n. 21-22), è abbandonato e versa in cattive condizioni per via dell'elevato stato di umidità ed anche per l'assenza di adeguata manutenzione; - quello censito con la p.lla 13 (foto n. 8-9) è stato trasformato in stalla per i cavalli utilizzati nel vicino maneggio e per questo motivo vi si garantisce un minimo di manutenzione, dunque è in condizioni discrete. E' utile evidenziare che parte di esso è stato ampliato abusivamente successivamente al 1° Settembre 1967. La porzione illegittima è evidenziata, con adeguata campitura, nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 1; -quello censito con la p.lla 526 non è più esistente da tempo essendo crollato ed al suo posto vi è il parcheggio del complesso recettivo (foto n. 12, quadratino rosso); -di quello individuato dalla p.lla 527 restano in piedi solo parte dei muri perimetrali.
Descrizione:	I beni oggetto di valutazione sono ubicati alle pendici della catena montuosa delle Madonie, sulle colline adiacenti la città di Cefalù e ad una decina di chilometri da Castelbuono, città che fu dei nobili Ventimiglia. In questo ambito si trova il compendio agricolo di **** Omissis **** che costituisce l'estrema propaggine Nord del territorio del Comune di Castelbuono; esso si distende dal torrente "Passo di Maggio", ad Est, al torrente "Malpertugio", ad Ovest. L'altitudine varia da un minimo di 150 ad un massimo di 500 metri s.l.m., mentre la sua esposizione è, prevalentemente, verso Nord-Nord-Est. Il vasto predio pone a base la vitivinicoltura e l'ulivo coltura che hanno consentito, nel tempo, la produzione di vini e di olio di qualità apprezzati in Italia ed all'estero. L'esteso fondo è raggiungibile dallo svincolo autostradale di Castelbuono-Pollina, autostrada Palermo-Messina, ed imboccando la S.S. 286 in direzione Castelbuono. Presa la biforcazione per il complesso edilizio costituito dalla ... omissis ... e dell'annessa cantina, il viaggiatore, si inerpica su una strada interna che si sviluppa tra filari di vigne ed uliveti in un territorio ondulato, ma ben soleggiato ed esposto ai venti che soffiano dal mare e verso il quale si gode uno splendido panorama. All'interno del predio esiste, inoltre, un'adeguata viabilità composta da strade sterrate e/o cementate e/o asfaltate che collegano tutti i principali fabbricati e manufatti ivi esistenti e che consentono l'agevole spostamento dei mezzi per la coltivazione. I monaci che governarono l'Abbazia, Teatini in un primo tempo, Benedettini poi, iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense baronali e vescovili dell'isola. I vitigni coltivati oggi sono diversi e possono così riassumersi: Varietà uva da mensa; Cabernet Franc N.; Cabernet Sauvignon N.; Calabrese N.; Grecanico Dorato B.; Grillo B.; Merlot N.; Sauvignon B.; Syrah N.; Chardonnay B.; Petit Verdot N.. Da informazioni assunte dall'agronomo dell'azienda, che ha accompagnato il C.T.U. durante gli accessi, è emerso che tutti i vigneti versano in stato di sofferenza a motivo della poca cura che è stata loro riservata durante il lungo periodo in cui il compendio di ... omissis ... è stato sottoposto a misure di prevenzione, ma anche a causa della vecchiaia delle piante che richiederebbe un intervento radicale: la loro estirpazione ed un nuovo impianto. Conseguenze che la stima per tipologia, apparentemente la più corretta perché distinguerebbe le caratteristiche ed il valore di ogni singolo vitigno, risulta inutile proprio in considerazione dello stato critico delle colture sancito da una produzione sempre meno significativa sia in termini di quantità che di qualità. In ragione di ciò, le coltivazioni a vigna saranno valutate con un unico prezzo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La società **** Omissis **** con contratto di comodato d'uso gratuito di fabbricati e di terreni del 15.04.2013, registrato a Cefalù il 24.07.2009 e con successiva integrazione alla detta convenzione del 15.04.2013, registrata a Cefalù il 29.04.2013, ha concesso alla società partecipata, **** Omissis ****, i fondi individuati al fg. 1 di Castelbuono con le p.lle: 13-518-518-523-549-550-579-563-607-609-612-616. Tutti gli altri terreni sono nella disponibilità ed in uso della società **** Omissis ****. Il C.T.U., su mandato del G.E., ha redatto una consulenza, già depositata, nella quale ha determinato l'indennità di occupazione ed alla quale rimanda.

