

██████████ conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e relativo alle unità negoziali n. 2 (immobili nn. 9 e 10), n. 3 e n. 4 (ad esclusione dell'immobile n. 5) del pignoramento, trascritto il 13/08/1990 ai nn. 32461/24597 e successiva rinnovazione trascritta il 03/08/2010 ai nn. 44794/29997 a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro OMISSIS.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 24/09/2019 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 09/09/2020, l'11/01/2021 e il 16/05/2023 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale (allegati da 1 a 4a).

In data 17/02/2021 il Custode giudiziario depositava i moduli di controllo della documentazione (in atti).

Il 21/01/2021 richiedevo al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) di prendere visione ed estrarre copia dei documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa (Allegato 5).

In pari data richiedevo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 6).

Il 09/09/2020, il 18/02/2021, il 24/06/2021, il 06/07/2021, il 02/12/2021 e il 22/11/2022 si eseguivano i sopralluoghi negli immobili oggetto di causa.

In data 08/07/2021 il Settore Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) rilasciava il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 7) e Certificazione relativa alla regolarità

Urbanistica degli immobili oggetto di causa (Allegato 8).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) (Allegati da 1 a 4a).

I terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e il magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) (Allegati da 1 a 4a), indicati nella Nota di trascrizione 44794/29997 del 03/08/2010 in rinnovazione del pignoramento come unità negoziale n. 4, immobili n. 1, 2, 3, 4, sono pervenuti al signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS di stato civile libero (vedovo – cfr. Allegato 9) e deceduto in data 26/03/2007, per i diritti pari alla piena proprietà, con i seguenti atti (cfr. relazione notarile del Notaio Concetta Di Giorgio del 18/12/1999 in atti e NT del pignoramento RG 32461/1990 – immobili di cui al punto 4):

- particelle 217/b (oggi 224) e 213/b (oggi 226) con atto di compravendita del 18/12/1963 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, contro OMISSIS, nato il OMISSIS, Rep. 21624, Racc. 11276, trascritto il 04/01/1964 ai nn. 348/288;
- particelle 207/b (oggi 231), 30/b (oggi 212) e 212 con atto di compravendita del 12/06/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, contro OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS Rep. 15528, Racc. 10286, trascritto il 17/06/1961 ai nn. 17115/14315.
- Con atto del 07/11/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, Rep.

16494, Racc. 10490, trascritto il 10/02/1962 ai nn. 4978/3965 viene precisato che il terreno acquistato da OMISSIS e catastato al Foglio 13, particelle 207/b, 30/b e 212 è dotato “della casa isolata composta di un solo vano terrano...” OMISSIS “...ed è proprio quello che nella mappa catastale è indicato con il n. 212 di particella, Foglio 13...”.

Ubicazione

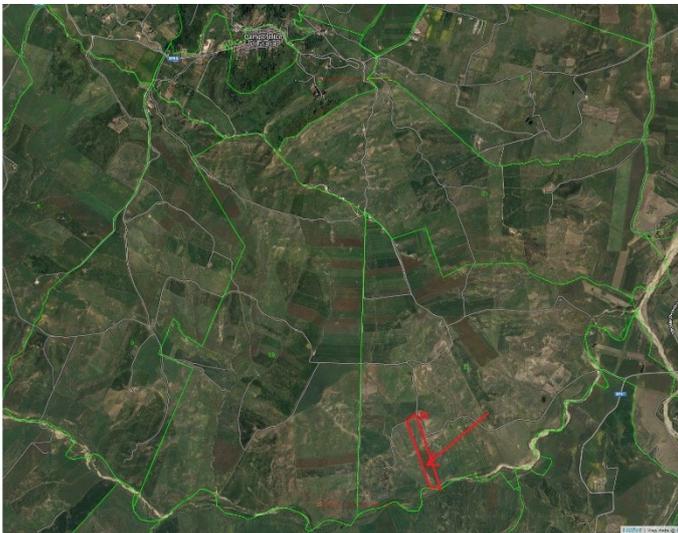


Foto 1 (Allegato 11) Foto satellitare del Comune di Campofelice di Fitalia (PA). NB, in basso è evidenziato il terreno oggetto di causa (fonte Google Earth Pro – Google ©)

