

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.

Arch. SIMONE ANTOCI



RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°105/2019 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Dicembre 2020



Simone Antoci
architetto

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

P.IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2019 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI	10
CRITERI STIMA DEI LOTTI.....	11
Lotto 1	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Stima del Lotto 1	24
Lotto 2	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	36

Stima del Lotto 2	37
Lotto 3.....	39
Descrizione.....	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	40
Completezza documentazione ex art. 567	41
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	41
Titolarità	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	42
Confini.....	43
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	43
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	43
Consistenza.....	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	44
Cronistoria Dati Catastali	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	46
Dati Catastali	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	48
Precisazioni.....	48
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49
Stato conservativo.....	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49

Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	51
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	52
Stato di occupazione	52
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	52
Provenienze Ventennali.....	53
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	55
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	59
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba.....	60
Stima del Lotto 3	61



Riepilogo bando d'asta.....	226
Lotto 1	226
Lotto 2	227
Lotto 3	228



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2019 del R.G.E.....	238
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.740,76	238
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.217,16	239
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.882,98	240

INCARICO

In data 22/01/2020, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2020 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 Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba



CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dopo aver analizzato tutte le caratteristiche dei beni pignorati, in funzione della loro posizione, della loro consistenza e della loro destinazione d'uso, siano essi fondi agricoli che immobili a carattere residenziale, produttiva o commerciale, ha valutato l'appetibilità commerciale degli stessi suddividendo secondo il seguente schema i beni oggetto di procedura in n°10 Lotti.



CRITERI STIMA DEI LOTTI

CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene immobile può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il diritto di proprietà del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un bene immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra il bene immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato del bene immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato del bene immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima dell'immobile è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il

metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite: – Estrinseche o posizionali (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.; – Intrinseche (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc.; – Caratteristiche tecniche quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata delle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008). Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

Vum = Valore unitario di mercato (espresso in €);

Vm = Valore medio (espresso in € /mq)

Cm = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.

Determinato il Valore unitario di mercato, è necessario, qualora esistenti, applicare le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile pignorato sotto il profilo edilizio, catastale ed energetico, calcolato sempre in funzione della consistenza dell'immobile stesso. Il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita sarà dato dal prodotto tra il valore di mercato unitario al netto delle detrazioni e la consistenza del bene considerato.

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale



dei beni.

CONFINI

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°1 - Fg.60, P.IIa 110) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 123 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Sud-Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 84 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.IIa 85 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 111 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Nord-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.IIa 64 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.IIa 235 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpodereale che collega i lotti in questione con la SP62.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	18370,00 mq	18370,00 mq	1,00	18370,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18370,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°1 è pari a 18.370 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 28/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72
Dal 28/11/1995 al 04/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72
Dal 04/10/2002 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 60, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 83 70 Reddito dominicale € 71,15 Reddito agrario € 23,72

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 28/11/1995 corrisponde alla data del decesso del proprietario per cui si è resa necessaria la Denuncia di Successione (Vol.396 n°53 del 10/06/1996).

La data del 04/10/2002 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45208).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

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
60	110				Seminativo	3	01 83 70 mq	71,15 €	23,72 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Sud-Est la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°5, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, di forma sub rettangolare, si estende per 18.370 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 11% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 740 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 12 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Sud-Est risulta essere molto soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

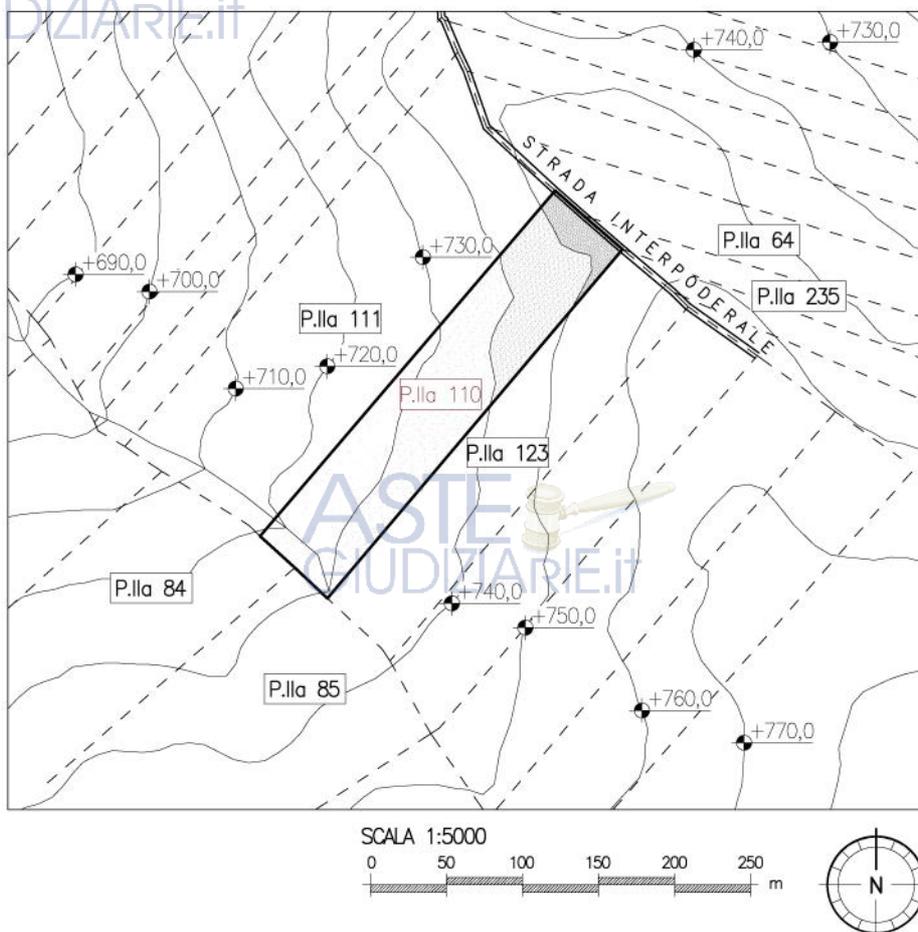
Rilievo fotografico Lotto n°1



Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Est



Planimetria del Lotto n°1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1995 al 04/10/2002	**** Omissis ****	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/10/1996	36455	28156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Petralia Sottana	10/06/1996	53	396		
Dal 04/10/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilia Anastasi	04/10/2002	45208	17274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/10/2002	41664	32333
		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.

In precedenza l'immobile era di proprietà del Sig. **** Omissis ****, titolare per 1/1 del diritto di proprietà e deceduto a Petralia Soprana il 28/11/1995, come emerge dalle risultanze ipocatastali e dall'Atto di Compravendita del 04/10/2002 rogato dal Notaio **** Omissis ****, Rep. n°45208 Rac. n°17274.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Palermo il 25/10/1996

Reg. gen. 36455 - Reg. part. 28156

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

Contro **** Omissis ****

Note: Certificato di Denunciata Successione del 10/06/1996 Repertorio 53/396.



- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/10/2002

Reg. gen. 41664 - Reg. part. 32333

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°45208 redatto in data 04/10/2002 dal Notaio **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 21/05/2019 Repertorio 1111.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 29/08/2019

Reg. gen. 38871 - Reg. part. 30048

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con l'Atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Cefalù in data 04/10/2002 rep. n.45208 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio di Palermo in data 29/10/2002 ai nn.41664/32333, i signori **** Omissis **** (coniuge) e **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli) accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di **** Omissis ****, deceduto in data 28/11/1995 successione registrata in data 10/06/1996 al n. 53 vol. 396 presso l'ufficio del registro di Petralia Sottana.

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Apezzamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.165,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha**, equivalente a **0,80 €/mq**.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e

vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 1,100**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 8.800 €/ha, equivalente a 0,88 €/mq**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 16.165,60**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici	18370,00 mq	0,88 €/mq	€ 16.165,60	100,00%	€ 16.165,60
				Valore di stima:	€ 16.165,60

Valore di stima: € 16.165,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.740,76

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale



dei beni.

CONFINI



Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°5 - Fg.60, P.Ila 123) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 76 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Sud-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 85 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Nord-Ovest con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 110 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Nord-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 234 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 65 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	17670,00 mq	17670,00 mq	1,00	17670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17670,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°5 è pari a 17.670 mq.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81
Dal 28/03/2008 al 15/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81
Dal 15/04/2009 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 123 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 76 70 Reddito dominicale € 68,44 Reddito agrario € 22,81

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 28/03/2008 corrisponde alla data della Voltura per Ricongiungimento di usufrutto (prot. n°PA0217385 del 28/03/2008, in atti dal 12/05/2008).

La data del 15/04/2009 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. n°42564 Rac. n°12716).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

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
60	123				Seminativo	3	01 76 70 mq	68,44 €	22,81 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord-Ovest la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°1, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, di forma sub rettangolare, si estende per 17.670 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 10% da Sud-Ovest a Nord-Est e si trova a 750 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 12 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Sud-Est risulta essere molto soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

Rilievo fotografico Lotto n°2

Fronte Nord-Est



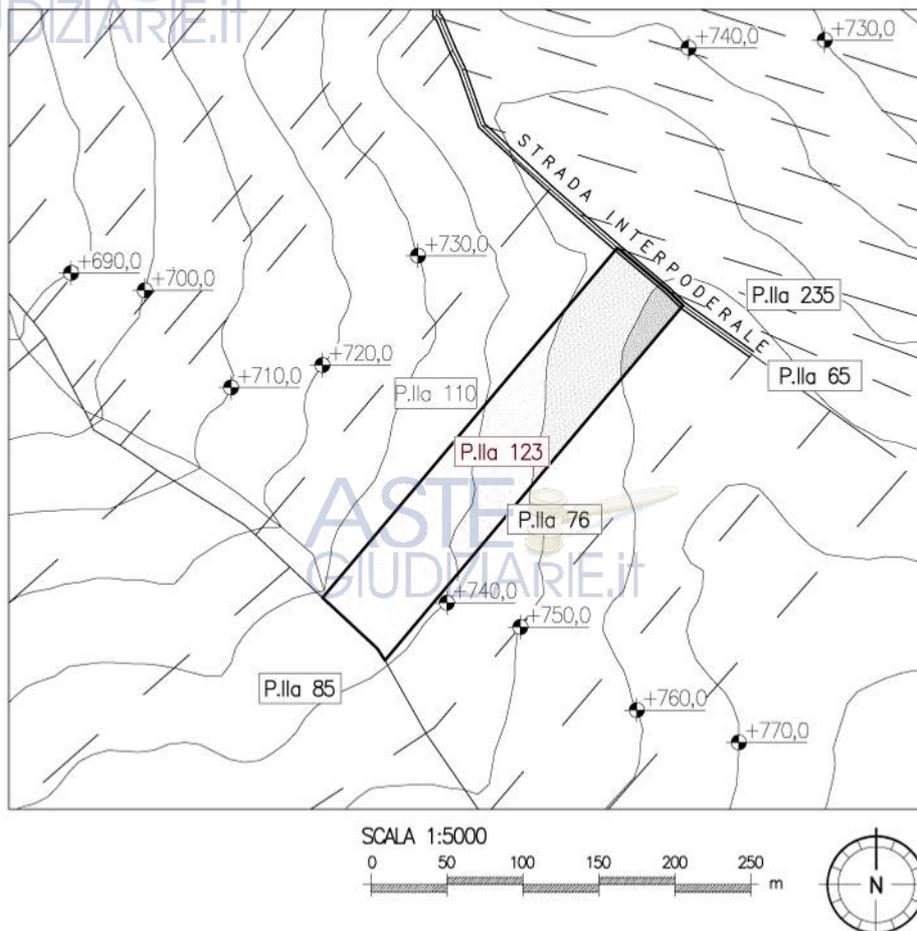
Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Est



Fronte Nord-Est



Planimetria del Lotto n°2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.

Non risultano contratti di locazione in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1957 al 15/08/1975	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calogero Brucato	19/11/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	17/12/1957	30348	26648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Petralia Sottana	07/12/1957	505	
Dal 15/08/1975 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione intestata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/08/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Petralia Sottana	22/02/1976	93	369
Dal 28/03/2008 al 15/04/2009	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			12/05/2008		
Dal 15/04/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Maddalena Brucato	15/04/2009	42564	12716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/05/2009	39289	27918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	30/04/2009	1023	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo. **** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore procedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore procedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Petralia Sottana il 06/05/1976

Reg. gen. 15552 - Reg. part. 13702

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

Contro **** Omissis ****

Note: Certificato di Denunciata Successione del 15/08/1975 Repertorio 53/396.

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 05/05/2009

Reg. gen. 39289 - Reg. part. 27918

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°42564/12716 redatto in data 15/04/2009 dal Notaio **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 21/05/2019 Repertorio 1111.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 29/08/2019

Reg. gen. 38872 - Reg. part. 30049

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con l'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** di Gangi in data 15/04/2009 rep n. 42564/12716 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio di Palermo in data 05/05/2009 ai nn.39289/27918, la signora **** Omissis **** (figlia) accetta tacitamente l'eredità a lei devoluta in morte di **** Omissis ****, deceduta in data 15/08/1975 successione registrata al n.93 vol. 369 presso l'Ufficio registro di Petralia Sottana. Si conferma il cognome della de cuius **** Omissis **** così come riportato nel certificato di morte costituente titolo della presente nota, precisando che in taluni atti la de cuius è indicata con il cognome **** Omissis ****.

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Apezzamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.549,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha**, equivalente a **0,80 €/mq**.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,100**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 8.800 €/ha, equivalente a 0,88 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 15.549,60.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici	17670,00 mq	0,88 €/mq	€ 15.549,60	100,00%	€ 15.549,60
				Valore di stima:	€ 15.549,60

Valore di stima: € 15.549,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.217,16

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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

Come da modulo di verifica depositato in data 09/03/2020, dopo aver esaminato la relazione notarile ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da comunicazione del Settore Servizi Demografici - Ufficio dello Stato Civile del Comune di Petralia Soprana, l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 22/01/1994 in regime di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°2 - Fg.60, P.Ila 231) confina:

- a Sud-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 57 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****), P.Ila 236 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.Ile 58 e 59 (dalle risultanze catastali entrambe di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 54 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 115 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 233 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 53 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°3 - Fg.60, P.Ila 53) confina:

- a Sud-Est con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 57 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 231 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 233 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 116 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 52 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Bene n°4 - Fg.60, P.Ila 52) confina:

- a Sud-Est con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 263 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****) e P.Ila 56 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****);
- a Sud con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 53 (di proprietà dell'esecutato e anch'essa oggetto di pignoramento);
- a Ovest con immobili identificati e censiti al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 116 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) e P.Ila 117 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****), oltre che con la strada interpoderale che collega i lotti in questione con la SP62.;
- a Nord con immobile identificato e censito al Catasto Terreni al Fg. 60, P.Ila 22 (dalle risultanze catastali di proprietà di **** Omissis ****).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4600,00 mq	4600,00 mq	1,00	4600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				4600,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°2 è pari a 4.600 mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4600,00 mq	4600,00 mq	1,00	4600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				4600,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°3 è pari a 4.600 mq.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8310,00 mq	8310,00 mq	1,00	8310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				8310,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°4 è pari a 8.310 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94
Dal 19/09/2003 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1988 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94
Dal 19/09/2003 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 00 Reddito dominicale € 17,82 Reddito agrario € 5,94

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 10 Reddito dominicale € 32,19 Reddito agrario € 10,73
Dal 19/09/2003 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 83 10 Reddito dominicale € 32,19 Reddito agrario € 10,73

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 08/03/1988 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico.

La data del 19/09/2003 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Rogante **** Omissis **** Rep. 45104).

La data del 03/02/2020 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Sovrapposizione foto satellitari / mappa catastale



Sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare del 07/04/2019 e lo stralcio di mappa catastale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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
60	231				Seminativo	3	00 46 00 mq	17,82 €	5,94 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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
60	53				Seminativo	3	00 46 00 mq	17,82 €	5,94 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

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
60	52				Seminativo	3	00 83 10 mq	32,19 €	10,73 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale e ai dati riportati in visura.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°3, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Nord la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°4, di proprietà dell'esecutato. Così come nel fronte sud in quanto confinante con il Bene n°2, anch'esso di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Il terreno non ha recinzioni proprie visibili su nessuno dei confini catastali. Sul fronte Sud la recinzione non ha luogo di esistere in quanto in adiacenza è presente il terreno identificato dallo scrivente Estimatore con Bene n°3, di proprietà dell'esecutato. Il fondo rustico è privo di sistema di irrigazione artificiale, falde acquifere e/o pozzi per irrigare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'Atto di Compravendita non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

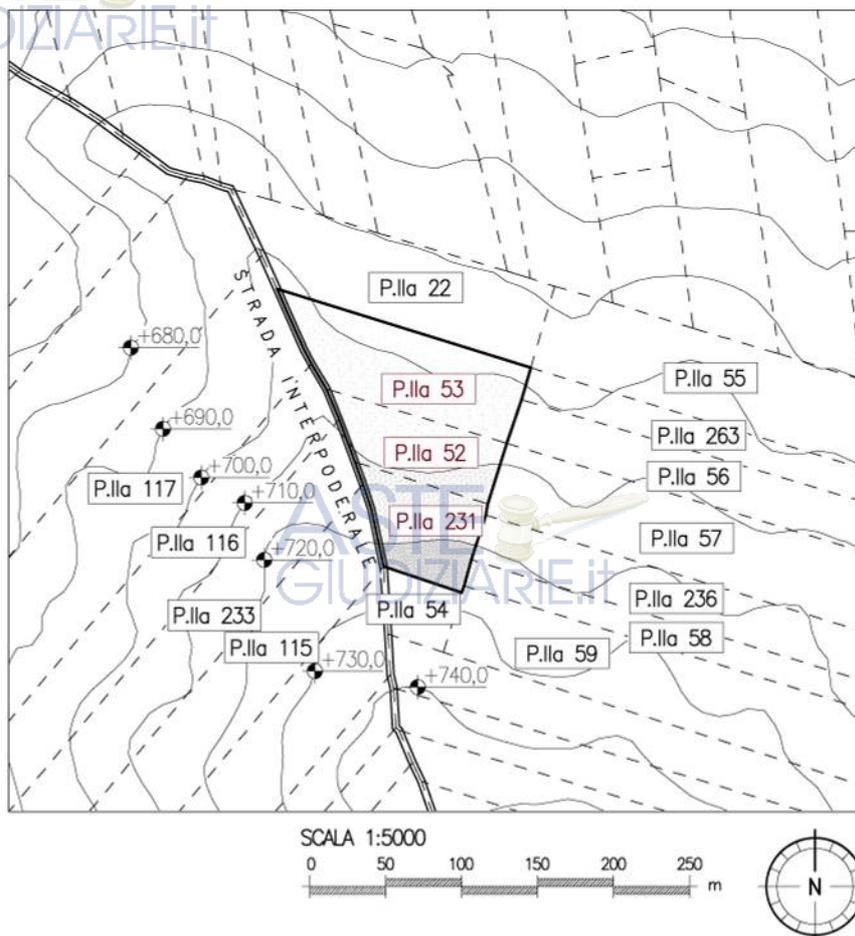
Rilievo fotografico Lotto n°3



Bene n°4_Fronte Nord-Ovest



Bene n°4_Fronte Nord-Ovest



Planimetria del Lotto n°3

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 4.600 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 715 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 4.600 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 705 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Il terreno, di forma sub trapezoidale, si estende per 8.310 mq, presenta una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza di circa il 13% da Nord a Ovest e si trova a 700 m circa s.l.m.m. Il terreno è caratterizzato dall'assenza di alberi di qualsiasi coltura. Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. Distante circa 11 km dal centro urbano di Petralia Soprana, esposto prevalentemente a Nord-Est risulta essere abbastanza soleggiato. Secondo il Piano Forestale 2009/2013 ed alla relativa cartografia web-Gis, il terreno presenta un rischio basso pressochè nullo di essere soggetto a incendi invernali ed estivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà.
Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Vendita			
Dal 04/03/1969 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calogero Brucato	04/03/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Petralia Sottana	22/03/1969	248			
Dal 19/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Puglisi	19/09/2003	45104	15458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/09/2003	39627	28639
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Termini Imerese	06/10/2003	1488			

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Vendita			
Dal 04/03/1969 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calogero Brucato	04/03/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Petralia Soprana	22/03/1969	248			
Dal 19/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Puglisi	19/09/2003	45104	15458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/09/2003	39627	28639
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Termini Imerese	06/10/2003	1488			

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.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1951 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliana Raja	13/03/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Gangi	15/03/1951	233			
Dal 19/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Puglisi	19/09/2003	45104	15458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/09/2003	39627	28639
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Termini Imerese	06/10/2003	1488			

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Palermo il 20/11/2004
Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143
Importo: € 21.800,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/11/2004
N° repertorio: 51169
N° raccolta: 2003
Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 24/12/2009
Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 948.620,58
Interessi: € 251.379,42
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
Data: 16/12/2009
N° repertorio: 1851
N° raccolta: 2009
Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo. **** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Palermo il 21/05/2010
Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.547,83
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 1151
N° raccolta: 2010
Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Atto di donazione**

Trascritto a Palermo il 29/03/1969

Reg. gen. 12578 - Reg. part. 9822

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Donazione n°12791 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 04/03/1969.



- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/09/2003

Reg. gen. 39627 - Reg. part. 28639

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****

Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 20/11/2004

Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143

Importo: € 21.800,88

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

Contro **** Omissis ****

Data: 05/11/2004

N° repertorio: 51169

N° raccolta: 2003

Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).



- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Palermo il 24/12/2009
 Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 948.620,58
 Interessi: € 251.379,42
 Percentuale interessi: 11,50 %
 Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata
 Data: 16/12/2009
 N° repertorio: 1851
 N° raccolta: 2009
 Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.
 **** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Palermo il 21/05/2010
 Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 53.547,83
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 20/04/2010
 N° repertorio: 1151
 N° raccolta: 2010
 Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore precedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore precedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****.

Trascrizioni

- Atto di donazione**
 Trascritto a Palermo il 29/03/1969
 Reg. gen. 12577 - Reg. part. 9821
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Atto di Donazione n°12791 redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 04/03/1969.
- Atto tra vivi - Compravendita**
 Trascritto a Palermo il 29/09/2003
 Reg. gen. 39629 - Reg. part. 28641
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 03/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 20/11/2004

Reg. gen. 57302 - Reg. part. 16143

Importo: € 21.800,88

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

Contro **** Omissis ****

Data: 05/11/2004

N° repertorio: 51169

N° raccolta: 2003

Note: A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n°3618 del 03/05/2007 (Cancellazione totale).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 24/12/2009

Reg. gen. 96171 - Reg. part. 16705

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 948.620,58

Interessi: € 251.379,42

Percentuale interessi: 11,50 %

Rogante: Tribunale di Pisa - Sezione distaccata

Data: 16/12/2009

N° repertorio: 1851

N° raccolta: 2009

Note: Decreto Ingiuntivo per € 948.620,58 oltre interessi al tasso dell'11,50% dall'01.10.2009 al saldo.

**** Omissis **** elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in **** Omissis **** presso e nello studio dell'**** Omissis ****.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 21/05/2010

Reg. gen. 30054 - Reg. part. 6876

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 53.547,83

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/04/2010

N° repertorio: 1151

N° raccolta: 2010

Note: Come emerge dall'Atto di Precetto depositato dal creditore procedente, nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione, con efficacia a far data dal 14/07/2017, il creditore procedente si è resa cessionaria di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in sofferenza trasferiti alla società da **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 29/09/2003

Reg. gen. 39628 - Reg. part. 28640

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di Compravendita rep. n°45104 redatto in data 19/09/2003 dal Notaio **** Omissis ****.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 18/06/2019

Reg. gen. 26143 - Reg. part. 19844

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

Contro **** Omissis ****



Non risultano pendenti altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e/o servitù attive, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né tantomeno provvedimenti di sequestro penale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;

- altezza massima pari a 8,00 m;

- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;

- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - C.DA MANCA DI ZORBA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979.

L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- altezza massima pari a 8,00 m;
- rapporto di copertura per la residenza pari a 2%;
- distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992.

Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.



STIMA DEL LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.672,64

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha, equivalente a 0,80 €/mq.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 3.672,64.**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.672,64

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha,**

equivalente a 0,80 €/mq.

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 3.672,64.**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.634,70

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- Localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi.

Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a **8.000 €/ha, equivalente a 0,80 €/mq.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,998.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un **valore di mercato unitario pari a 7.984 €/ha, equivalente a 0,7984 €/mq.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 6.634,70.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba	4600,00 mq	0,80 €/mq	€ 3.672,64	100,00%	€ 3.672,64
Bene N° 3 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba	4600,00 mq	0,80 €/mq	€ 3.672,64	100,00%	€ 3.672,64
Bene N° 4 - Terreno Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba	8310,00 mq	0,80 €/mq	€ 6.634,70	100,00%	€ 6.634,70
Valore di stima:					€ 13.979,98

Valore di stima: € 13.979,98



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.882,98

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Appezamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 13.740,76



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici
Apezzamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpodereale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 13.217,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba
Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/04/2020 rilasciata su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Petralia Soprana è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) "E - Agricola", come si evince dallo strumento urbanistico vigente, il Programma di Fabbricazione, approvato con D.C. n°104 del 01/10/1978 e D.A. n°158 n°158/79 del 11/10/1979. L'edificazione è consentita secondo le seguenti prescrizioni: - densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; - altezza massima pari a 8,00 m; - rapporto di copertura per la residenza pari a 2%; - distacco dal ciglio stradale secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo n°285 del 30/04/1992. Si da atto che il terreno è gravato dal Vincolo Paesaggistico ai sensi D.L.vo n°42/2004 e l'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle cartografie del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) relative alla pericolosità e al rischio idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 11.882,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.740,76

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Petralia Soprana (PA) - C.da Schernici		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 110, Qualità Seminativo	Superficie	18370,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 18.370 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 11% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.217,16

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Petràlia Soprana (PA) - C.da Schernici		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 123, Qualità Seminativo	Superficie	17670,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 17.670 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 12 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub rettangolare, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 10% in direzione Sud-Ovest/Nord-Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.882,98

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 231, Qualità Seminativo	Superficie	4600,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Petralia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 53, Qualità Seminativo	Superficie	4600,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno di 4.600 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Petràlia Soprana (PA) - C.da Manca di Zorba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 52, Qualità Seminativo	Superficie	8310,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale.		
Descrizione:	<p>Appezamento di terreno di 8.310 mq con accesso indiretto dalla SP62 attraverso strada interpoderale sterrata, distante circa 11 km dal centro di Petralia Soprana. Il fondo è caratterizzato dall'assenza di recinzioni, pali, reti, limiti e confini fisici e dall'assenza di alberature o colture attive. Attualmente il terreno è arato e pronto ad accogliere colture a grano e/o a cereali, favorite dal microclima della zona e dall'assenza di irrigazione artificiale. L'area è caratterizzata da terreni della stessa natura e preparati per la stessa coltura. Il terreno, di forma sub trapezoidale, ha una decisa irregolarità orografica dovuta alla pendenza del 13% in direzione Nord-Ovest/Sud-Est.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** (debitore esecutato) che lo lavora in maniera diretta o indiretta incaricando persone di sua fiducia per la produzione alternata di grano e cereali con mezzi agricoli propri o non di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione in essere.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it