Bene N° 1.2 - Azienda vinicola			
Ubicazione:	Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda vinicola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 511, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	4401,10 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali sono buone tenuto conto che vi è un'attenzione particolare alla produzione e conservazione del vino, anche con riferimento alle apprezzabili credenziali conseguite sia a livello nazionale che internazionale. Inoltre, nella politica commerciale dell'azienda vi è, tra le altre attività, quella di organizzare visite guidate alla cantina con degustazione di prodotti tipici locali e di vino e ciò obbliga la società proprietaria a mantenere sempre in ottime condizioni l'intero opificio così da offrire la migliore		

	impressione possibile agli avventori che in una politica commerciale possono trasformarsi in affezionati clienti. Con riguardo al corpo di fabbrica denominato "Infrastrutture di servizio", quello più a valle, utilizzato come linea di imbottigliamento e stoccaggio, va segnalata la presenza di una pregnante umidità su quasi tutta la copertura che ha provocato la proliferazione di muffe sulle travi perimetrali di sostegno del tetto e sul medesimo con la conseguenza che il rivestimento ligneo interno si è fortemente ammalorato (vedi le foto nn. 48-50 in allegato n. 2). Per il resto vanno segnalate, nella cantina e nel locale stoccaggio, delle puntuali infiltrazioni d'acqua provenienti dai tetti che, tuttavia, non costituiscono, ad oggi, un rilevante problema.
Descrizione:	Trattasi del complesso di edifici (foto n. 23-24 in allegato n. 2) riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 511 sub 4 che comprende, catastalmente (si osservi la planimetria catastale in allegato n. 2): -l'edificio "A", denominato Stabilimento e trattamento barriques e vinificazione, nel quale si trovano il locale vinificazione, il locale imbottigliamento, l'area per la pulizia ed il trattamento delle barriques, il locale presse, sala barriques, sala deposito pieni, sala deposito vuoti, magazzini e depositi; -l'edificio "B", denominato stabilimento, stoccaggio e deposito bottiglie, nel quale vi sono il grande locale ad uso di bottaia e/o di stoccaggio ed imbottigliamento, il magazzino per il mercato italiano, i magazzini per il mercato estero, il locale manutenzione; -l'edificio "C", denominato uffici, posto al primo piano, proprio sopra i depositi del grande edificio "A", che è adibito ad uffici, servizi, sala degustazione, laboratorio e cucina. Sebbene gli edifici sono rimasti immutati, vi è stata, nel tempo, una riorganizzazione interna che ha modificato la destinazione di taluni ambienti: la bottaia, per esempio, è stata creata all'interno dell'originaria cantina; i locali vinificazione sono stati spostati, etc. Il nuovo organigramma è restituito nella pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 2.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 1.3 - Negozio			
Ubicazione:	Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia, edificio C, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 511, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è ubicato al piano primo del corpo di fabbrica ad uso di stabilimento enologico (all'interno del corpo uffici), ma vi si accede attraversando il piazzale retrostante così da figurare al piano terra. La superficie netta è così ripartita: mq 26,20 per il punto vendita; mq 16,96 per il magazzino posto nel retro; mq 2,94 per i servizi. Le condizioni generali sono buone e le rifiniture interne sono le seguenti: pavimenti in ceramica, intonaci al civile definiti con idropittura lavabile; porte interne in legno tamburato; impianti idrico, fognario, elettrico e telefonico sotto traccia. Il tutto appare in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi del negozio facente parte, con attinenza alla planimetria catastale acclusa in allegato n. 4, dell'edificio "C" - palazzina uffici - che ha accesso dalla corte retrostante identificata con la p.lla 511 sub 1. In esso sono venduti, al dettaglio, i vini, l'olio ed altre mercanzie prodotte in azienda. E' utile rimarcare che il punto vendita rappresenta una "costala" della palazzina uffici ed in quanto tale è interconnessa dal punto di vista impiantistico con la medesima. Difficile pensare di eseguirne il distacco così da renderlo completamente autonomo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 1.4 - Agriturismo	
Ubicazione:	Castelbuono (PA) - Contrada Santa Anastasia snc, edificio A-B-C-D, piano S1- S2- T-1°

