
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E.

promossa da

HDI Assicurazioni S.p.A.

Codice fiscale: 04349061004

Via Abruzzi, 10

Roma (RM)

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Lotto 3	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	28

Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Lotto 4	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	38
Confini	38
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	41
Stato conservativo.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Stima / Formazione lotti	46
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	50
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53

Lotto 4	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2020 del R.G.E.....	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.071,75	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.682,30	54
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.178,45	55
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.634,00	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	57
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo	57
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.Quarto	57
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna.....	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna.....	58

INCARICO

All'udienza del 23/05/2020, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo
(Coord. Geografiche: 37°40'49.7"N 13°16'48.9"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.Quarto
(Coord. Geografiche: 37°39'55.87"N, 13°15'28.72"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna
(Coord. Geografiche: 37°40'32.54"N, 13°15'12.53"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna
(Coord. Geografiche: 37°40'43.6"N 13°15'30.3"E)

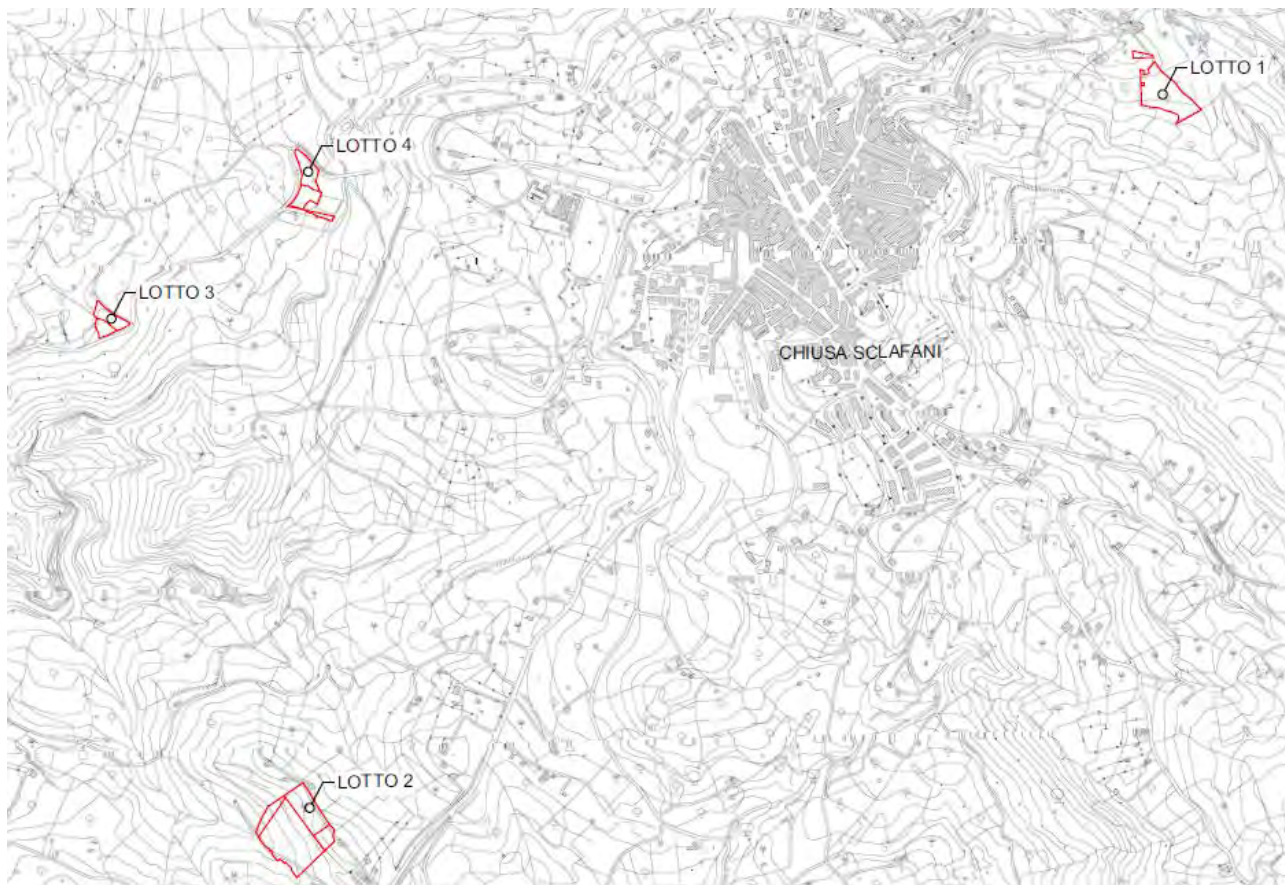
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo

DESCRIZIONE

I bene oggetto del Lotto n.1 consistono in un due appezzamenti di terreno siti a Chiusa Sclafani in c.da Rizzo estesi mq 9429 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al **foglio 21 p.lle 16 e 41**; essi sono composti da due unità distinte limitrofe ma non adiacenti. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada sterrata di proprietà aliena che si diparte da una strada interpoderale. I beni si trovano ad Est del centro abitato e distano da questo circa 1 Km. La zona è caratterizzata da terreni privati piantumanti prevalentemente ad uliveto.



Localizzazione dei Lotti in vendita



Sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 5 febbraio 2020 del Notaio Enrico Maccarone, notaio in Palermo, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa e le visure presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
Codice Fiscale [redacted]

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il CTU ha rilevato il certificato di matrimonio presso il Comune di Chiusa Scalfani (Gr. Alt. Et.) nel quale risulta che il sig. D. [redacted] (Codice Fiscale [redacted]) e la sig.ra [redacted] (Codice Fiscale [redacted]), seguendo il regime di separazione dei beni.