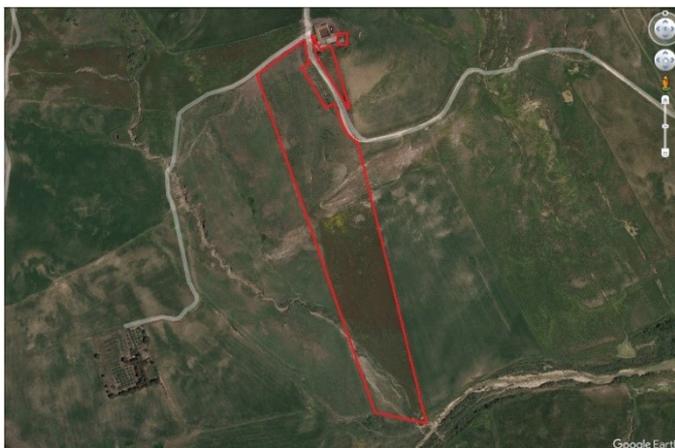
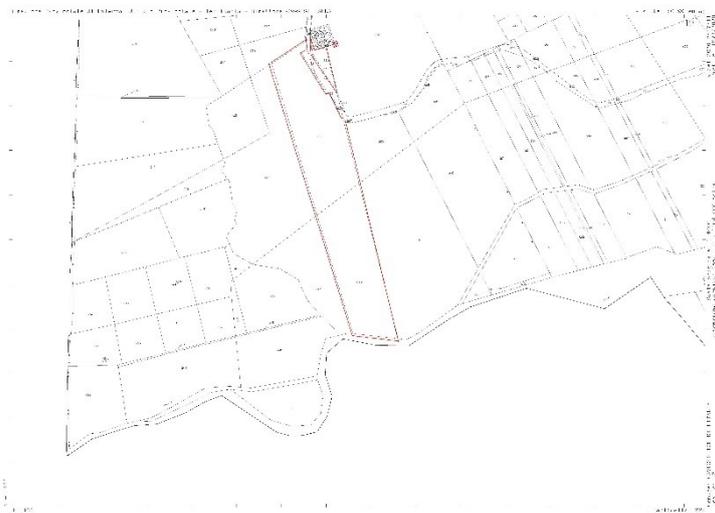


Foto 2 (Allegato 11) Foto satellitare degli immobili lotto 5 (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Allegato 12 – Estratto di mappa del foglio 13 con evidenziate le particelle terreni 224, 660, 661, 655, 656 e il magazzino particella 755

I terreni e il fabbricato lotto 5, sono ubicati in Contrada Volparello a circa 4,0 km a Sud Est dal centro urbano di Campofelice Di Fitalia alle seguenti coordinate GPS: Nord 37.7956°; Est 13.5020°.



*Foto 3 (Allegato 11)
Sovrapposizione foto satellitare con particella catastale (fonte Stimatrixcity.it)*

Dal confronto tra la sovrapposizione della foto satellitare con le particelle catastali (foto 3 in Allegato 11) e l'estratto di mappa (Allegato 12), si rileva che i terreni oggetto di pignoramento confinano a Nord con la particella 239, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle 227 e 225, e a Est con particella 662, 31 e 648.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 5

Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) (Allegati da 1 a 4a).

Descrizione della zona

Gli immobili si trovano nel Comune di Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, con appezzamenti di terreno destinati prevalentemente a seminativo.



Foto 4 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 5 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 6 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 7 (Allegato 11) baglio di C.da Volparello



Foto 8 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 9 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 9 (Allegato 11) Terreni C.da Volparello



Foto 10 (Allegato 11) Immobile p.lla 755 (già p.lla 212)



Foto 11 (Allegato 11) Immobile p.lla 755 (già p.lla 212) C.da Volparello



Foto 12 (Allegato 11) Immobile p.lla 755 (già p.lla 212) C.da Volparello



Foto 13 (Allegato 11) Immobile p.lla 755 (già p.lla 212) C.da Volparello



Foto 14 (Allegato 11) Immobile p.lla 755 (già p.lla 212) C.da Volparello

Dati metrici

La superficie dei terreni è così distinta:

Tabella di calcolo del valore dei terreni lotto 5 siti in C.da Volparo a Campofelice di Fitalia Iscritti al NCT Fg. 13, p.lle 224, 660, 661, 655, 656								
Foglio	P.lla	Seminativo Superficie [ha]	Seminativo arborato Superficie [ha]	Uliveto Superficie [ha]	Pascolo Superficie [ha]	Valore per ha della coltura [€/ha]	Valore Totale della coltura [€]	Valore Totale dei terreni [€]
13	224	3,1840				€ 9.000,00		
13	660 (ex 226)		3,2813			€ 9.000,00		
13	660 (ex 226)			0,0648		€ 8.000,00		
13	660 (ex 226)				0,3153	€ 1.600,00		
13	661 (ex 226)		0,0026			€ 9.000,00		
13	655 (ex 231)	0,1560				€ 9.000,00		
13	656 (ex 231)	0,0520				€ 9.000,00		
						€ 9.000,00		
	tot Seminativo [ha]	3,3920					€ 30.528,00	
	tot Seminativo arborato [ha]		3,2839				€ 29.555,10	
	tot Uliveto [ha]			0,0648			€ 518,40	
	tot Pascolo [ha]				0,3153		€ 504,48	
	Valore Totale dei terreni [€]							€ 61.105,98

*Allegato 14 – Tabella di calcolo delle superfici e dei valori dei terreni lotto 5 -
Foglio 13 particelle 224, 660, 661, 655, 656*

La superficie commerciale del magazzino di cui alla particella 755 (già
particella 212) è pari a: 45,00 m² (Allegato 18).

Stato di manutenzione

I terreni si presentavano liberi da sterpaglie, mentre il magazzino era
in cattivo stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica

Non ne ricorrono le condizioni.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale dell'immobile lotto 6

Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) (Allegati da 1 a 4a).

- Visure catastali storiche (Allegati da 1 a 4a);
- Planimetria catastale Fg. 13, p.lla 755 (Allegato 15);
- Estratto di mappa (Allegato 12).

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 755 del foglio 13:

Foglio 13 - Particella 755 (Allegato 4a).

1. Foglio 13, particella 224 (Allegato 1).

Storia catastale:

Dal 15/02/1996: variazione d'ufficio del 15/02/1996 in atti dal 15/02/1996
L O 504464/96 (n. 10001.2/1996);

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dal 15/02/1996:

OMISSIS, GRDCRI13C29B533I, proprietà per 1/1;

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

2. Foglio 13, particella 226 (Allegato 2).

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 660; Foglio 13 Particella 661.

Storia catastale:

Dal 20/07/2009: FRAZIONAMENTO del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS, GRDCRI13C29B533I, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

a. Foglio 13, particella 660 (Allegato 2a).

Storia catastale:

Dal 07/12/2012: Variazione del 07/12/2012 protocollo n. PA0430031 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21802.1/2012);

dal 20/07/2009: Tabella di variazione del 20/07/2009 protocollo n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Dal 20/07/2009: frazionamento del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

dall'08/05/2009: variazione d'ufficio del 08/05/2009 protocollo n. PA0252643 in atti dal 08/05/2009 ISTZ.142095/09 (n. 1407.1/2009);

dal 13/03/2007: Tabella di variazione del 13/03/2007 protocollo n. PA0130688 in atti dal 13/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 21312.1/2007);

dal 10/10/1994: variazione d'ufficio in atti dal 10/10/1994 (n. 3.F02/1992);

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

b. Foglio 13, particella 661 (Allegato 2b).

Storia catastale:

Dal 20/07/2009: Tabella di variazione del 20/07/2009 protocollo n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Dal 20/07/2009: frazionamento del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

dall'08/05/2009: variazione d'ufficio del 08/05/2009 protocollo n. PA0252643 in atti dal 08/05/2009 ISTZ.142095/09 (n. 1407.1/2009);

dal 13/03/2007: Tabella di variazione del 13/03/2007 protocollo n. PA0130688 in atti dal 13/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 21312.1/2007);

dal 10/10/1994: variazione d'ufficio in atti dal 10/10/1994 (n. 3.F02/1992);

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

3. Foglio 13, particella 231 (Allegato 3).

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 655; Foglio 13 Particella 656.

Storia catastale:

Dal 20/07/2009: frazionamento del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

a. Foglio 13, particella 655 (Allegato 3a).

Storia catastale:

Dal 20/07/2009: Tabella di variazione del 20/07/2009 protocollo n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Dal 20/07/2009: frazionamento del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

dal 13/03/2007: Tabella di variazione del 13/03/2007 protocollo n. PA0130689 in atti dal 13/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 21313.1/2007);

dal 10/10/1994: variazione d'ufficio in atti dal 10/10/1994 (n. 3.15/1992);

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS, GRDCRI13C29B533I, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

b. Foglio 13, particella 655 (Allegato 3b).

Storia catastale:

Dal 20/07/2009: Tabella di variazione del 20/07/2009 protocollo n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

Dal 20/07/2009: frazionamento del 20/07/2009 Pratica n. PA0390790 in atti dal 20/07/2009 presentato il 20/07/2009 (n. 390790.1/2009);

dal 13/03/2007: Tabella di variazione del 13/03/2007 protocollo n. PA0130689 in atti dal 13/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 21313.1/2007);

dal 10/10/1994: variazione d'ufficio in atti dal 10/10/1994 (n. 3.15/1992);

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS, GRDCRI13C29B533I, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

4. Foglio 13, particella 212 (Allegato 4).

Immobile soppresso. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 13 Particella 755.

Storia catastale:

Dal 30/05/2018: Tipo mappale del 30/05/2018 protocollo n. PA0108002 in atti dal 30/05/2018 presentato il 30/05/2018 (n.108002.1/2018);

dal 08/01/2018: variazione d'ufficio del 08/01/2018 protocollo n. PA0003262 in atti dal 08/01/2018 ACC. TO PORZIONI (n. 78.1/2018);

dal 14/06/2016: Variazione del 14/06/2016 protocollo n. PA0304581 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 17034.1/2016);

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

dall'08/03/1988: Impianto meccanografico:

OMISSIS, GRDCRI13C29B533I, proprietà per 1/1 fino al 26/03/2007;

a. Foglio 13, particella 755 (Allegato 4a).

Storia catastale:

Dal 13/06/2019: variazione nel classamento del 13/06/2019 protocollo n. PA0096134 in atti dal 13/06/2019 variazione di classamento (n. 19685.1/2019);

Dall'11/06/2018: costituzione del 11/06/2018 protocollo n. PA0116317 in atti dal 13/06/2018 costituzione (n. 2296.1/2018);

dal 30/05/2018: costituzione del 30/05/2018 protocollo n. PA0108010 in atti dal 30/05/2018 , associato al tipo mappale con protocollo PA0108002 del 30/05/2018 (n.108002.1/2018);

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento:

(l'immobile è stato costituito il 30/05/2018);

Situazione degli intestati attuale:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 2/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprietà per 1/4 bene personale.

Rispondenza formale dei dati.

Relativamente alla procedura RGE 590/1990 c'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento del 04/08/1990, con la nota di trascrizione del pignoramento 13.08.1990 ai nn. 24597 R.P. e 32461 R.G., e successiva rinnovazione del 03.08.2010 trascritta ai nn.ri 29997 di R.P. e 44794 di R.G. (in atti).

Dalla relazione aggiornata in atti (20 ottobre 2020) risulta che le particelle censite al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) sono di proprietà dei Sigg.ri OMISSIS nato a OMISSIS, proprietà per 3/6; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/4; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/4.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 5

Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 660, 661, 655 e 656 qualità seminativo per ha 3,3920 (m² 33.920), qualità seminativo arborato per ha 3,2839 (m² 32.839), qualità uliveto per ha 0,0648 (m² 648) e qualità pascolo per ha

0,3153 (m² 3.153) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 per una superficie commerciale pari a 45,00 m² (Allegato 18). Gli immobili confinano a Nord con la particella 239, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle 227 e 225, e a Est con particella 662, 31 e 648.

PREZZO BASE: €58.400,00 (cinquantottomilaquattrocento/00).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 226 (oggi 660 e 661), 231 (oggi 655 e 656) e il magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212) (Allegati da 1 a 4a), indicati nella Nota di trascrizione 44794/29997 del 03/08/2010 in rinnovazione del pignoramento come unità negoziale n. 4, immobili n. 1, 2, 3, 4, sono pervenuti al signor OMISSIS a OMISSIS il OMISSIS di stato civile libero (vedovo – cfr. Allegato 9) e deceduto in data 26/03/2007, per i diritti pari alla piena proprietà, con i seguenti atti (cfr. relazione notarile del Notaio Concetta Di Giorgio del 18/12/1999 in atti e NT del pignoramento RG 32461/1990 – immobili di cui al punto 4):

- particelle 217/b (oggi 224) e 213/b (oggi 226) con atto di compravendita del 18/12/1963 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, contro OMISSIS, nato il OMISSIS, Rep. 21624, Racc. 11276, trascritto il 04/01/1964 ai nn. 348/288;
- particelle 207/b (oggi 231), 30/b (oggi 212) e 212 con atto di compravendita del 12/06/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, contro OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS Rep. 15528, Racc. 10286, trascritto il 17/06/1961 ai nn. 17115/14315.

- Con atto del 07/11/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, Rep. 16494, Racc. 10490, trascritto il 10/02/1962 ai nn. 4978/3965 viene precisato che il terreno acquistato da OMISSIS e catastato al Foglio 13, particelle 207/b, 30/b e 212 è dotato “*della casa isolata composta di un solo vano terrano...*” OMISSIS “*...ed è proprio quello che nella mappa catastale è indicato con il n. 212 di particella, Foglio 13...*”.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 7) si rileva che le particelle site in Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, censite al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 660 e 661 (ex 226), 655 e 656 (ex 231) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212), ricadono in zona territoriale omogenea “E” Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431.

Da visura aerofotogrammetrica effettuata alla SAS TD, si rileva che il magazzino oggi censito al Foglio 13, particella 755, era presente già nel volo IGM del 1968, quindi è regolare sotto il profilo urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

I terreni e il magazzino al momento dei sopralluoghi erano liberi.

Determinazione del canone di locazione di mercato e determinazione dell’indennità di occupazione

Non ricorrono le condizioni per determinare il canone di locazione e

l'indennità di occupazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Pignoramento R.G.Es. 485/1990 e successivo R.G.Es. 179/1991 ad istanza della Sezione del Credito Fondiario della BNL – riuniti con provvedimento del 03.03.1995 (le relative trascrizioni NON sono state rinnovate).

Provvedimento improseguibilità parziale del 16.12.2014 con liberazione degli altri beni.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Costi stimati relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 224 del Foglio 13 pari a:

$m^2 2.854,15 \times \text{€}/m^2 0,83 = \text{€}2.368,94;$

$\text{€}2.368,94 / 20 \times 5 = \text{€}592,24$ a titolo di risarcimento danni;

€ 1.100,00 (imposta di registro).

Per un totale pari a: $\text{€}2.368,94 + \text{€}592,24 + 1.100,00 = \text{€}4.061,18$ oltre imposte ipocatastali.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE dell'08/04/2010 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 21738, Pubblico ufficiale Pizzuto Francesco, Repertorio 39004 del 09/04/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in riferimento all'iscrizione n. 2209 del 1990;
- ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 6301 Registro Generale 25840. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 2685/1990 del 02/05/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per

decreto ingiuntivo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2685 del 1990;

- TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 29997 Registro Generale 44794. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 24597 del 04/08/1990 atto esecutivo o cautelare - rinnovo di pignoramento. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24597 del 1990.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il terreno ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia (Regia Trazzera dell'Amendola n. 539 - Allegati 16 e 17).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dall'atto di costituzione di servitù e precisazione del 07/11/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, Rep. 16494, Racc. 10490 trascritto il 10/02/1962 ai nn. 4978/3965 viene indicato che il sig. "...*OMISSIS* assoggetta le terre a servitù di passaggio anche con animali da lavoro in favore delle terre attigue di *OMISSIS*...".

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si rilevano informazioni in merito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Stima del valore dei terreni:

Nel caso in esame lo scrivente ha utilizzato le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli edito da EXEO edizioni (Allegato 13).

Data la superfici dei terreni con le seguenti colture: seminativo ha 3,3920, seminativo arborato ha 3,2839, uliveto ha 0,0648 e pascolo ha 0,3153 (Allegato 14) e la posizione del terreno difficilmente raggiungibile, lo scrivente utilizzerà il valore minimo tabellato, per cui avremo il seguente valore (Allegato 14):

Seminativo = €/ha 9.000,00 x ha 3,3920 = € 30.528,00;

Seminativo arborato = €/ha 9.000,00 x ha 3,2839 = € 29.555,10;

Uliveto = €/ha 8.000,00 x ha 0,0648 = € 518,40;

Pascolo = €/ha 1.600,00 x ha 0,3153 = € 504,48.

Valore totale dei terreni = €61.105,98.

Stima del valore del magazzino (p.lla 755)

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la stima del complesso immobiliare, risulta quello sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (Immobiliare.it), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 19), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 20), risulta che i valori minimi per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori al metro quadro:

- borsinoimmobiliare.it = 80,00 €/m²;
- valori OMI = 125,0 €/m²;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(80,00 + 125,00)/2 = 102,50 \text{ €/m}^2$.

Data la Superficie commerciale pari a 45,00 m² (Allegato 18), il valore immobiliare dell'immobile, sarà:

$$V_i = V_c \cdot S_c = \text{€/m}^2 102,50 \times \text{m}^2 45,00 = \text{€ } 4.642,50.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale).

Per cui avremo il valore totale dei terreni e del magazzino pari a:

$$V = \text{€} 61.105,98 + \text{€ } 4.642,50 = \text{€} 65.748,48.$$

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà: $\text{€ } 65.748,48 - \text{€ } 65.748,48 \times 5\% = \text{€} 62.461,06$.

Al suddetto valore, andranno sottratti i costi stimati relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 224 del Foglio 13 che sono pari a: €4.061,18 oltre imposte ipocatastali.

Per cui avremo $\text{€} 62.461,06 - \text{€} 4.061,18 = \text{in c.t. } \text{€} 58.400,00$.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 5 = €58.400,00 (cinquantottomilaquattrocentoa/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale.

Con osservanza.

Palermo, 31/05/2023

L'Esperto
arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale Fg. 13, p.lla 224;
2. visura catastale Fg. 13, p.lla 226;
 - a. visura catastale Fg. 13, p.lla 660;
 - b. visura catastale Fg. 13, p.lla 661;
3. visura catastale Fg. 13, p.lla 231;
4. visura catastale Fg. 13, p.lla 212;
 - a. visura catastale Fg. 13, p.lla 755;
5. pec richiesta documenti SUE;
6. pec richiesta CDU;
7. certificato di destinazione urbanistica;
8. certificazione di mancanza di concessioni edili;
9. certificazione anagrafica;
10. ispezione ipotecaria;
11. documentazione fotografica;
12. estratto di mappa Fg. 13;

13. quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli EXEO;
14. tabella di calcolo delle superfici dei terreni;
15. planimetria catastale Fg. 13, p.lla 755;
16. estratto di cartografia delle Regie trazzere;
17. fascia di rispetto della Regia trazzera 539;
18. planimetria di rilievo;
19. valori borsinoimmobiliare.it;
20. valori OMI.