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 68, Sub. 2, Categoria D10	Superficie	4141,70 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'intero complesso recettivo sono ottime tenuto conto che vi si pratica una attenta manutenzione durante tutto l'anno e ciò in considerazione del fatto che la struttura non osserva periodi di chiusura.		
Descrizione:	Il complesso agriturismo denominato **** Omissis **** è il centro nevralgico della grande struttura vitivinicola e recettiva presente nella **** Omissis ****. Trattasi di una antica abbazia benedettina che grazie ad un accurato restauro si presenta, oggi, come un elegante albergo immerso nel verde delle colline coltivate a vigneto ed oliveto, luogo di relax e di fascino agreste. Dalle notizie storiche si apprende che l'abbazia fu fondata nel XII secolo dal Conte Ruggero d'Altavilla, nobile Normanno, il quale diede inizio al regno che si conclude con la morte, nel 1198, dell'ultima esponente della famiglia, Costanza, data in sposa a Enrico VI e dai quali nacque Federico II (stupor mundi). I monaci (Teatini in un primo tempo, Benedettini poi) che governarono l'Abbazia iniziarono a produrre vino già da allora; vino che divenne tra i più richiesti dalle mense nobiliari e vescovili dell'isola. La produzione si è perpetuata nel tempo raggiungendo traguardi di qualità e di apprezzamento anche a livello nazionale ed estero. L'estesa Abbazia, alla quale sono stati integrati corpi di fabbrica complementari, è costituita, con stretto riferimento alle planimetrie catastali accluse in allegato n. 5, dal: - corpo "A" che contiene la stireria, la lavanderia, i locali per gli impianti e per il deposito di merci; - corpo "B", formato da un antico edificio a forma di "U" specchiata, che annovera il cortile, l'ingresso con la hall-reception, l'antica chiesetta, la sala ristorante con il portico e l'adiacente spazio a cielo aperto confinato da alte mura, la cucina con le dispense, i ripostigli ed i servizi complementari ed alcune camere, il tutto al piano terra; Il primo piano è interamente occupato da camere e piccoli alloggi completi di bagno; - corpo "C" (ex palmento) è costituito da un lungo e stretto edificio nel quale, al piano terra, sono disposte: alcune camere e suites, la sala lettura, un'altra cucina con limitrofo ristorante ed adiacente veranda-portico e locale forno che si aprono sul solarium della piscina. Il primo piano, di dimensioni notevolmente inferiori, ospita solo tre camere con relativi servizi. Il primo piano seminterrato del corpo "C", invece, si caratterizza per una ampia sala conferenze, con pertinente Bar fornito di servizi (bagni, ripostigli, deposito), sala conversazione ed altra sala ristorante; - corpo "D", posto al secondo piano seminterrato, si sviluppa sotto ed attorno la piscina; ha configurazione geometrica irregolare ed al suo interno vi sono tre locali usati come sale gioco o polivalenti, un locale tecnico a servizio della stessa piscina, i servizi igienici, corridoi e disimpegni. Intorno agli edifici fin qui descritti vi sono, a Nord, la piscina con il suo ampio solarium, spazi a verde, aiuole, percorsi pedonali e parcheggi per la clientela.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.715.641,70