CONFINI

La particella 16 confina a Nord con p.lla 14, a Sud con p.lla 17, ad Est con p.lla 19, ad Ovest con p.lla 473. La particella 41 confina a Nord e ad Est con p.lla 28, a Sud con p.lle 42-43, ad Ovest con p.lla 567.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9429,00 mq	9429,00 mq	1,00	9429,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9429,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La particella 16 è estesa mq 479,00 e non è confinante con la p.lla 41 estesa mq 8950,00. I terreni si trovano a pochi metri di distanza l'uno dall'altro e la somma della loro superficie misura mq 9429,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992	I	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8950 Reddito dominicale € 23,11 Reddito agrario € 7,86
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992	E	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 479 Reddito dominicale € 2,23 Reddito agrario € 0,49
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003	S	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8950 Reddito dominicale € 23,11 Reddito agrario € 7,86
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003		Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 479 Reddito dominicale € 2,23 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020	1 2	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 41 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8950 Reddito dominicale € 23,11 Reddito agrario € 7,86

necessario effettuare una servitù passiva per dare accesso a tale bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni, situati a circa 630 mt s.l.m., presentano una lieve pendenza e mentre la p.lla 16 è coltivata a frutteto (ciliegie e prugne), la p.lla 41 presenta al suo interno circa 140 piante di ulivi di cui circa 25 secolari. Entrambe le particelle sono prive di recinzione.



Ingresso dalla strada principale



Vista della vegetazione



Vista panoramica dalla strada di accesso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni sono coltivati, dal debitore e dal fratello comproprietario, a servizio dell'attività di estrazione dell'olio da mensa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1953 al 17/07/1992		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/12/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1992 al 26/02/1993		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Corleone	12/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2003		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LO PICCOLO Maria Assunta	26/02/2003	13644	4052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	25/03/2003	12514	9289
		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 CTU in merito alla provenienza dei terreni oggetto di esecuzione ha provveduto a ritirare copia dell'atto di divisione del 26/02/2003 (rep. n. 13644/4052) presso il Notaio Maria Assunta Lo Piccolo. L'immobile è stato acquisito dal Sig. [redacted] e nonno paterno dell'odierno debitore, per successione della Si [redacted]

Alla morte del Sig. [redacted]

[redacted] sono nati ai figli Di [redacted]

[redacted] in base all'atto di divisione (rep. n. 13644/4052) supratto in data [redacted] presso il Notaio Lo Piccolo Maria Assunta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 18/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.
Cc.
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.
Cont.
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle Ipoteche e la trascrizione gravanti sul bene oggetto di pignoramento ammonta a circa 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune. Da questo risulta che il bene è in **zona "E1" (verde agricolo)** nella quale sono consentite:

- Costruzioni a servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole necessari alla conduzione del fondo;
- Le costruzioni destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali;
- Costruzioni residenziali con indice di densità fondiaria non superiore a 0,003 mc/mq e numero di piani fuori terra non superiore a due;
- Ampliamenti di fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole;
- Demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti con la tessa volumetrica.

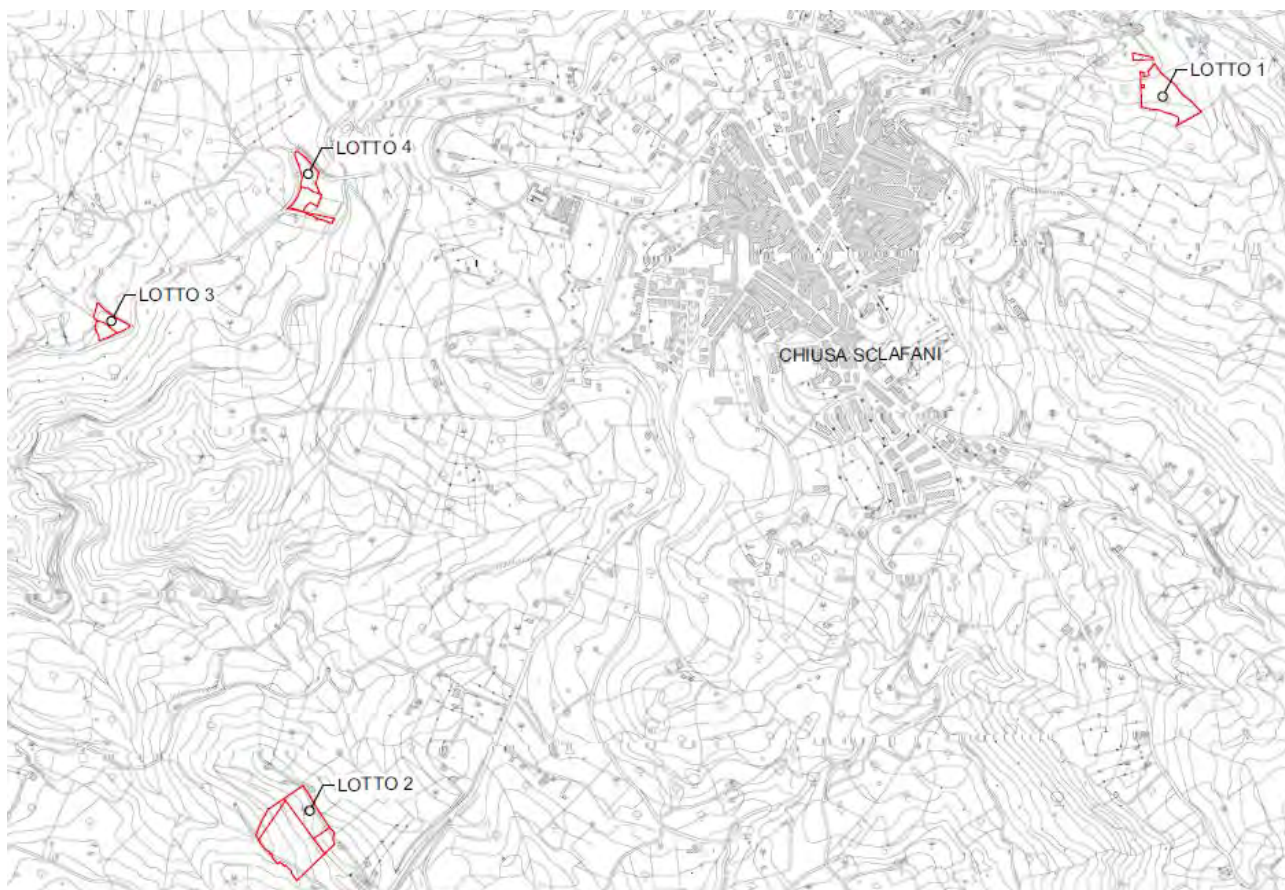
LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.Quarto

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del Lotto n.2 consiste in un appezzamento di terreno sito a Chiusa Sclafani in c.da Quarto esteso mq 22.252 in totale. Il bene è individuato al Catasto Terreni al **foglio 30 p.lle 288, 289, 442 e 445**. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada interpoderale in terra battuta che si diparte da una Strada Statale SS386 a circa 2,8 Km dal centro urbano di Chiusa Sclafani in direzione Sud. La zona è fornita di approvvigionamento idrico ed elettrico ed i terreni limitrofi sono piantumanti prevalentemente ad uliveto. La pendenza dei terreni in oggetto sono di circa il 30% in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e l'area risulta ben soleggiata.



Localizzazione dei Lotti in vendita



Sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 5 febbraio 2020 del Notaio Enrico Maccarone, notaio in Palermo, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

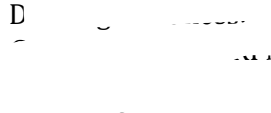
Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa e le visure presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

TITOLARITÀ

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il CTU ha rilevato il certificato di matrimonio presso il Tribunale di Palermo, in data 10/02/2020, risulta che il sig.  (C.F. ) è sposato con la sig.ra  (C.F. ) (n. ),

CONFINI

L'intero appezzamento di terreno confina: a Nord-Est con strada interpoderale; a Sud-Ovest con p.lle 446,392, 528, 529,393 e 394; a Sud-Est con p.lle 447, 290, 295, 294; a Nord-Ovest con p.lle 285, 287 e 607. I terreni non presentano alcuna recinzione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	22252,00 mq	22252,00 mq	1,00	22252,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22252,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 03/08/1991		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 442 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1571 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 2,43
Dal 08/03/1988 al 03/08/1991		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 445 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1736 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 0,54
Dal 08/03/1988 al 03/08/1991		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 288 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13477 Reddito dominicale € 34,80 Reddito agrario € 11,83
Dal 08/03/1988 al 03/08/1991		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 289 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5468 Reddito dominicale € 25,42 Reddito agrario € 21,18
Dal 03/08/1991 al 14/03/2007		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 442 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1571 Reddito dominicale € 4,87 Reddito agrario € 2,43
Dal 03/08/1991 al 13/12/2007		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 288 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13477 Reddito dominicale € 34,80

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Reddito agrario € 11,83
Dal 03/08/1991 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 445 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1736 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 0,54
Dal 03/08/1991 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 289 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5468 Reddito dominicale € 25,42 Reddito agrario € 21,18
Dal 14/03/2007 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 442, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 271 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,42
Dal 14/03/2007 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 442, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1300 Reddito dominicale € 6,04 Reddito agrario € 5,04
Dal 13/12/2007 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 288, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2590 Reddito dominicale € 12,04 Reddito agrario € 10,03
Dal 13/12/2007 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 288, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10887 Reddito dominicale € 28,11 Reddito agrario € 9,56

Il CTU ha verificato dalle visure catastali storiche aggiornate(cfr. all. B) che la continuità della proprietà ha corrispondenza con la cronistoria catastale.

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
30	445				Seminativo	4	1736 mq	2,69 €	0,54 €	
30	442		AA		Oliveto	1	1300 mq	6,04 €	5,04 €	
30	442		AB		Seminativo arborato	4	271 mq	0,84 €	0,42 €	
30	289				Oliveto	1	5468 mq	25,42 €	21,18 €	
30	288		AA		Seminativo	3	887 mq	28,11 €	9,56 €	
30	288		AB		Oliveto	1	2590 mq	12,04 €	10,03 €	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU rileva che non vi è corrispondenza tra colture indicate nelle visure catastali e quelle rilevate al sopralluogo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono oggetto di cure e manutenzioni dagli odierni proprietari che ne ricavano Olio da mensa per la propria attività.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti rilevati non si evince alcuna servitù sui terreni oggetto del Lotto n.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni, situati a circa 521 mt s.l.m., presentano una pendenza di circa 30%, sono coltivati in parte ad uliveto e presentano complessivamente circa 150 alberi d'ulivo. I terreni non presentano confini definiti da alcuna recinzione.



Vista panoramica dal confine a Sud



Vista panoramica dal confine ad Est



Vista dalla strada vicinale ad Est

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni sono coltivati, dal debitore e dal fratello comproprietario, a servizio dell'attività di estrazione dell'olio da mensa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1991	I	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Giorgio Concetta	03/08/1991	164383	12223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	07/08/1991	35041	26484
		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 CTU in merito alla provenienza dei terreni oggetto di esecuzione ha provveduto a ritirare copia dell'atto di compravendita del 03/08/1991 (rep. n. 164383/12223) presso l'Archivio Notarile di Palermo. Gli immobili sono stati acquistati dal Debitore e dal fratello, quest'ultimo in comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 18/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Discossione Sicilia S.p.a.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle Ipoteche e la trascrizione gravanti sul bene oggetto di pignoramento ammonta a circa 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune. Da questo risulta che il bene è in zona "E1" (verde agricolo) nella quale sono consentite:

- Costruzioni a servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole necessari alla conduzione del fondo;
- Le costruzioni destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali;
- Costruzioni residenziali con indice di densità fondiaria non superiore a 0,003 mc/mq e numero di piani fuori terra non superiore a due;
- Ampliamenti di fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole;
- Demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti con la tessa volumetria.

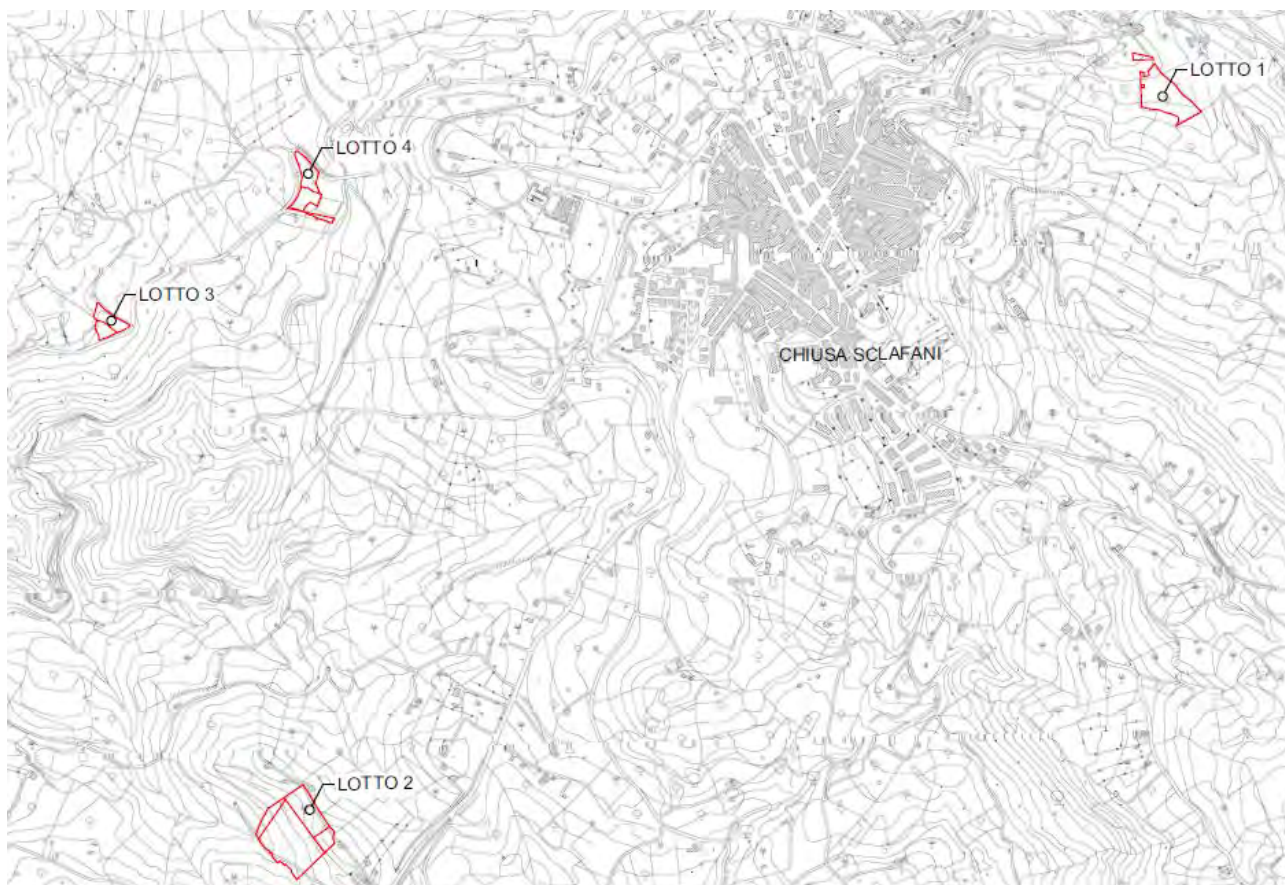
LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del Lotto n.3 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 3367 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al **foglio 12 p.lle 256 e 257**. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,6 Km e dal secondo 2,9 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto e si rileva, in prossimità del bene, il Parco di Sant'Anna con il Convento, antico luogo di eremitaggio. Il Parco è un luogo pubblico ed è una zona di attrazione per la presenza di un teatro all'aperto, zone di ristoro e aree gioco.



Localizzazione dei Lotti in vendita



Sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 5 febbraio 2020 del Notaio Enrico Maccarone, notaio in Palermo, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle facenti parte del Lotto 3 confinano tra di loro e formano un unico appezzamento di terreno che non presenta alcuna recinzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1236 Reddito dominicale € 4,47 Reddito agrario € 1,92
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 257 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2131 Reddito dominicale € 7,70 Reddito agrario € 3,30
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 257 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2131 Reddito dominicale € 7,70 Reddito agrario € 3,30
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1236 Reddito dominicale € 4,47 Reddito agrario € 1,92
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 257 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2131 Reddito dominicale € 7,70 Reddito agrario € 3,30
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 256 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1236 Reddito dominicale € 4,47 Reddito agrario € 1,92

Il CTU ha verificato dalle visure catastali storiche aggiornate (cfr. all. B) che la continuità della proprietà ha corrispondenza con la cronistoria catastale.

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
12	257				Seminativo	2	2131 mq	7,7 €	3,3 €	
12	256				Seminativo	2	1236 mq	4,47 €	1,92 €	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU rileva che non vi è corrispondenza tra colture indicate nelle visure catastali e quelle rilevate al sopralluogo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

I terreni in oggetto sono in stato di abbandono.

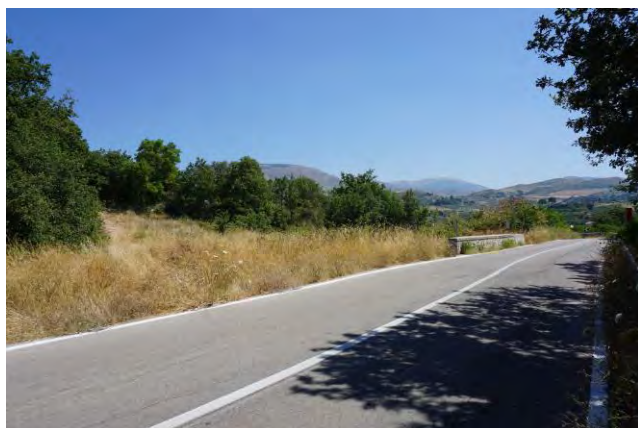


Foto dalla strada SS. 188



Foto dal confine a Sud

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti rilevati non si evincono servitù, censo, livello e usi civici a carico dell'appezzamento di terreno oggetto del lotto 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, situato a circa 530 mt s.l.m., è pressoché pianeggiante e non presenta colture rilevanti. I beni non sono recintati e allo stato attuale risultano in abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno non è coltivato e si trova in abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1953 al 17/07/1992	.654J	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/12/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1992 al 26/02/1993		Agenzia delle Entrate di Bisacquino (PA)	27/03/1954	125	137
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Corleone	12/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Periodo	Proprietà	Atti			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 26/02/2003		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	10	LO PICCOLO Maria Assunta	26/02/2003	13644	4052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	25/03/2003	12514	9289
		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 CTU in merito alla provenienza dei terreni oggetto di esecuzione ha provveduto a ritirare copia dell'atto di divisione del 26/02/2003 (rep. n. 13644/4052) presso il Notaio Maria Assunta Lo Piccolo. L'immobile è stato acquisito dal Sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 18/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle Ipoteche e la trascrizione gravanti sul bene oggetto di pignoramento ammonta a circa 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune (cfr. All.F). Da questo risulta che il bene è in zona "E" (verde agricolo) nella quale sono consentiti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica.

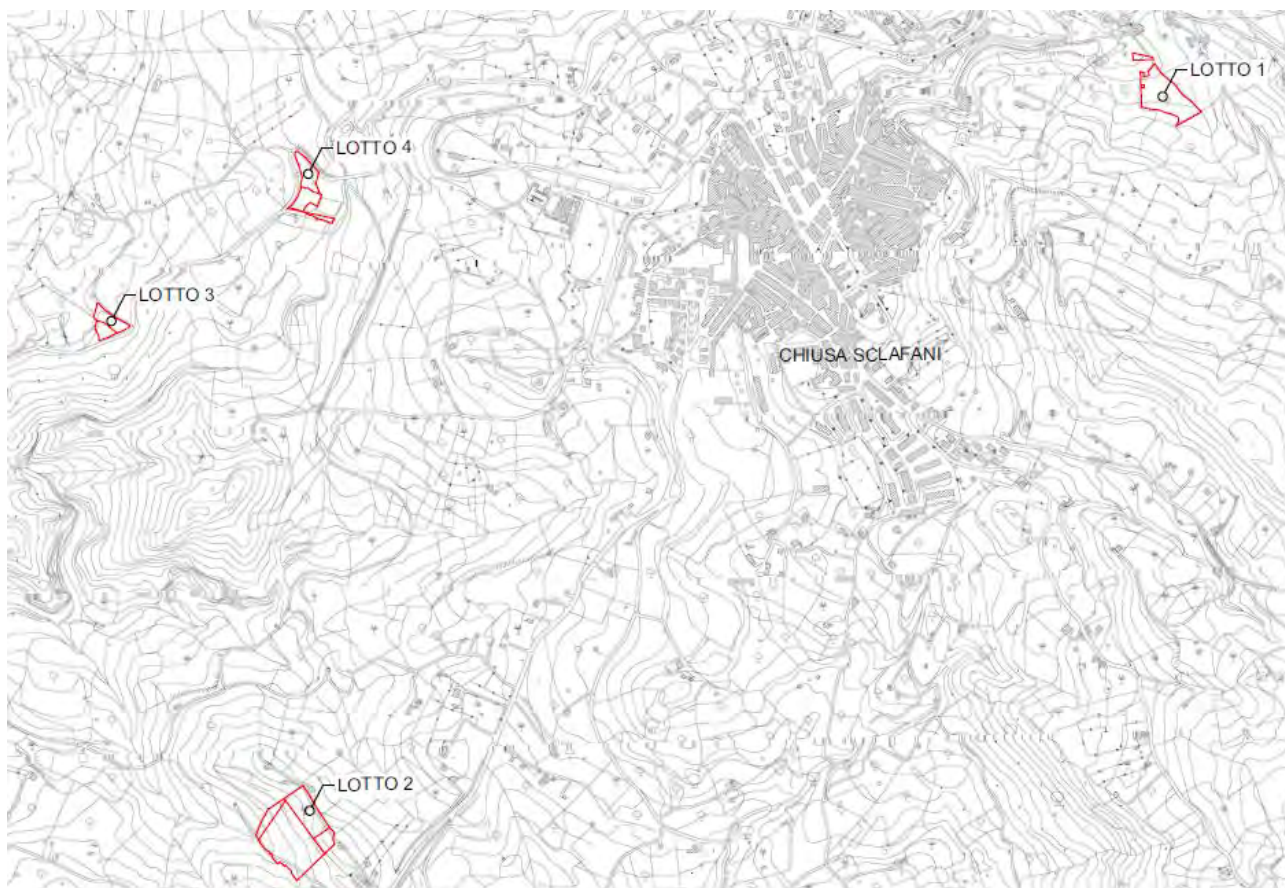
LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del Lotto n.4 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 6620 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 205, 280, 284 e 472. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,2 Km e dal secondo 3,3 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto. Il CTU ha rilevato in prossimità del lotto la presenza di un depuratore attualmente in attività.



Localizzazione dei Lotti in vendita



Sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 5 febbraio 2020

Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa e le visure presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

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

- nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

- ### Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'appezzamento di terreno si sviluppa lungo la Strada Statale 188 in prossimità di un tornante che ne delimita in parte l'area. Pertanto, esso confina a Nord e ad Ovest con la strada pubblica ad Est con p.lle 206, 283, 473 e da un torrente, mentre a Sud confina con p.lle 570 e 569.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6620,00 mq	6620,00 mq	1,00	6620,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6620,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle facenti parte del Lotto 4 confinano tra di loro e formano un unico appezzamento di terreno che non presenta alcuna recinzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 284 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1322 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,07
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 10,59 Reddito agrario € 4,54
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 280 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2282 Reddito dominicale € 17,68 Reddito agrario € 5,30
Dal 08/03/1988 al 17/07/1992		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 472 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,20
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 10,59 Reddito agrario € 4,54

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 284 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1322 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,07
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 472 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,20
Dal 17/07/1992 al 26/02/2003	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 280 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2282 Reddito dominicale € 17,68 Reddito agrario € 5,30
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020	07	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2930 Reddito dominicale € 10,59 Reddito agrario € 4,54
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 280 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2282 Reddito dominicale € 17,68 Reddito agrario € 5,30
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 284 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1322 Reddito dominicale € 10,24 Reddito agrario € 3,07
Dal 26/02/2003 al 20/10/2020	06	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 472 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,20

Il CTU ha verificato dalle visure catastali storiche aggiornate (cfr. all. B) che la continuità della proprietà ha corrispondenza con la cronistoria catastale.

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
12	472				Vigneto	2	86 mq	0,67 €	0,2 €	
12	284				Vigneto	2	1322 mq	10,24 €	3,07 €	
12	280				Vigneto	2	2282 mq	17,68 €	5,3 €	
12	205				Seminativo	2	2930 mq	10,59 €	4,54 €	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU rileva che non vi è corrispondenza tra colture indicate nelle visure catastali e quelle rilevate al sopralluogo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno facente parte del lotto 4 è stato interessato recentemente da un incendio che ha danneggiato parzialmente le colture esistenti. Il bene è oggetto di cure e manutenzioni dagli odierni proprietari che ne ricavano Olio da mensa per la propria attività.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti rilevati non si evincono servitù, censo, livello e usi civici a carico dell'appezzamento di terreno oggetto del lotto 4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, situato a circa 530 mt s.l.m., ha una leggera pendenza e presenta al suo interno circa 30 alberi d'ulivo. I terreni non presentano confini definiti da alcuna recinzione.



Vista panoramica dalla Strada Statale SS. 188



Vista panoramica dal confine ad Ovest



Foto del confine ad Ovest in prossimità del tornante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni sono coltivati, dal debitore e dal fratello comproprietario, a servizio dell'attività di estrazione dell'olio da mensa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1953 al 17/07/1992		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/12/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Bisacquino (PA)	27/03/1954	125	137
Dal 17/07/1992 al 26/02/1993		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Corleone	12/07/1992		
		Trascrizione			
			Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Corleone	28/12/1992	445	190
Dal 26/02/2003		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LO PICCOLO Maria Assunta	26/02/2003	13644	4052
		Trascrizione			

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle Ipoteche e la trascrizione gravanti sul bene oggetto di pignoramento ammonta a circa 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune (cfr. All.F). Da questo risulta che il bene è in zona "E" (verde agricolo) nella quale sono consentiti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati consistono i quattro gruppi di terreni situati in zone differenti nei territori dei Comuni di Chiusa Sclafani (PA) e di Giuliana (PA). Il CTU ha ritenuto individuare i Lotti in vendita in base a tale raggruppamento.

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

Criteri di stima

Per Valore di Mercato si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un’adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione. Sono stati ricercati ed esaminati prezzi relativi alle destinazioni d’uso oggetto di valutazione, desunti dalle fonti istituzionali (Nomisma e Agenzia delle Entrate).

È stata, inoltre, condotta una ricerca di mercato, nel territorio di Chiusa Sclafani e Giuliana, finalizzata all’individuazione di immobili comparabili con quello oggetto di valutazione, aventi destinazione produttiva, con riferimento a prezzi di vendita.

Nella definizione del valore della proprietà, considerata libera da cose e persone, si è fatto ricorso al metodo di mercato o comparativo basato sul confronto fra l’asset immobiliare ed altri beni ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. In base a tale procedimento, a partire dalle evidenze di mercato si determina quindi il valore di stima incognito attraverso un processo di aggiustamento dei valori, scaturito dalla comparazione delle diverse caratteristiche con il bene in esame.

Il mercato immobiliare negli ultimi anni, nel territorio di Chiusa Sclafani e Giuliana ha risentito della condizione generale della crisi del settore.

Pertanto sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall’istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori Agricoli Medi) redatto dall’Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell’edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo

I bene oggetto del Lotto n.1 consistono in un due appezzamenti di terreno siti a Chiusa Sclafani in c.da Rizzo estesi mq 9429 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 21 p.lle 16 e 41; essi sono composti da due unità distinte limitrofe ma non adiacenti. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada sterrata di proprietà aliena che si diparte da una strada interpodereale. I beni si trovano ad Est del centro abitato e distano da questo circa 1 Km. La zona è caratterizzata da terreni privati piantumanti prevalentemente ad uliveto.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 21, Part. 41**, Qualità Seminativo - **Fg. 21, Part. 16**, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.786,25

Il CTU considerate le caratteristiche e l'accessibilità dell'immobile ha ritenuto congruo il valore di 2,5 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo	9429,00 mq	2,50 €/mq	€ 23.572,50	50,00%	€ 11.786,25
				Valore di stima:	€ 11.786,25

Valore di stima: € 11.786,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita forzata	20,00	%
Riduzione per servitù di passaggio da costituire sulla p.lla 41	10,00	%
Riduzione per vendita di quote	10,00	%

Valore finale di stima: € 7.071,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Quarto

Il bene oggetto del Lotto n.2 consiste in un appezzamento di terreno sito a Chiusa Sclafani in c.da Quarto esteso mq 22.252 in totale. Il bene è individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 288, 289, 442 e 445. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada interpoderale in terra battuta che si diparte da una Strada Statale SS386 a circa 2,8 Km dal centro urbano di Chiusa Sclafani in direzione Sud. La zona è fornita di approvvigionamento idrico ed elettrico ed i terreni limitrofi sono piantumanti prevalentemente ad uliveto. La pendenza dei terreni in oggetto sono di circa il 30% in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e l'area risulta ben soleggiata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 442, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 30, Part. 442, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 289, Qualità Oliveto - Fg. 30, Part. 288, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 288, Porz. AB, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 16.689,00

I terreni che costituiscono il Lotto 2 sono parzialmente utilizzati ad uliveto mentre buona parte è incolto. Si prevede pertanto una media dei valori tra seminativo/arborato ed uliveto da mensa pari a € 1,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Chiusa Sclafani (PA) - C.Quarto	22252,00 mq	1,50 €/mq	€ 33.378,00	50,00%	€ 16.689,00
Valore di stima:					€ 16.689,00

Valore di stima: € 16.689,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita forzata	20,00	%
Riduzione per vendita di quota	10,00	%

Valore finale di stima: € 11.682,30

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

Il bene oggetto del Lotto n.3 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 3367 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al **foglio 12 p.lle 256 e 257**. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,6 Km e dal secondo 2,9 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto e si rileva, in prossimità del bene, il Parco di Sant'Anna con il Convento, antico luogo di eremitaggio. Il Parco è un luogo pubblico ed è una zona di attrazione per la presenza di un teatro all'aperto, zone di ristoro e aree gioco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 256, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.683,50

Il CTU considerate le caratteristiche e l'accessibilità dell'immobile ha ritenuto congruo il valore di 1 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna	3367,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.367,00	50,00%	€ 1.683,50
Valore di stima:					€ 1.683,50

Valore di stima: € 1.683,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita forzata	20,00	%
Riduzione per vendita di quota	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.178,45

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

Il bene oggetto del Lotto n.4 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 6620 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al **foglio 12 p.lle 205, 280, 284 e 472**. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,2 Km e dal secondo 3,3 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto. Il CTU ha rilevato in prossimità del lotto la presenza di un depuratore attualmente in attività.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 284, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 205, Qualità Seminato

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

Valore di stima del bene: € 6.620,00

Il CTU considerate le caratteristiche e l'accessibilità dell'immobile ha ritenuto congruo il valore di 2 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna	6620,00 mq	2,00 €/mq	€ 13.240,00	50,00%	€ 6.620,00
				Valore di stima:	€ 6.620,00

Valore di stima: € 6.620,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita forzata	20,00	%
Riduzione per vendita di quota	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.634,00

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.

Termini Imerese, li 19/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - All. A - Comunicazioni alle parti
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. B - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. C - Documentazione Grafica
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. D - Atti di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. E - Certificati di Residenza ed Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. F - Certificati di destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. G - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I - Valori Agricoli Medi e Comparabili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo

I bene oggetto del Lotto n.1 consistono in un due appezzamenti di terreno siti a Chiusa Sclafani in c.da Rizzo estesi mq 9429 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 21 p.lle 16 e 41; essi sono composti da due unità distinte limitrofe ma non adiacenti. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada sterrata di proprietà aliena che si diparte da una strada interpoderale. I beni si trovano ad Est del centro abitato e distano da questo circa 1 Km. La zona è caratterizzata da terreni privati piantumanti prevalentemente ad uliveto. Identificato al catasto Terreni - **Fg. 21, Part. 41**, Qualità Seminativo - **Fg. 21, Part. 16**, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune. Da questo risulta che il bene è in zona "E1" (verde agricolo) nella quale sono consentite: - Costruzioni a servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole necessari alla conduzione del fondo; - Le costruzioni destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali; - Costruzioni residenziali con indice di densità fondiaria non superiore a 0,003 mc/mq e numero di piani fuori terra non superiore a due; - Ampliamenti di fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole; - Demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti con la tessa volumetria.

Prezzo base d'asta: € 7.071,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Chiusa Sclafani (PA) - C.da Quarto

Il bene oggetto del Lotto n.2 consiste in un appezzamento di terreno sito a Chiusa Sclafani in c.da Quarto esteso mq 22.252 in totale. Il bene è individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 288, 289, 442 e 445. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada interpoderale in terra battuta che si diparte da una Strada Statale SS386 a circa 2,8 Km dal centro urbano di Chiusa Sclafani in direzione Sud. La zona è fornita di approvvigionamento idrico ed elettrico ed i terreni limitrofi sono piantumanti prevalentemente ad uliveto. La pendenza dei terreni in oggetto sono di circa il 30% in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e l'area risulta ben soleggiata. Identificato al catasto Terreni - **Fg. 30, Part. 445**, Qualità Seminativo - **Fg. 30, Part. 442**, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 30, Part. 442, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - **Fg. 30, Part. 289**, Qualità Oliveto - **Fg. 30, Part. 288**, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 288, Porz. AB, Qualità Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune. Da questo risulta che il bene è in zona "E1" (verde agricolo) nella quale sono consentite: - Costruzioni a servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole necessari alla conduzione del fondo; - Le costruzioni destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali; - Costruzioni residenziali con indice di densità fondiaria non superiore a 0,003 mc/mq e numero di piani fuori terra non superiore a due; - Ampliamenti di fabbricati

esistenti nell'ambito di aziende agricole; - Demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti con la tessa volumetria.

Prezzo base d'asta: € 11.682,30

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

Il bene oggetto del Lotto n.3 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 3367 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 256 e 257. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,6 Km e dal secondo 2,9 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto e si rileva, in prossimità del bene, il Parco di Sant'Anna con il Convento, antico luogo di eremitaggio. Il Parco è un luogo pubblico ed è una zona di attrazione per la presenza di un teatro all'aperto, zone di ristoro e aree gioco. Identificato al catasto Terreni - **Fg. 12, Part. 257**, Qualità Seminativo - **Fg. 12, Part. 256**, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune (cfr. All.F). Da questo risulta che il bene è in zona "E" (verde agricolo) nella quale sono consentiti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica.

Prezzo base d'asta: € 1.178,45

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna

Il bene oggetto del Lotto n.4 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 6620 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 205, 280, 284 e 472. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,2 Km e dal secondo 3,3 Km. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 12, Part. 472**, Qualità Vigneto - **Fg. 12, Part. 284**, Qualità Vigneto - **Fg. 12, Part. 280**, Qualità Vigneto - **Fg. 12, Part. 205**, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il CTU ha ritirato il Certificato di destinazione urbanistica in data 08/07/2020 presso l'ufficio urbanistico del Comune (cfr. All.F). Da questo risulta che il bene è in zona "E" (verde agricolo) nella quale sono consentiti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica.

Prezzo base d'asta: € 4.634,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.071,75

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - C.da Rizzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 41, Qualità Seminativo - Fg. 21, Part. 16, Qualità Seminativo	Superficie	9429,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono oggetto di cure e manutenzioni dagli odierni proprietari che ne ricavano Olio da mensa per la propria attività.		
Descrizione:	I bene oggetto del Lotto n.1 consistono in un due appezzamenti di terreno siti a Chiusa Sclafani in c.da Rizzo estesi mq 9429 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 21 p.lle 16 e 41; essi sono composti da due unità distinte limitrofe ma non adiacenti. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada sterrata di proprietà aliena che si diparte da una strada interpoderale. I beni si trovano ad Est del centro abitato e distano da questo circa 1 Km. La zona è caratterizzata da terreni privati piantumanti prevalentemente ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.682,30

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Chiusa Sclafani (PA) - C.Quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 445, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 442, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 30, Part. 442, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 289, Qualità Oliveto - Fg. 30, Part. 288, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 288, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	22252,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono oggetto di cure e manutenzioni dagli odierni proprietari che ne ricavano Olio da mensa per la propria attività.		
Descrizione:	Il bene oggetto del Lotto n.2 consiste in un appezzamento di terreno sito a Chiusa Sclafani in c.da Quarto esteso mq 22.252 in totale. Il bene è individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 288, 289, 442 e 445. L' accesso ai terreni avviene attraverso una strada interpoderale in terra battuta che si diparte da una Strada Statale SS386 a circa 2,8 Km dal centro urbano di Chiusa Sclafani in direzione Sud. La zona è fornita di approvvigionamento idrico ed elettrico ed i terreni limitrofi sono piantumanti prevalentemente ad uliveto. La pendenza dei terreni in oggetto sono di circa il 30% in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e l'area risulta ben soleggiata.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.178,45

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 257, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 256, Qualità Seminativo	Superficie	3367,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in oggetto sono in stato di abbandono.		
Descrizione:	Il bene oggetto del Lotto n.3 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 3367 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 256 e 257. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,6 Km e dal secondo 2,9 Km. L' accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto e si rileva, in prossimità del bene, il Parco di Sant'Anna con il Convento, antico luogo di eremitaggio. Il Parco è un luogo pubblico ed è una zona di attrazione per la presenza di un teatro all'aperto, zone di ristoro e aree gioco.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.634,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Giuliana (PA) - C.da Sant'Anna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 472, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 284, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 205, Qualità Seminativo	Superficie	6620,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno facente parte del lotto 4 è stato interessato recentemente da un incendio che ha danneggiato parzialmente le colture esistenti. Il bene è oggetto di cure e manutenzioni dagli odierni proprietari che ne ricavano Olio da mensa per la propria attività.		
Descrizione:	Il bene oggetto del Lotto n.4 consiste in un appezzamento di terreno sito a Giuliana in c.da Sant'Anna esteso mq 6620 in totale. I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 205, 280, 284 e 472. Il terreno si trova a confine con la strada statale SS188 che collega Giuliana con Chiusa Sclafani e dista dal primo 2,2 Km e dal secondo 3,3 Km. L' accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada pubblica. La zona è caratterizzata da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad Uliveto. Il CTU ha rilevato in		

	prossimità del lotto la presenza di un depuratore attualmente in attività.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - C.DA RIZZO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.

Formalita a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CHIUSA SCLAFANI (PA) - C.QUARTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GIULIANA (PA) - C.DA SANT'ANNA

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.
(

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GIULIANA (PA) - C.DA SANT'ANNA

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 16/03/2009
Reg. gen. 23225 - Reg. part. 4613
Quota: 1/2
Importo: € 24.234,28
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/12/2019
Reg. gen. 58642 - Reg. part. 45139
Quota: 1/2
A favore di HDI Assicurazioni S.p.A.