Bene N° 2 - Tenuta			
Ubicazione:	Geraci Siculo (PA) - Contrada Guglielmotta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tenuta Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 25, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 26, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 26, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 1, Part. 27, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 27, Porz. AB, Qualità Incolto sterile - Fg. 1, Part. 29, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 29, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 31, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 33, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 33, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 34, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 1, Part. 34, Porz. AB,	Superficie	1204078,00 mq

	Qualità Seminato - Fig. 1, Part. 37, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 37, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 44, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 45, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 46, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 47, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fig. 1, Part. 55, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 56, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 57, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 58, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 58, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 59, Porz. AB, Qualità Seminato arborato - Fig. 1, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminato - Fig. 1, Part. 71, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 72, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 73, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 74, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 75, Qualità Pascolo - Fig. 1, Part. 80, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 1, Part. 81, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 329, Porz. AB, Qualità Seminato - Fig. 1, Part. 331, Porz. AA, Qualità Seminato - Fig. 1, Part. 331, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 1, Part. 336, Porz. AA, Qualità Seminato - Fig. 1, Part. 336, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 330, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 333, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 334, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 1, Categoria C2 - Fig. 1, Part. 335, Sub. 2, Categoria A2		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei terreni è scadente tenuto conto che non vi si praticano attività agricole da diversi anni. I fabbricati non sono utilizzati da lungo tempo e l'assenza di manutenzione ha provocato l'inevitabile danneggiamento di strutture, impianti, etc. Gli infissi, in particolare, non esercitano più una adeguata funzione essendo divelti, scardinati o mancanti; gli intonaci sono scrostati; porzioni di solaio sono sfondellati e/o crollati (p.la 335, foto n. 103 e 113 in allegato n. 9); gli impianti non sono più efficienti; le percolazioni d'acqua meteorica sono diffuse ed hanno provocato una pregnante umidità sui solai e sulle pareti. Non meno significativa è l'umidità ascendente proveniente, cioè, dal suolo. In allegato n.9 sono visibili le fotografie che attestano quasi tutti i fabbricati.		
Descrizione:	La Contrada Guglielmotta fa parte del territorio del Comune di Geraci Siculo e dista da questo circa 10-12 Km, mentre rimane più prossima al Comune di Castelbuono dal quale è lontana circa 7-8 Km. Il compendio agricolo ha accesso dalla strada statale 286, che collega i due predetti Comuni (foto n. 83 in allegato n. 9), e si distende su un vasto territorio che si sviluppa a partire da 460 metri s.l.m., cancello di ingresso al predio (freccia gialla nella foto aerea n. 83 in allegato n. 9), e scende verso valle, o meglio verso il greto del fiume Pollina, fino a raggiungere i 210 metri s.l.m.. Quel territorio è molto ondulato con radure, seni e ripidi versanti che lo rendono difficilmente accessibile, specialmente negli ultimi anni a seguito dell'abbandono tanto delle coltivazioni, quanto dei pascoli e dei fabbricati ivi ricadenti. Un tempo, difatti, c'era un fiorente allevamento di bestiame, un caseificio per la produzione di formaggi, ricotta, etc. degli alloggi; mentre oggi, cessata ogni attività, la natura ha ripreso il possesso dei pascoli, delle aree coltivate, dei sentieri e delle strade sterrate interne attraverso la crescita indiscriminata di vegetazione di ogni tipo. Anche i fabbricati, un tempo animati di vita e di lavoro, sono in disarmo, preda dei vandali e di uno stato di avanzata decadenza fisica. L'unica presenza dell'uomo è garantita dall'affittuario che vi conduce le proprie bestie al pascolo ed accantona il foraggio nei magazzini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 353.843,02

Bene N° 3 - Tenuta			
Ubicazione:	Pollina (PA) - Contrada Zurrica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tenuta Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 13, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 151, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 151, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 152, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 152, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 187, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 187, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 260, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 135, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 183, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 132, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 184, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 261, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 185, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 262, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 188, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 264, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 266, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 46, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 7, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 263, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 363, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 138, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 144, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 161, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 139, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 139, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 159, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 160, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 150, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 150, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 164, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AA, Qualità Frassineto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AC, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 402, Porz. AD, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 402, Porz. AE, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 202, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 204, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 205, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 382, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 130, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 136, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 258, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 259, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 127, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 119, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 126, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 131, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15,	Superficie	938895,35 mq

	Part. 131, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 131, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 241, Qualità Orto irriguo - Fg. 15, Part. 383, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 386, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 385, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 384, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 384, Porz. AB, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 15, Part. 387, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 387, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 387, Porz. AC, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 22, Part. 73, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 76, Porz. AC, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 22, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 156, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 221, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 223, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 223, Porz. AB, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 222, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 220, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 124, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 154, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 404, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo - Fg. 15, Part. 404, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 203, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 15, Part. 171, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 171, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 172, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 143, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 15, Part. 143, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 362, Qualità Pascolo arborato		
Stato conservativo:	Con riferimento ai terreni evidenzia che non vengono più coltivati da diversi anni e dunque risultano improduttivi e riconquistati dalla natura. Circa i fabbricati può dire che versano tutti in cattive condizioni fisiche, che numerosi tetti sono crollati e che gli eventi meteorologici, uniti a movimenti geologici e/o all'inadeguatezza delle fondazioni e delle strutture in elevazione, soprattutto dell'edificio riconosciuto con la p.la 383, hanno provocato danni alle murature, agli infissi ed alle coperture. L'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ha fatto il resto. Per dirla in maniera diretta e senza tanti giri di parole, non vi è un solo fabbricato che può essere ritenuto agibile ed utilizzabile. Problemi di sicurezza, legati agli aspetti di precarietà statica, ne sconsigliano l'uso. L'aggiudicatario avrà la facoltà, in ogni caso, di eseguirne la demolizione e ricostruzione, ma solo delle parti legittime dal punto di vista edilizio ed urbanistico.		
Descrizione:	I terreni di Contrada Zurrica ricadono in territorio del Comune di Pollina, ma si innestano, senza soluzione di continuità, con quelli situati nel territorio di Castelbuono formando quasi un unicum indistinto. Si raggiungono, infatti, percorrendo le stradelle poste a servizio del grande vigneto adiacente il complesso edilizio **** Omissis ****, ma anche attraverso la Regia Trazzera Castelbuono che si integra alla viabilità interna del medesimo compendio agricolo. La giacitura è ondulata con pendenze medie e/o accentuate da monte (circa 340 metri sul livello del mare) verso il mare (circa 155 metri sul livello del mare). Il terreno vegetale ha uno spessore di circa 40 cm, è di medio impasto ed adatto per la coltivazione di erbai, coltura foraggera di rapido sviluppo e per la produzione di erba destinata all'alimentazione del bestiame. Oggi, l'intero predio (quello ricadente nel fg. 15), compresi i fabbricati ivi realizzati, è in totale stato di abbandono, il che ha provocato la crescita indiscriminata della vegetazione infestante, tipica di quelle zone, e la decadenza fisica e strutturale di tutti i fabbricati (osserva le foto nn. 121 e 122 in allegato n. 11). Il piccolo fondo riconosciuto al fg. 22 con le p.lle 73,76 e 81 è distaccato dal precedente dalla Regia Trazzera per Castelbuono mediante la quale ha, comunque, accesso. Si sviluppa con una pendenza che va dai 345 metri s.l.m., nella zona confinaria con la predetta strada, fino a raggiungere i 475 metri s.l.m. nella parte finale, cioè nell'area di contatto con le p.lle 30 e 19 di proprietà aliena, a monte. In atto non vi si svolgono coltivazioni di nessun tipo ed appare abbandonato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TENUTA UBICATA A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
Iscritto a Palermo il 16/04/2008
Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196
Quota: 1/1
Importo: € 919.100,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 459.550,24
Rogante: Serit
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 118980/2007
Note: Siffatta iscrizione ha per oggetto, tra i fondi pignorati, il solo bene identificato al fg. 1 di Castelbuono con la p.lla 3, Fabbricato Rurale.
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
Iscritto a Palermo il 04/12/2008
Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
Quota: 1/1

Importo: € 565.472,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41

Rogante: Serit Sicilia

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 150331/2008

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498

Iscritto a Palermo il 12/06/2013

Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.495,00

Note: L'ipoteca colpisce i seguenti terreni siti a Castelbuono e distinti al fg. 1 con le p.lle: 15-16-17-2-3-4-526-527-545-553-592-594-6-610-66-7-70-9.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Palermo il 01/06/2022

Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TENUTA UBICATA A GERACI SICULO (PA) - CONTRADA GUGLIELMOTTA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Palermo il 17/11/2005

Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374

Quota: 1/1

Importo: € 11.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500.000,00

Rogante: notaio Maria Angela Messana

Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7193

N° raccolta: 2502

Note: Ipoteca colpisce i seguenti beni ricadenti in territorio del Comune di Geraci Siculo ed individuati al fg. 1 con le p.lle: 333-334-335 subalterno 1-335 subalterno 2.

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498
Iscritto a Palermo il 12/06/2013
Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.495,00
Note: L'ipoteca colpisce i seguenti terreni siti a Geraci Siculo e distinti al fg. 1 con le p.lle: 25-26-27-29-31-329-33-331-336-34-37-44-45-46-47-55-56-57-58-59.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TENUTA UBICATA A POLLINA (PA) - CONTRADA ZURRICA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana

Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
Iscritto a Palermo il 04/12/2008
Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
Quota: 1/1
Importo: € 565.472,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.736,41
Rogante: Serit Sicilia
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 150331/2008
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Atto del Tribunale di Pordenone del 21.10.2011, rep. 1498
Iscritto a Palermo il 12/06/2013
Reg. gen. 28104 - Reg. part. 2222
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.495,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
Iscritto a Palermo il 16/04/2008
Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196
Quota: 1/1
Importo: € 919.100,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 459.550,24
Rogante: Serit
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 118980/2007
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
Iscritto a Palermo il 04/12/2008
Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
Quota: 1/1
Importo: € 565.472,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.736,41
Rogante: Serit Sicilia
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 1.3 - NEGOZIO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA, EDIFICIO C, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
Iscritto a Palermo il 16/04/2008
Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196

Quota: 1/1
Importo: € 919.100,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 459.550,24
Rogante: Serit
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 118980/2007

- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
Iscritto a Palermo il 04/12/2008
Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
Quota: 1/1
Importo: € 565.472,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.736,41
Rogante: Serit Sicilia
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 1.4 - AGRITURISMO UBICATO A CASTELBUONO (PA) - CONTRADA SANTA ANASTASIA SNC, EDIFICIO A-B-C-D, PIANO S1- S2- T-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.500.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005

N° repertorio: 7193

N° raccolta: 2502

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: notaio Maria Angela Messana
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia S.p.A.
Iscritto a Palermo il 16/04/2008
Reg. gen. 21568 - Reg. part. 4196
Quota: 1/1
Importo: € 919.100,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 459.550,24
Rogante: Serit
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 118980/2007
- **Ipoteca legale, art. 77 dpr 602/1973** derivante da Atto Serit Sicilia SpA
Iscritto a Palermo il 04/12/2008
Reg. gen. 73720 - Reg. part. 15565
Quota: 1/1
Importo: € 565.472,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.736,41
Rogante: Serit Sicilia
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 150331/2008

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 01/06/2022
Reg. gen. 26977 - Reg. part. 21307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura