
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baratta Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
P.Iva: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Firmato digitalmente da

RICCARDO BARATTA

CN = BARATTA RICCARDO
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Palermo
C = IT

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Sopralluogo	6
Lotto Unico	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 – Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. – 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10	8
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1	8
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	8
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	8
Bene N° 5 – Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10	9
Bene N° 6 – Appezamento di terreno agricolo ubicato nel in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	12
Bene N° 1 – Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. – 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10	12
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1	12
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	13
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	13
Bene N° 5 – Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10	14
Bene N° 6 – Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. – 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10	14

Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1.....	15
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	16
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	20
Bene N° 5 - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10	21
Bene N° 6 - Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.la 305.....	22
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) - C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 586, cat. D/10	23
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 588, cat. D/1.....	26
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	26
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	28
Bene N° 5 - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 621, cat. D10	29
Bene N° 6 - Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.la 305.....	30
Stato conservativo	31
Bene N° 1 - Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) - C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 586, cat. D/10	31
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 588, cat. D/1.....	31
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	31
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	31
Bene N° 5 - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 621, cat. D10	31
Bene N° 6 - Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.la 305.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	32

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. – 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10	32
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1.....	34
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	35
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	35
Bene N° 5 – Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10	36
Bene N° 6 – Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia	41
Bene N° 1 - Complesso agrituristico ubicato in Alia (Pa) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T. – 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10	41
Bene N° 2 - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1.....	42
Bene N° 3 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587	43
Bene N° 4 - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444.....	43
Bene N° 5 – Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10	43
Bene N° 6 – Appezamento di terreno agricolo ubicato in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima Lotto Unico.....	44
Stima Indennità di occupazione.....	47
Elenco Allegati.....	48
Riepilogo bando d'asta	49
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.....	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 960.000,00	50

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento54

INCARICO

In data 05/11/2021, il sottoscritto Ing. Baratta Riccardo, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ordineingpa.it, Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso Agrituristico, sito in Alia, c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1
(Coord. Geografiche: 37°46'4.71" N - 13°42'3.61" E)
- **Bene N° 2** - Opificio agroalimentare e zootecnico, sito in Alia, c.da Cozzo di Cicero snc, P.T.
(Coord. Geografiche: 37°46'5.46" N - 13°42'0.46" E)
- **Bene N° 3** - Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Alia, c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche.
(Coord. Geografiche: 37°46'0.59"N - 13° 42'0.79"E)
- **Bene N° 4** - Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, c.da Tortoresi
(Coord. Geografiche: 37°37'45'57.67"N - 13° 41'54.92"E)
- **Bene N° 5** - Complesso di fabbricati per attività agricole, sito in Alia, c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1°
(Coord. Geografiche: 37°46'3.15"N - 13° 42'12.29"E)
- **Bene N° 6** - Appezamento di terreno agricolo sito nel Comune di Alia, c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale
(Coord. Geografiche: 37°46'2.81"N - 13° 42'10.91"E)

SOPRALLUOGO

Così come preventivamente comunicato, in data 28.12.2021 lo scrivente, unitamente al custode nominato, avv. Antonia Virruso, si portava in prossimità dei beni ubicati in Alia, c.da Cozzo di Cicero snc. Giunto sul posto, si presentava il sig. XXXXXXXXXX il quale si mostrava pienamente collaborativo e faceva da guida nella ricognizione dei diversi beni, ivi compresi quelli ricadenti in agro di Castronovo. Concluso l'accesso ai beni ed eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici, il debitore provvedeva a fornire la documentazione in suo possesso ritenuta utile per l'espletamento del mandato. Concluse le attività per quella data possibili, si abbandonavano i luoghi. Successivamente, nel corso dello svolgimento del mandato si rendevano necessari ulteriori due sopralluoghi ed un accesso presso gli uffici Comunali di Alia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso Agrituristico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 586, cat. D/10
- **Bene N° 2** - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 588, cat. D/1
- **Bene N° 3** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587
- **Bene N°4** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444



FIGURA 1 - STRALCIO SATELLITARE - BENI 1÷4 EVIDENZIATI IN ROSSO

- **Bene N° 5** - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10
- **Bene N° 6** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel in Alia (PA), c.da Mercato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305



FIGURA 2 - STRALCIO SATELLITARE - LOTTO DUE EVIDENZIATO IN MAGENTA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) – C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. – 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Il bene in oggetto consiste in un complesso agrituristico ricadente nel territorio di Alia. Trattasi di una struttura agrituristica che dispone di circa 35 alloggi per ospiti oltre abitazione del custode, uffici, cantine, sala ristorazione, cucina, lavanderia, piscina ed altre strutture a servizio dell'attività.

L'immobile è raggiungibile dalla SS121 attraverso la contrada Cozzo di Cicero.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Il bene in oggetto consiste in un opificio agroalimentare e zootecnico ricadente nella zona agricola di Alia. Trattasi di due edifici ad un'elevazione fuori terra, l'uno utilizzato per la conservazione e la lavorazione carni e l'altro inagibile ed in precarie condizioni statiche. Il bene è ubicato in prossimità dell'agriturismo ed anch'esso raggiungibile dalla SS121 attraverso la contrada Cozzo di Cicero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

Il bene comprende alcune particelle di terreno tutte ricadenti nel foglio n.17 del Comune di Alia e sulle quali insistono strade, parcheggi, impianti tecnologici ed altre attrezzature a servizio della struttura principale e solo in minima parte destinate agli usi agricoli.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

Il bene comprende alcune particelle di terreno tutte ricadenti nel foglio n.2 del Comune di Castronovo di Sicilia allo stato solo parzialmente utilizzate a seminativo ed in parte incolte.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

BENE N° 5 – COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Il bene in oggetto consiste in un edificio destinato a ristorazione e sala ricevimenti ricadente nel territorio di Alia, a distanza di circa 150 ml dal corpo principale dell'Agriturismo. L'edificio è di recente costruzione e si suddivide nei piani Scantinato, Terra e Primo disponendo anche di un'ampia corte esterna in parte curata a verde ed in parte pavimentata nonché di una comoda area a parcheggio.

L'immobile è raggiungibile dalla SS121 attraverso la contrada Cozzo di Cicero.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

BENE N° 6 – APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Il bene consiste in una particella di terreno ricadente nel foglio n.17 del Comune di Alia e sulla quale insistono gli accessi, una porzione di area a verde e parte del parcheggio annessi alla sala ricevimenti sopra descritta.

La vendita del bene non è soggetta a 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.

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Si compone, infatti, della relazione notarile redatta, in data 30/08/2021, dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato camerale della società esecutata e le planimetrie catastali [Cfr. Documentazione in allegato]. Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sulla società esecutata con restrizione agli immobili di interesse, ispezione dalla quale non sono emerse formalità successive a quelle già riportate nella relazione notarile in atti [Cfr. Ispezione Ipotecaria in allegato] a meno di una rinnovazione di ipoteca.

TITOLARITÀ

I beni componenti il lotto oggetto di esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- 

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

I beni da 1 ÷ 4 nel complessivo confinano: a Nord con la Contrada Cozzo di Cicero, a Sud con le p.lle 443 - 441 - 437 del foglio 2 di Castronovo di Sicilia; a Est con la p.lla 589 del foglio 17 di Alia e la p.lla 440 del foglio 2 di Castronovo di Sicilia; a Ovest la p.lla 607 del foglio 17 di Alia e la p.lla 393 del foglio 2 di Castronovo di Sicilia.



FIGURA 3 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 17 ALIA - BENI 1÷3

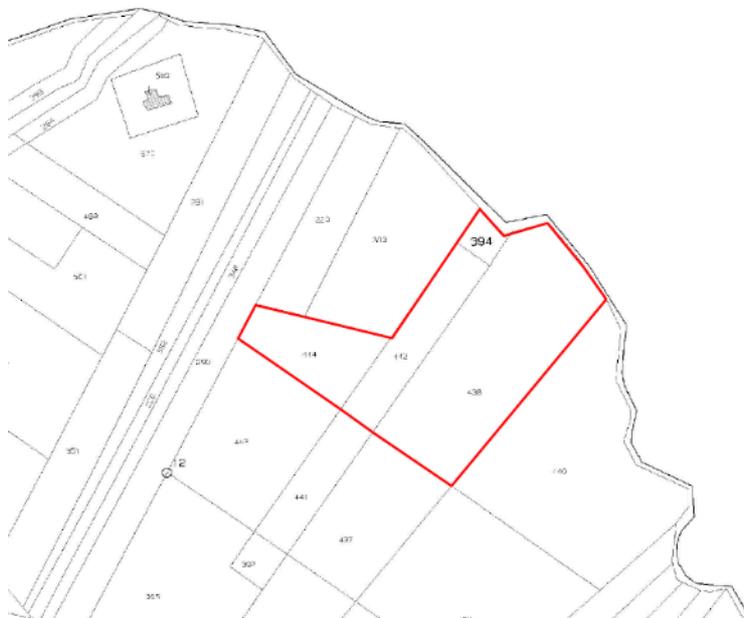


FIGURA 4 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 2 CASTRONOVO DI SICILIA - BENE 4



FIGURA 5 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE - BENI 1÷3

I beni 5÷6 nel loro complesso confinano: a Nord con le p.lle 336 - 229 - 91 - 145 del foglio 17, a Sud con strada vicinale, ad Ovest con la contrada Cozzo di Cicero e a Est con la p.lla 486 del foglio 17.



FIGURA 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - BENI 4÷5



FIGURA 7 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE - BENI 4÷5

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) - C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	750,00 mq	1,00	750,00 mq	Var.	T Corpo A
Commerciale	396,00 mq	1,00	396,00 mq	Var.	1° Corpo A
Commerciale	210,00 mq	0,50	105,00 mq	Var.	S1 Corpo A
Commerciale	375,50 mq	1,00	375,50 mq	Var.	T Corpo B
Commerciale	410,00 mq	1,00	410,00 mq	Var.	S1 Corpo B
Superficie convenzionale complessiva:			2.036,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. L'eventuale divisione del bene comporterebbe uno svilimento del valore complessivo e ne pregiudicherebbe la funzionalità.

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,50	T Corpo A
Laboratorio	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,50	T Corpo B
Superficie convenzionale complessiva:			220,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

Identificativo catastale	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fg.17 p.lla 488	565,00 mq	565,00 mq	1	565,00 mq
Fg. 17 p.lla 580	14.967,00	14.967,00 mq	1	14.967,00 mq
Fg.17 p.lla 582	3.685,00	3.685,00 mq	1	3.685,00 mq
Fg.17 p.lla 583	724,00	724,00 mq	1	724,00 mq
Fg.17 p.lla 585	154,00	154,00 mq	1	154,00 mq
Fg.17 p.lla 587	18.187,00	18.187,00 mq	1	18.187,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				38.282,00 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Nello specifico accade che le particelle di terreno sono di fatto impegnate dalla corte circostante l'Agriturismo o da strutture ad esso connesse e non potranno essere rese autonome rispetto il lotto.

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

Identificativo catastale	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fg.2 p.lla 394	965,00 mq	965,00 mq	1	965,00 mq
Fg.2 p.lla 438	19.890,00	19.890,00 mq	1	19.890,00 mq
Fg.2 p.lla 442	5.529,00	5.529,00 mq	1	5.529,00 mq
Fg.2 p.lla 444	5.652,00	5.652,00 mq	1	5.652,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				32.036,00 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Sebbene si tratti di particelle di terreno distinte, una loro divisione comporterebbe l'insorgenza di servitù eccessive per garantirne l'accesso senza tuttavia produrre alcun incremento rispetto al valore del bene considerato nel complessivo.

BENE N° 5 – COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	105,00 mq	0,50	52,50 mq	2,80	S1
Commerciale	540,00 mq	1,00	540,00 mq	Var.	P.T.
Commerciale	230,00 mq	1,00	230,00 mq	Var.	P.1°
Superficie convenzionale complessiva:			822,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Si tratta di un unico edificio le cui parti sono funzionalmente dipendenti tra loro ed a servizio della destinazione principale. Si evidenzia, inoltre, che il bene è stato trattato ed inserito in unico lotto in quanto la struttura è asservita all'azienda agrituristica nel suo complesso ed è stata sottoposta a vincolo di destinazione. Ed infatti, la stessa è sorta accedendo a dei finanziamenti comunitari come ampliamento ed a supporto dell'attività Agrituristica già in essere e svolta nelle altre strutture aziendali. Inoltre, la stessa Concessione Edilizia n.10/03 è stata rilasciata con vincolo di legame indissolubile con l'azienda agrituristica nel suo complesso.

BENE N° 6 – APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Identificativo catastale	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fg.17 p.lla 305	940,00 mq	940,00 mq	1	940,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Il bene di fatto è incorporato nella corte esterna del bene n.5 e da esso inscinibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) – C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. – 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 18/01/2006 al 25/02/2010	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 586 Categoria D/10, Rendita € 27.212,00, C.da Cozzo di Cicero snc T-1-S1	Costituzione del 18/01/2006 protocollo n. PA0014810 in atti dal 18/01/2006 Registrazione: Costituzione (n. 262.1/2006)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010	 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 586 Categoria D/10, Rendita € 27.212,00, C.da Cozzo di Cicero snc T-1-S1	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676916 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010

			Patto di famiglia (n. 36566.1/2010)
Dal 23/12/2010 ad oggi	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 586 Categoria D/10, Rendita € 27.212,00, C.da Cozzo di Cicero snc T-1-S1	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in Società (n. 46341.1/2010)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Si evidenzia come l'edificio insiste su area ente urbano di are 49.37 particella n.586, generata con Tipo Mappale del 02/12/2005 pratica n. PA0330327 con accorpamento delle p.lle 581 (ex 573, derivata dalla 537 a sua volta derivata dalla 373) e 584 (ex 539, derivata dalla 489, derivata dalla 432, derivata dalla 373). A sua volta la p.lla 586 ente urbano è stata preceduta dalla p.lla 577 (ex 576 ed ancor prima 372) passata all'urbano con Tipo Mappale del 30/03/2005 pratica n. PA0085378 con accorpamento delle p.lle 467 (ex 373) e 574 (ex 537 ed ancor prima 373). L'intestatario delle particelle che hanno dato origine all'attuale 586 è il medesimo sig.  sopra identificato, a far data dal 19/07/2001.

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

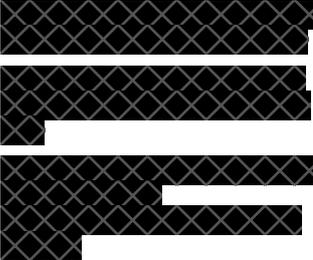
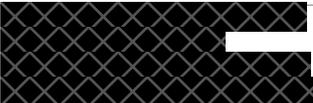
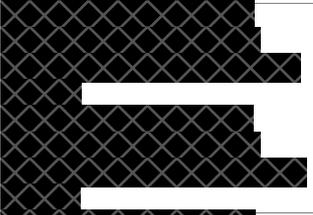
Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 13/06/2006 al 25/02/2010	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 588 Categoria D/1, Rendita € 3.008,00 C.da Cozzo di Cicero snc piano T	Costituzione del 13/06/2006 protocollo n. PA0172196 in atti dal 13/06/2006 Registrazione: Costituzione (n. 3028.1/2006)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010	 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 588 Categoria D/1, Rendita € 3.008,00 C.da Cozzo di Cicero snc piano T snc S1-T-1	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676916 Voltura in atti dal 20/12/2010 Rep. n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 patto di famiglia (n. 36566.1/2010)
Dal 23/10/2010 ad oggi	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 588 Categoria D/1, Rendita € 3.008,00 C.da Cozzo di Cicero snc piano T	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Rep. n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

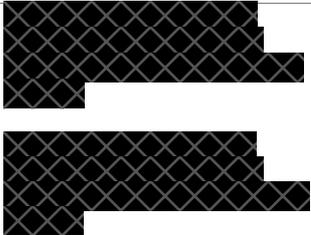
Si evidenzia come l'edificio insiste su area di are 8.56 particella n.588, passata all'ente urbano con Tipo Mappale del 27/01/2006 pratica n. PA0025807. A sua volta la p.lla 588 è stata derivata dalla p.lla 575, quest'ultima originata dalla p.lla 372. L'intestatario delle particelle che hanno dato origine all'attuale 588 è il medesimo sig.  sopra identificato, a far data dal 19/07/2001.

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

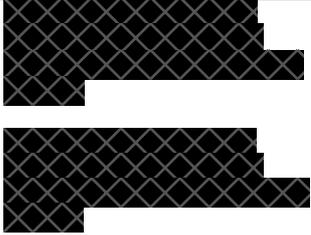
PARTICELLA N.488 FOGLIO 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 17/11/1995 al 26/11/2002	 Trigona di Sant'Elia, diritto del concedente	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 488 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,31 Reddito Agr. € 0,41 Sup. 05 are 65 ca	Frazionamento del 17/11/1995 in atti dal 17/11/1995 Registrazione: (n. 4824.2/1995)
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 488 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,31 Reddito Agr. € 0,41 Sup. 05 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 36749.1/2002) Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 protocollo n. PA0051329 Voltura in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone E. Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 4767 del 09/12/2002 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 3187.1/2004)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 488 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,31 Reddito Agr. € 0,41 Sup. 05 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)
Dal 23/10/2010 ad 		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 488 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,31 Reddito Agr. € 0,41 Sup. 05 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

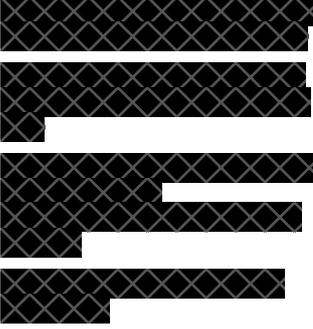
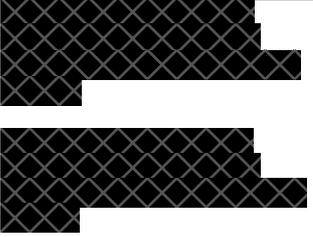
PARTICELLA N.580 FOGLIO 17

Dal 13/03/2001 al 26/11/2002		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 537 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 49,55 Reddito Agr. € 15,42 Sup. 02 ha 13 are 21 ca	Frazionamento del 13/03/2001 protocollo n. 116571 in atti dal 13/03/2001 Registrazione: (n. 116571.1/2001)
Dal 26/11/2002 al 30/03/2005		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 537 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 49,55 Reddito Agr. € 15,42 Sup. 02 ha 13 are 21 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 36749.1/2002) Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 protocollo n. PA0051329 Voltura in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone E. Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 4767 del 09/12/2002 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 3187.1/2004)
Dal 30/03/2005 al 25/02/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 573 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 45,43 Reddito Agr. € 14,13 Sup. 01 ha 95 are 49 ca	Tabella di variazione del 30/03/2005 protocollo n. PA0085378 Variazione in atti dal 30/03/2005 Registrazione: (n. 85378.1/2005)
Dal 25/02/2010 a		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 580 Seminativo di classe 4 per 18 are 30 ca Pascolo di classe 1 per 01 ha 14 are 25 ca Pascolo Arb. di classe U per 17 are 12 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)

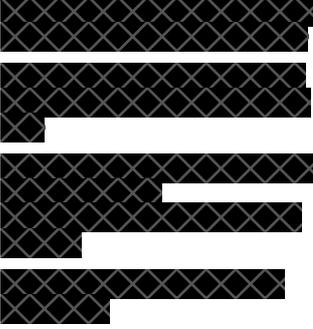
PARTICELLA N.582 FOGLIO 17

Dal 13/03/2001 al 26/11/2002		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 537 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 49,55 Reddito Agr. € 15,42 Sup. 02 ha 13 are 21 ca	Frazionamento del 13/03/2001 protocollo n. 116571 in atti dal 13/03/2001 Registrazione: (n. 116571.1/2001)
Dal 26/11/2002 al 30/03/2005		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 537 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 49,55 Reddito Agr. € 15,42 Sup. 02 ha 13 are 21 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 36749.1/2002); Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 protocollo n. PA0051329 Voltura in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone E. Sede: Palermo. Registrazione: UR Sede: Palermo n: 4767 del 09/12/2002 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 3187.1/2004)
Dal 30/03/2005 al 25/02/2010		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 573 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 45,43 Reddito Agr. € 14,13 Sup. 01 ha 95 are 49 ca	Tabella di variazione del 30/03/2005 protocollo n. PA0085378 Variazione in atti dal 30/03/2005 Registrazione: (n. 85378.1/2005)
Dal 25/02/2010 a oggi		Catasto Terreni Fig. 17, Part. 582 Seminativo di classe 4 per 12 are 13 ca Pascolo di classe 1 per 24 are 72 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)

PARTICELLA N.583 FOGLIO 17

Dal 13/03/2001 al 26/11/2002		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 539 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 3,11 Reddito Agr. € 0,97 Sup. 13 are 39 ca	Frazionamento del 13/03/2001 protocollo n. 116571 in atti dal 13/03/2001 Registrazione: (n. 116571.1/2001)
Dal 26/11/2002 al 02/12/2005		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 539 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 3,11 Reddito Agr. € 0,97 Sup. 13 are 39 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 36749.1/2002); Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 protocollo n. PA0051329 Voltura in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone E. Sede: Palermo. Registrazione: UR Sede: Palermo n: 4767 del 09/12/2002 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 3187.1/2004)
Dal 02/12/2005 al 		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 583 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,68 Reddito Agr. € 0,52 Sup. 07 are 24 ca	Tabella di variazione del 02/12/2005 protocollo n. PA0330327 Variazione in atti dal 02/12/2005 Registrazione: (n. 330327.1/2005)
Dal 25/02/2010 a 23/12/2010		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 583 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,68 Reddito Agr. € 0,52 Sup. 07 are 24 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)
Dal 23/12/2010 a oggi		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 583 Seminativo di classe 4 per 05 are 93 ca Pascolo di classe 1 per 01 are 31 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

PARTICELLA N.585 FOGLIO 17

Dal 13/03/2001 al 26/11/2002		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 539 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 3,11 Reddito Agr. € 0,97 Sup. 13 are 39 ca	Frazionamento del 13/03/2001 protocollo n. 116571 in atti dal 13/03/2001 Registrazione: (n. 116571.1/2001)
Dal 26/11/2002 al 02/12/2005		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 539 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 3,11 Reddito Agr. € 0,97 Sup. 13 are 39 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 36749.1/2002); Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 protocollo n. PA0051329 Voltura in atti dal

			06/02/2006 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone E. Sede: Palermo. Registrazione: UR Sede: Palermo n: 4767 del 09/12/2002 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 3187.1/2004)
Dal 02/12/2005 al 25/02/2010		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 585 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 0,36 Reddito Agr. € 0,11, Sup. 01 are 54 ca	Tabella di variazione del 02/12/2005 protocollo n. PA0330327 Variazione in atti dal 02/12/2005 Registrazione: (n. 330327.1/2005)
Dal 25/02/2010 a 23/12/2010	 	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 585 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 0,36 Reddito Agr. € 0,11, Sup. 01 are 54 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)
Dal 23/12/2010 a oggi		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 585 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 0,36 Reddito Agr. € 0,11, Sup. 01 are 54 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

PARTICELLA N.587 FOGLIO 17

Dal 19/07/2001 al 30/03/2005		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 372 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 44,46 Reddito Agr. € 13,83 Sup. 01 ha 91 are 30 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 19/07/2001 Trascrizione in atti dal 06/08/2001 Repertorio n.: 33657 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Compravendita (n. 24771.1/2001)
Dal 30/03/2005 al 27/01/2006		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 575 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 44,26 Reddito Agr. € 13,77 Sup. 01 ha 90 are 43 ca	Tabella di variazione del 30/03/2005 protocollo n. PA0085378 Variazione in atti dal 30/03/2005 Registrazione: (n. 85378.1/2005)
Dal 27/01/2006 al 25/02/2010		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 587 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 42,27 Reddito Agr. € 13,15, Sup. 01 ha 8 are 87 ca	Tabella di variazione del 27/01/2006 protocollo n. PA0025807 Variazione in atti dal 27/01/2006 Registrazione: (n. 25807.1/2006)
Dal 25/02/2010 a 23/12/2010	 	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 587 Pascolo Arb. di classe U Reddito Dom. € 61,05 Reddito Agr. € 17,85, Sup. 01 ha 81 are 87 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)
Dal 23/12/2010 a oggi		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 587 Pascolo Arb. di classe U per 33 are 22 ca Seminativo di classe per 64 are 27 ca Uliveto di classe 1 per 75 are 12 ca Pascolo di classe 1 per 756 are 12 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

I dati identificativi degli immobili sopra riportati, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visure storiche catastali in allegato].

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

PARTICELLA N.394 FOGLIO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 04/07/1980 al 26/11/2002	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 394 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,50 Reddito Agr. € 0,45 Sup. 09 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 04/07/1980 Voltura in atti dal 13/03/1991 Repertorio n.: 17722 Rogante: Guccione Vincenzo Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 14880 del 17/07/1980 (n. 482981)
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010	[REDACTED] proprietà	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 394 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,50 Reddito Agr. € 0,45 Sup. 09 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 36749.1/2002)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2; Mascarella Vincenzo nato a Palermo il 22/09/1988, C.F. MSCVCN88P22G273M, proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 394 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 1,50 Reddito Agr. € 0,45 Sup. 09 are 65 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676929 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36567.1/2010)
Dal 23/12/2010 ad oggi	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 394 Pascolo di classe 1 per 00 are 84 ca Pascolo Arb. di classe U per 08 are 81 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

PARTICELLA N.438 FOGLIO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 13/03/1991 al 26/11/2002	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 438 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 30,82 Reddito Agr. € 9,25 Sup. 01 ha 98 are 90 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 04/07/1980 Voltura in atti dal 13/03/1991 Repertorio n.: 17722 Rogante: Guccione Vincenzo Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 14880 del 17/07/1980 (n. 482981)
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 438 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 30,82 Reddito Agr. € 9,25 Sup. 01 ha 98 are 90 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione accettata (n. 36749.1/2002)
Dal 25/02/2010 ad oggi	[REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 438 Seminativo di classe 4 per 82 are 86 ca Uliveto di classe 2 per 36 are 21 ca Pascolo di classe 1 per 79 are 83 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676929 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36567.1/2010)

PARTICELLA N.442 FOGLIO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 13/03/1991 al 26/11/2002	 proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 442 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 8,57 Reddito Agr. € 2,57 Sup. 55 are 29 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 04/07/1980 Voltura in atti dal 13/03/1991 Repertorio n.: 17722 Rogante: Guccione Vincenzo Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 14880 del 17/07/1980 (n. 482981)
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010	 proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 442 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 8,57 Reddito Agr. € 2,57 Sup. 55 are 29 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione accettata (n. 36749.1/2002)
Dal 25/02/2010 ad 	 proprietà per 1/2;  proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 442 Uliveto di classe 2 per 19 are 06 ca Pascolo di classe 1 per 36 are 23 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676929 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36567.1/2010)

PARTICELLA N.444 FOGLIO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 13/03/1991 al 26/11/2002	 proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 444 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 8,76 Reddito Agr. € 2,63 Sup. 56 are 52 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 04/07/1980 Voltura in atti dal 13/03/1991 Repertorio n.: 17722 Rogante: Guccione Vincenzo Sede: Palermo Registrazione: UR Sede: Palermo n: 14880 del 17/07/1980 (n. 482981)
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010	 proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 444 Seminativo di classe 4 Reddito Dom. € 8,76 Reddito Agr. € 2,63 Sup. 56 are 52 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione Accettata (n. 36749.1/2002)
Dal 25/02/2010 ad oggi	 proprietà per 1/2;  proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 444 Pascolo di classe 1 per 50 are 00 ca Seminativo di classe 3 per 06 are 52 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676929 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36567.1/2010)

I dati identificativi degli immobili sopra riportati, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Si evidenzia come manchi la corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato per quanto attiene alle particelle nn.438-442-444 [Cfr. Visure storiche catastali in allegato].

BENE N° 5 – COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 12/06/2009 al 25/02/2010	 per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 621 Categoria D/10, Rendita € 9.104,00, C.da Cozzo di Cicero snc S1-T-1	Del 12/06/2009 protocollo n. PA0321013 in atti dal 12/06/2009 Registrazione: Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15706.1/2009)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010	 per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 621 Categoria D/10, Rendita € 9.104,00, C.da Cozzo di Cicero snc S1-T-1	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676916 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Enrico Maccarone Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36566.1/2010)
Dal 23/12/2010 ad oggi	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 621 Categoria D/10, Rendita € 9.104,00, C.da Cozzo di Cicero snc S1-T-1	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Si evidenzia come l'edificio insiste su area ente urbano già censita al N.C.E.U con la particella n.619 a sua volta sostituita della precedente 473 subb.1-2-3. L'edificio ricade su area censita al C.T. come ente urbano di are 71.15 particella n.621, generata con Tipo Mappale del 09/06/2009 pratica n. PA0309473. A sua volta la p.lla 621 ente urbano è stata preceduta dalla p.lla 620 passata all'urbano con Tipo Mappale del 05/06/2009 (pratica n. PA0289026) con accorpamento della p.lle 487. A sua volta, col medesimo Tipo Mappale che ne ha visto la generazione, la p.lla 620 è stata preceduta dalla 619 assumendo un identificato provvisorio ed ancora prima, con Tipo Mappale del 20/01/2003 pratica n.PA20094 è stata preceduta dalla p.lla 473 la cui origine è da ricondurre al frazionamento del 10/12/1992 (pratica n.5015.1/1992).

BENE N° 6 – APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall'impianto meccanografico al 26/11/2002		Catasto Terreni Fg. 17, Part. 305 Seminativo di classe 3 Reddito Dom. € 4,13 Reddito Agr. € 1,21 Sup. 09 are 40 ca	Elia (eredi beneficiati del principe Romualdo) fino al 26/11/2002
Dal 26/11/2002 al 25/02/2010	 per 1/1	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 305 Seminativo di classe 3 Reddito Dom. € 4,13 Reddito Agr. € 1,21 Sup. 09 are 40 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/06/2003 Repertorio n.: 37887 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 36749.1/2002)
Dal 25/02/2010 al 23/12/2010	 per 1/2	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 305 Seminativo di classe 3 Reddito Dom. € 4,13 Reddito Agr. € 1,21 Sup. 09 are 40 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 25/02/2010 protocollo n. PA0676897 Voltura in atti dal 20/12/2010 Repertorio n.: 51011 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: UU Sede: Palermo n: 1662 del 03/03/2010 Patto di famiglia (n. 36565.1/2010)

	██████████ proprietà per 1/2		
Dal 23/12/2010 ad oggi	██████████ proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 305 Seminativo di classe 3 Reddito Dom. € 4,13 Reddito Agr. € 1,21 Sup. 09 are 40 ca	Istrumento (Atto Pubblico) del 23/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2011 Repertorio n.: 51600 Rogante: Maccarone Enrico Sede: Palermo Registrazione: Sede: Conferimento in società (n. 46341.1/2010)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) - C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

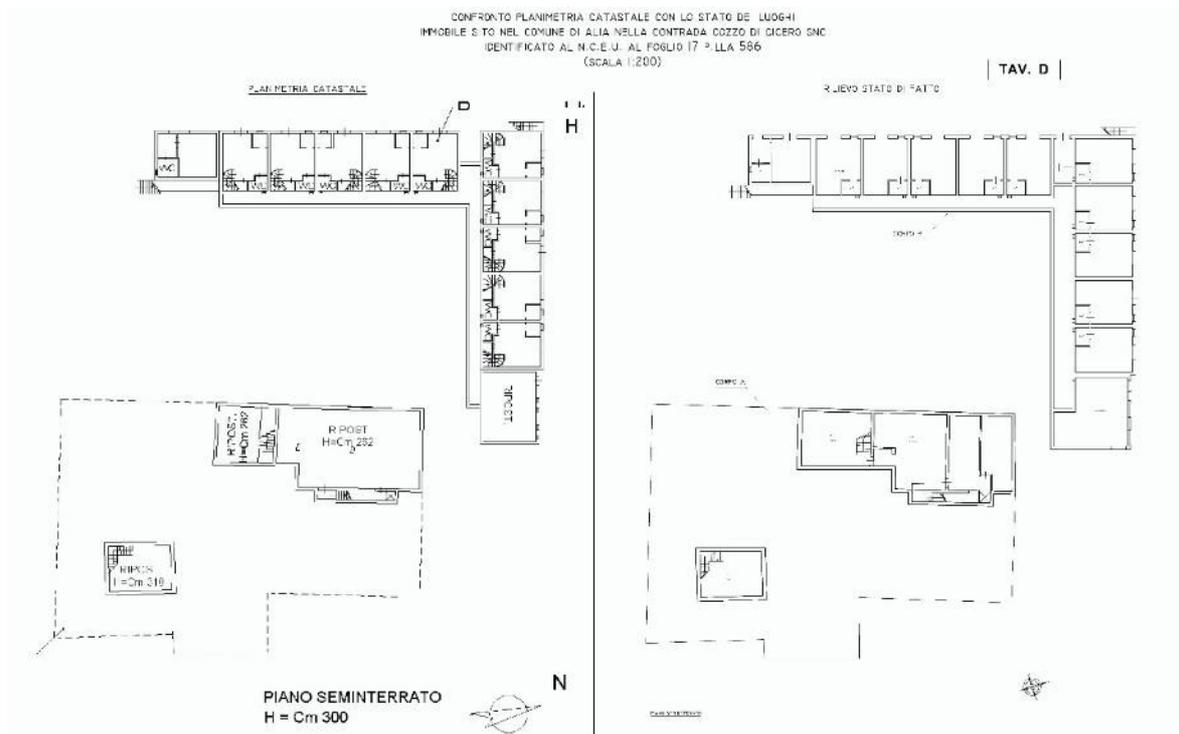
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	586			D/10				€27.212,00	T-1-S1		

Corrispondenza catastale

Rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

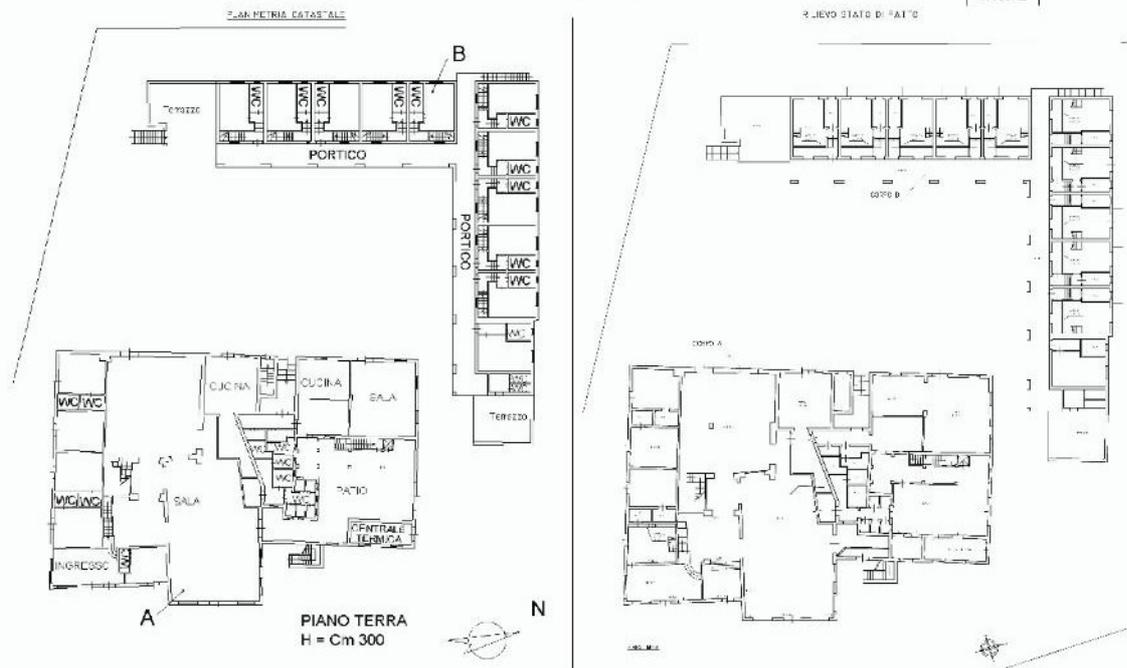
- Corpo A, Piano S1
 - differente divisione interna dell'ambiente ripostiglio sottostante le cucine;
- Corpo A, Piano T
 - la reception e la camera ad essa retrostante sono stati resi comunicanti tra loro, con la riferita camera che allo stato è utilizzata come back-office e presenta la realizzazione di un soppalco interno;
 - è presente una saletta esposizione prodotti con ingresso diretto dalla reception e con eliminazione di un piccolo WC ivi previsto;
 - alcune aperture finestrate dei WC annessi alla sala ristorante sono state modificate;
 - una piccola parte del patio esterno è stato chiuso con pareti ed utilizzato come magazzino;
 - alcune pareti divisorie delle sale centrali differiscono rispetto quanto riportato nella planimetria catastale.
- Corpo A, Piano 1°
 - Rispetto quanto riportato nelle planimetrie catastali, in atto sono presenti due camere aggiuntive;
 - al ripostiglio annesso all'abitazione del custode è stato realizzato un accesso diretto dalla scala esterna.
- Corpo B, Piano S1

- L'intercapedine di isolamento dal terreno è stata resa accessibile ed utilizzata come magazzino annesso al locale lavanderia;
- Nelle singole camere è stato chiuso il collegamento interno con il vano posto al piano sovrastante e rimossa la scala interna ricavando in tal modo degli alloggi indipendenti tra loro;
- Nelle singole camere non è presente il disimpegno previsto per il cucinino;
- Nel sottoscala che conduce al piano terra è presente un piccolo magazzino non riportato nella planimetria catastale.
- **Corpo B, Piano T**
 - Nelle singole camere è stato chiuso il collegamento interno con il vano posto al piano sottostante e realizzato il solaio si è ricavato al suo posto una cabina armadio;
 - Nelle singole camere è presente un piccolo soppalco;
 - Nelle camere sono presenti i balconi in luogo delle finestre.
- **Aree esterne**
 - Nella planimetria catastale non sono riportate i locali tecnici, i servizi e le camere ricavate sotto la piscina ed al solarium;
 - Nella planimetria catastale mancano i locali tecnici ricavati all'interno del terrazzamento esistente tra il corpo A ed il B;
 - Nella zona piscina è presente un'ampia tettoia circolare non rappresentata in catasto.



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI
 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ALIA NELLA CONTRADA COZZO DI DICERO SNC
 IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17 P. LLA 586
 (SCALA 1:200)

TAV. E



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI
 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ALIA NELLA CONTRADA COZZO DI DICERO SNC
 IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17 P. LLA 586
 (SCALA 1:200)

TAV. F

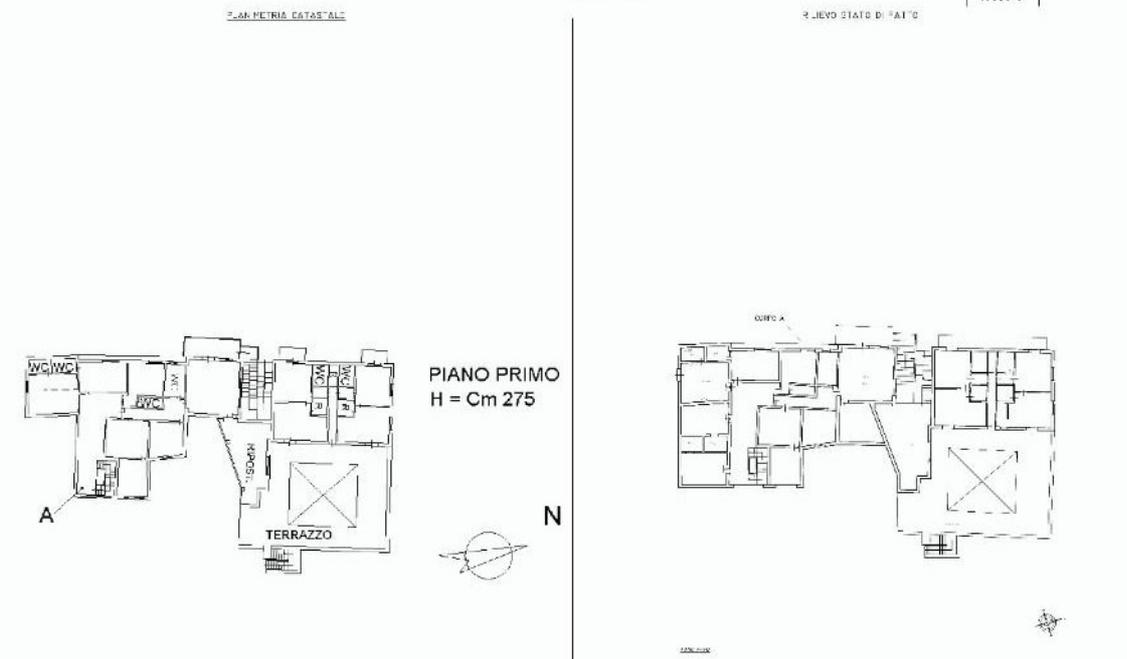


FIGURA 8 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	588			D/1				€3.008,00	T		

Corrispondenza catastale

Rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- **Corpo A**
 - Nella planimetria catastale non sono riportati i magazzini e le celle frigorifere ricavate nell'intercapedine di isolamento tra l'edificio e le opere esterne di sostegno in c.a.;
- **Corpo B**
 - Lievi differenze nella divisione interna dei locali e nelle aperture.

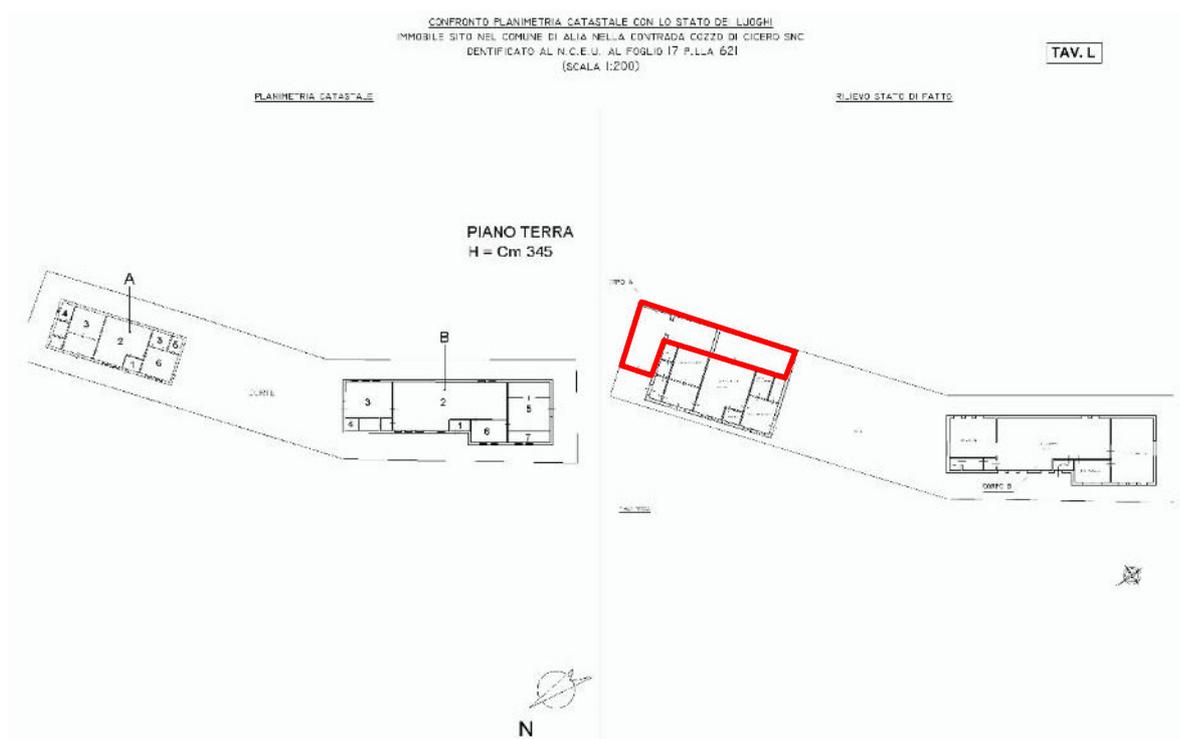


FIGURA 9 – CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

PARTICELLA N.488 FOGLIO 17

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
17	488				Seminativo	4	00 05 65	1,31 €	0,41 €	

Corrispondenza catastale

La porzione di terreno in esame costituisce la via di accesso all'agriturismo e pertanto andrebbe passata all'ente urbano come area ad esso pertinenziale.

PARTICELLA N.580 FOGLIO 17

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
17	580		AA		Seminativo	4	00 18 30	4,25 €	1,32 €	
			AB		Pascolo	1	01 14 25	17,70€	5,31 €	
			AC		Pascolo Arb.	U	00 17 12	5,75 €	1,68 €	

Corrispondenza catastale

La porzione di terreno in esame in parte è occupata da un maneggio ed in parte è attraversata dalla strada che conduce alle stalle, al maneggio ed al depuratore comune a tutte le strutture aziendali. Per il resto si presenta incolto. Pertanto, rispetto la coltura denunciata in catasto andrebbero svolti i necessari aggiornamenti catastali per censire l'area a maneggio nella giusta categoria.

PARTICELLA N.582 FOGLIO 17

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
17	582		AA		Seminativo	4	00 12 13	2,82 €	0,88 €	
			AB		Pascolo	1	00 24 72	3,83 €	1,15 €	

Corrispondenza catastale

La porzione di terreno in esame costituisce parte della via di accesso all'agriturismo e dei parcheggi e pertanto andrebbe passata all'ente urbano come area ad esso pertinenziale. Inoltre su di esso insiste una tettoia non rappresentata in catasto così come delle attrezzature giochi per bambini.

PARTICELLA N.583 FOGLIO 17

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
17	583		AA		Seminativo	4	00 05 93	1,38 €	0,43 €	
			AB		Pascolo	1	00 01 31			

Corrispondenza catastale

Nulla da segnalare

PARTICELLA N.585 FOGLIO 17

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
17	585				Seminativo	4	00 01 54	0,36 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

La porzione di terreno in esame costituisce parte della corte di pertinenza dell'agriturismo in parte impegnata dalle attrezzature giochi per bambini.

PARTICELLA N.587 FOGLIO 17

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
17	587		AA		Pascolo Arb.	U	00 33 22	11,15 €	3,26 €	
			AB		Seminativo	3	00 64 27	28,21 €	8,30 €	
			AC		Uliveto	2	00 09 26	5,50 €	5,74 €	
			AD		Pascolo	1	00 75 12	11,64 €	3,49 €	

Corrispondenza catastale

La porzione di terreno in esame in parte è occupata da stalle e da un maneggio, dal depuratore comune a tutte le strutture aziendali e dalla strada che consente il loro raggiungimento. Per il resto si presenta incolto a meno di una porzione di ca 1500 mq coltivata a colture ortive. Pertanto, rispetto la coltura denunciata in catasto andrebbero svolti i necessari aggiornamenti catastali per censire l'area a maneggio ed il depuratore nella giusta categoria e variare le colture in modo opportuno.

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

PARTICELLA N.394 FOGLIO 2

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
2	394		AA		Pascolo	1	00 00 84	0,11 €	0,03 €	
			AB		Pascolo Arb.	U	00 08 81	1,82 €	0,41 €	

PARTICELLA N.438 FOGLIO 2

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
2	438		AA		Seminativo	4	00 82 86	12,84 €	3,85 €	
			AB		Uliveto	2	00 36 21	13,09 €	12,16 €	
			AC		Pascolo	1	00 79 83	10,31 €	2,89 €	

PARTICELLA N.442 FOGLIO 2

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
2	442		AA		Uliveto	2	00 19 06	6,89 €	6,40 €	
			AB		Pascolo	1	00 36 23	4,68 €	1,31 €	

PARTICELLA N.444 FOGLIO 2

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
2	444				Pascolo	1	00 50 00	6,46 €	1,81 €	
					Seminativo	4	00 06 52	1,01 €	0,30 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 5 – COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	621			D/10				€9.104,00	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in fase di sopralluogo si è avuto modo di appurare che al piano terra sono stati ricavati dei locali magazzino sfruttando l'intercapedine di isolamento tra l'edificio ed il terreno.

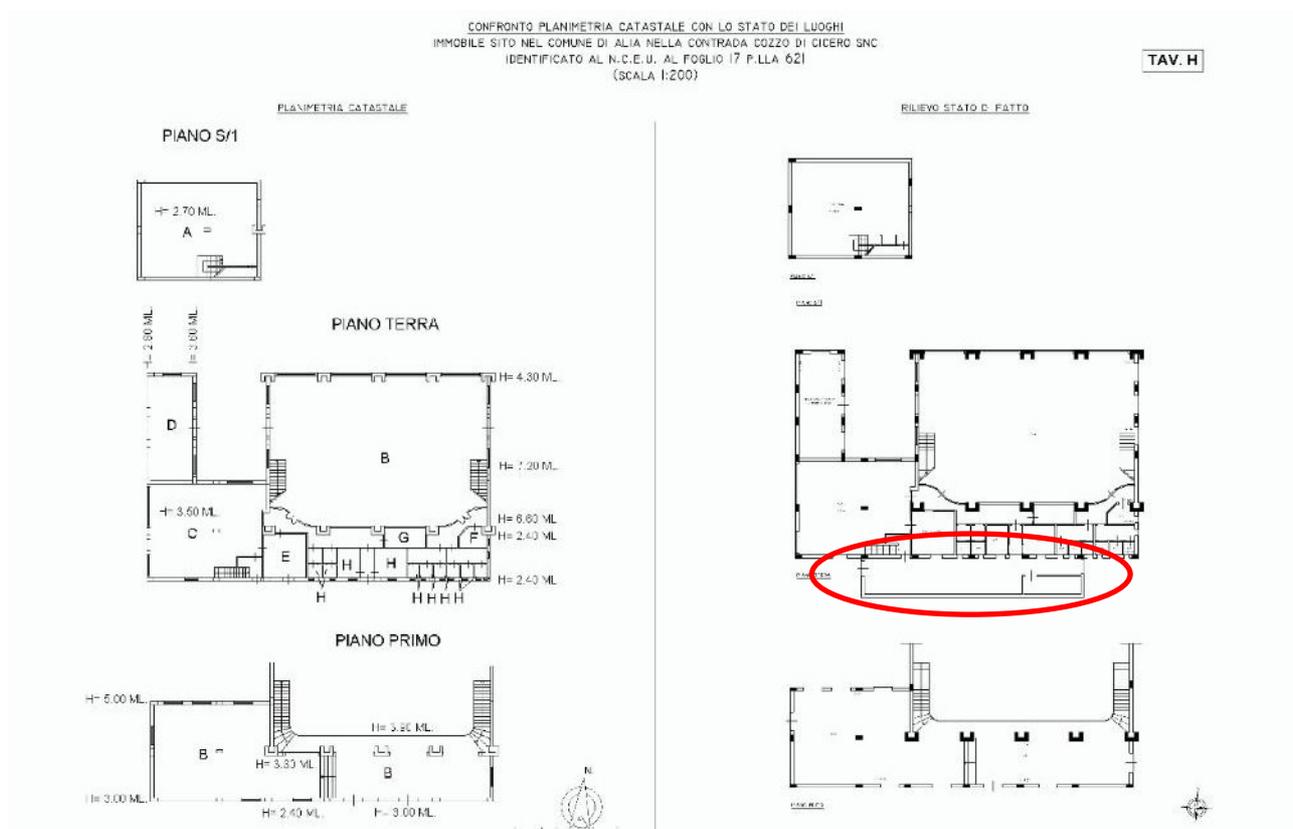


FIGURA 10 - CONFRONTO PLN CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI

BENE N° 6 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

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
17	305				Seminativo	3	00 09 40	4,13 €	1,21 €	

Corrispondenza catastale

Come segnalato in precedenza, la particella di terreno non è condotta a seminativo in quanto trattasi di una porzione della corte esclusiva annessa al bene n.5.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) - C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Il complesso agrituristico si presenta in buone condizioni necessitando comunque di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Da segnalare che per il corpo B sono ancora da completare alcune opere per le recenti modifiche apportate alle camere (vedi cabina armadio nella camere al piano primo)

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Per quanto attiene al corpo A lo stato di conservazione è buono. Il corpo B è invece in precarie condizioni statiche ed inagibile.

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

Le parti di pertinenza della struttura si presentano in buone condizioni. Mentre le zone lasciate a fondo agricolo risultano solo in parte coltivate e mantenute. Da segnalare la presenza di alcuni fenomeni di dissesto che hanno danneggiato il depuratore a servizio della struttura.

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

Il fondo si presenta per lo più condotto a seminativo e lo stato è in linea con le cure e le manutenzioni periodicamente previste.

BENE N° 5 - COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

L'edificio si trova in buone condizioni anche in virtù della sua recente epoca di costruzione. Di contro, l'esterno è interessato da evidenti fenomeni di dissesto con profondi cedimenti, zone in contropendenza e lesioni nei manufatti ivi presenti.

BENE N° 6 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Come segnalato in precedenza, trattasi di una parte della corte esterna al bene n.5 caratterizzata dalle medesime problematiche già descritte in precedenza.

PARTI COMUNI

Trattandosi di costruzioni singole ed avendole trattate come un unico lotto non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

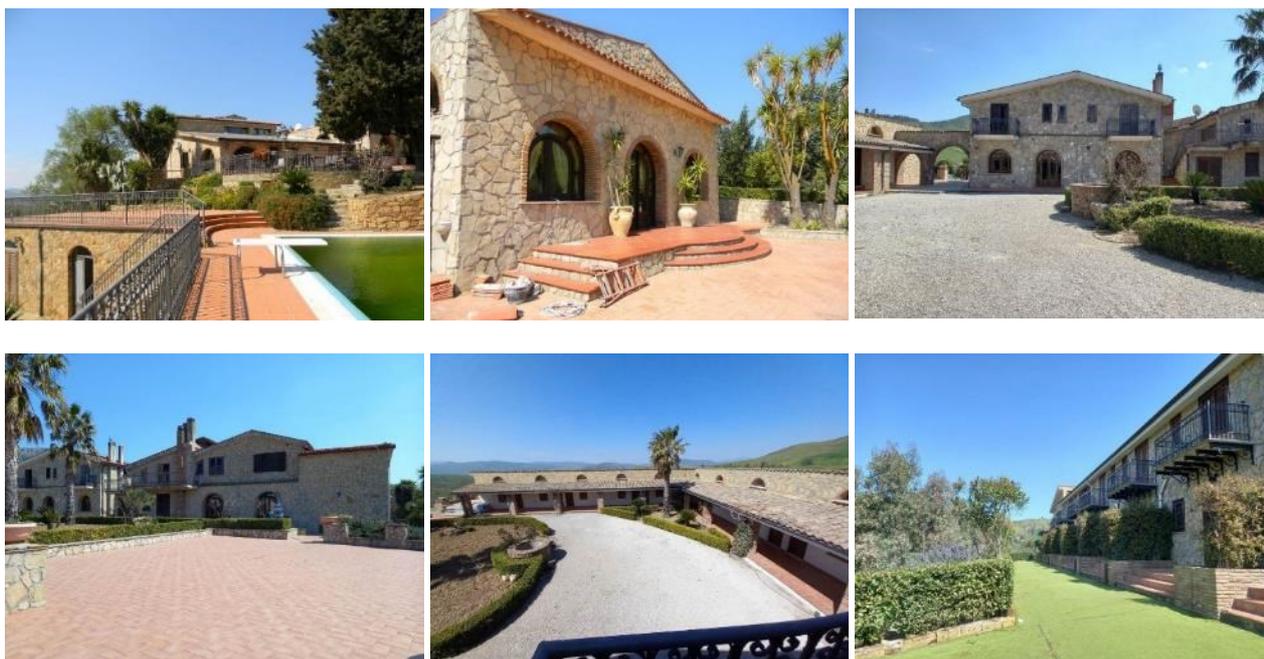
Esaminando la nota di trascrizione dell'atto di conferimento beni non si rilevano servitù o altri gravami incidenti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) - C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Il complesso agriturismo si compone di 2 edifici, di cui l'uno in parte in muratura portante ed in parte in c.a. e l'altro con struttura portante in c.a., e di altre attrezzature esterne a servizio della struttura quali piscina, solarium, aree di sosta, terrazzi panoramici ed altro. Il corpo principale, denominato A, è suddiviso in piano seminterrato, piano terra e piano primo. In particolare al piano terra trovano posto la reception, un ufficio, tre alloggi per ospiti con bagno privato, una saletta esposizione prodotti alimentari, una sala di attesa, una sala ristorante ed una colazione con angolo Bar, cucine e locali annessi, servizi comuni, servizi e spogliatoi per i dipendenti, sala degustazioni, magazzini e locali tecnici. Il piano primo si compone, invece, di cinque camere singole per ospiti con bagno privato, l'abitazione del custode, due mini-appartamenti per ospiti muniti di cucinino e bagno privato, ripostiglio e terrazzo. Al piano seminterrato vi sono un locale ufficio ed archivio, locali deposito alimenti e celle frigorifere. Il corpo B è destinato prevalentemente ad alloggi ed è suddiviso in piano seminterrato e piano terra. Al piano seminterrato vi sono n.11 camere con bagno privato, un locale magazzino con accesso dall'esterno ricavato nel sottoscala, una lavanderia e stireria ed un locale magazzino ricavato nell'intercapedine di isolamento. Il piano terra è suddiviso in n.11 camere con bagno privato e soppalco, un terrazzo panoramico di uso comune, un portico per il riparo ed il disimpegno degli ingressi alle camere. All'esterno, oltre a spazi per passeggiate e punti panoramici, vi sono anche una piscina con annesso solarium ed un'area coperta da una tettoia lignea circolare per il ristoro nei periodi estivi. Sottostante la piscina ed il solarium sono presenti alcuni wc e docce comuni, ed altri tre alloggi per ospiti/personale, nonché i locali tecnici per gli impianti della piscina.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.







BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Il corpo A consiste di una struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra utilizzata come conservazione e lavorazioni carni e magazzino. La struttura è munita di celle frigorifere, locali di lavorazione, servizi, ripostiglio e sala imballaggio. Tutti i locali godono di adeguata illuminazione ed aerazione naturale e sono piastrellati e rivestiti con materiale ceramico.

Il corpo B consiste di una struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra attualmente inagibile ed in precarie condizioni statiche. Il fabbricato è stato interessato da un fenomeno di dissesto del suolo e per prevederne il riutilizzo sarebbero necessari imponenti interventi di consolidamento strutturale.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.





BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

Il bene in esame comprende porzioni di terreno solo in parte destinate agli usi agricoli. In particolare, per come si è già fatto cenno nella sezione dedicata alle verifiche catastali, alcune tra le particelle in esame rappresentano aree pertinenza dell'agriturismo e destinate a strada di accesso, area di sosta, verde attrezzato, area giochi per bambini, maneggio e relative stalle, depuratore. La parte destinata agli usi agricoli è solo in misura minore coltivata ad essenze ortive mentre per il resto è destinata al pascolo con poche piante di ulivo. Il fondo, è solo parzialmente recintato e presenta una pendenza in direzione E-O compresa tra il 15% ed il 25%. Si evidenzia come nel corso dei sopralluoghi, a causa dei dissesti che hanno coinvolto le strade di accesso, non è stato possibile visionare, se non a distanza, il depuratore ed il maneggio.



BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

Il terreno è raggiungibile attraverso le particelle 580 e 587 precedentemente descritte. E' privo di recinzione ed ha una pendenza in direzione O-E compresa tra il 10% ed il 20%. Il terreno si presenta per lo più condotto a seminativo. Lungo la sua estensione è presente un lago per la raccolta acque

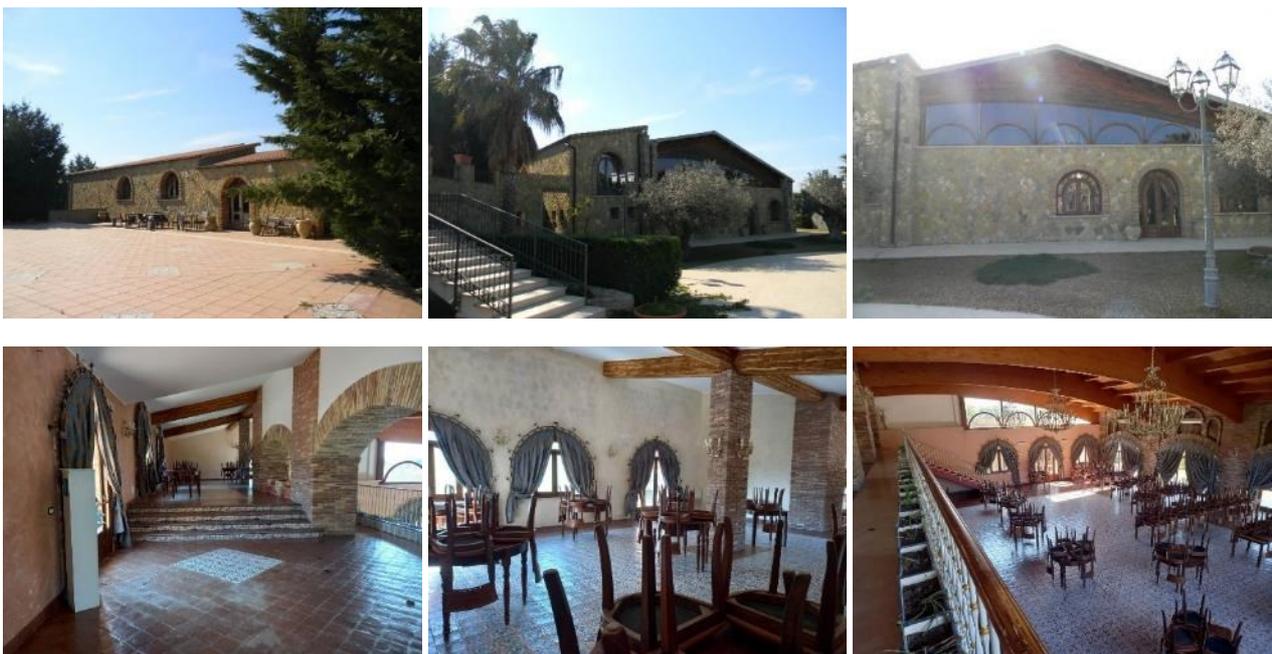
piovane. All'estremità Nord-Est il fondo confina con il torrente "Zappalanotte". Nel corso dei sopralluoghi, a causa del dissesto che ha causato l'interruzione della strada che attraversa la particella n.587, non è stato possibile raggiungere le particelle in esame che sono state visionate solo a distanza.



BENE N° 5 – COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBIcato IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Il bene consiste di una struttura destinata a Ristorazione e Sala Convegni/Ricevimenti suddivisa in tre piani così composti: al piano cantinato è presente un locale dispensa; al piano terra sono presenti la sala principale, la cucina, un locale degustazioni prodotti lattiero-caseari, una zona lavaggio, bagno per gli ospiti, bagni e spogliatoi per il personale; al piano primo troviamo un'altra sala che si affaccia per gran parte direttamente sulla sala principale posta al piano terra. La struttura è di recente edificazione con telai portanti in c.a. e copertura lignea caratterizzata da un'ampia campata. Gli esterni sono in parte a verde ed in parte pavimentati. Le zone esterne sono interessate da diffusi fenomeni di dissesto ed oltre a presentare profondi cedimenti, mostrano un quadro fessurativo che andrà opportunamente monitorato. La struttura ad oggi non è stata ancora completata mancando di parte dei rivestimenti di facciata (prospetto Nord) e della sistemazione delle aree esterne e dei parcheggi. Inoltre, rispetto quanto previsto nella Concessione Edilizia che ne ha legittimato l'edificazione, non sono state realizzate le piscine e relativi servizi.

Per una visione di maggior dettaglio si rimanda al fascicolo fotografico ed alle planimetrie prodotte in allegato alla presente.





BENE N° 6 – APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBIcato IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Come segnalato in precedenza, il bene costituisce parte della corte e delle aree esterne all’edificio principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni costituenti il lotto sono direttamente condotti dalla società destinataria della presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sono riportate le seguenti provenienze riguardanti:

- **Bene N° 1** - Complesso agrituristico ubicato in Alia (PA) – C.da Cozzo di Cicero snc, P.T., 1°, S1 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 586, cat. D/10
- **Bene N° 2** - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.la 588, cat. D/1
- **Bene N° 3** - Appezzamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lle 488, 580, 582, 583, 585, 587

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1980		Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Guccione	16/09/1980		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/10/1980	36608	30171
Dal 19/07/2001	C.F. [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	19/07/2001	33657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	04/08/2001	34028	24771
Dal 26/11/2002	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	26/11/2002	37887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	30/11/2002	47446	36749
Dal 25/02/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2	Patto di famiglia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	25/02/2010	51011	13335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/03/2010	19703	12053
Dal 23/12/2010	[REDACTED] proprietà per 1/1	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	23/12/2010	51600	13744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/12/2010	70589	46341

- **Bene N°4** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi - Identificato al catasto terreni del Comune di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 394, 438, 442 e 444

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1980	[REDACTED]	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Guccione	16/09/1980		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/10/1980	36608	30171
Dal 26/11/2002		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	26/11/2002	37887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	30/11/2002	47446	36749
Dal 25/02/2010		Patto di famiglia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	25/02/2010	51011	13335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/03/2010	19703	12053
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	23/12/2010	51600	13744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/12/2010	70589	46341

- **Bene N° 5** - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10
- **Bene N° 6** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1980		Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Guccione	16/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	10/10/1980	36608	30171
Dal 19/07/2001		Atto di compravendita			

	██████████ proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	19/07/2001	33657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	04/08/2001	34028	24771
Dal 26/11/2002	██████████ proprietà per 1/1	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	26/11/2002	37887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	30/11/2002	47446	36749
Dal 25/02/2010	██████████ proprietà per 1/2	Patto di famiglia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	25/02/2010	51011	13335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/03/2010	19703	12053
Dal 23/12/2010	██████████ proprietà per 1/1	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Maccarone	23/12/2010	51600	13744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	31/12/2010	70589	46341

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 22/05/2022, oltre a quanto già riportato nella Certificazione Notarile, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritta il 11/02/2022 Reg. Part. 615 Reg. Generale 6509
Contro soggetto debitore
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Maccarone Enrico
Formalità di riferimento Iscrizione n.1149 del 2002
Formalità a carico della procedura

Per le ulteriori formalità gravanti sui beni si fa rimando alla Certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

Per come attestato dal responsabile dell'U.T.C., secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Alia, la zona in cui ricade il lotto è destinata a "Zona E1 - verde agricolo" per la quale è consentita l'edificazione ma con le limitazioni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica a cui si fa rimando per maggiori dettagli. Inoltre, le particelle nn.580 e 587 sono interessate da vincolo paesaggistico, da fascia di rispetto delle aree boschive e censite nel PAI come aree in dissesto. L'area nel complesso è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Per come attestato dal responsabile dell'U.T.C., secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Castronovo, la zona in cui ricade il lotto è destinata a "Zona E" per la quale è consentita l'edificazione ma con le limitazioni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica a cui si fa rimando per maggiori dettagli. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO AGRITURISTICO UBICATO IN ALIA (PA) - C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - 1° - S1 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 586, CAT. D/10

Dalle informazioni rese ad evasione della specifica istanza inoltrata dallo scrivente, è emerso che:

- per quanto riguarda il corpo A è stata rilasciata dal comune di Alia la Concessione n. 40 del 1991, a [REDACTED] per eseguire i lavori di recupero tecnologico e funzionale di una masseria rurale da adibire ad attività turistiche, successivamente è stata rilasciata la Concessione n. 3 del 1993 (Variante alla Concessione Edilizia n. 40/91) per variazioni in corso d'opera sulla sagoma e sui volumi. La struttura ha quindi ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità in data 15.04.1994 con autorizzazione n.26/93;
- per quanto riguarda il corpo B è stata rilasciata dal comune di Alia la Concessione n.13 del 1998, a [REDACTED] per la realizzazione di un edificio in aderenza e collegato a quello esistente con successiva variante n.27/2001 ed autorizzazione di abitabilità e agibilità prot. n.3860 del 19.03.2007.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati ai richiamati titoli edilizi, si sono rilevate le difformità già elencate nel confronto con la planimetria catastale la quale ricalca quanto assentito. In particolare:

- Corpo A, Piano S1
 - differente divisione interna dell'ambiente ripostiglio sottostante le cucine;
- Corpo A, Piano T
 - la reception e la camera ad essa retrostante sono stati resi comunicanti tra loro, con la riferita camera che allo stato è utilizzata come back-office e presenta la realizzazione di un soppalco interno;
 - è presente una saletta esposizione prodotti con ingresso diretto dalla reception e con eliminazione di un piccolo WC ivi previsto;
 - alcune aperture finestrate dei WC annessi alla sala ristorante sono state modificate;
 - una piccola parte del patio esterno è stato chiuso con pareti ed utilizzato come magazzino;
 - alcune pareti divisorie delle sale centrali differiscono rispetto quanto riportato nella planimetria catastale.
- Corpo A, Piano 1°
 - Aumento di volume con sopraelevazione e recupero di due camere aggiuntive;
 - al ripostiglio annesso all'abitazione del custode è stato realizzato un accesso diretto dalla scala esterna.
- Corpo B, Piano S1
 - L'intercapedine di isolamento dal terreno è stata resa accessibile ed utilizzata come magazzino annesso al locale lavanderia;
 - Nelle singole camere è stato chiuso il collegamento interno con il vano posto al piano sovrastante e rimossa la scala interna ricavando in tal modo degli alloggi indipendenti tra loro;
 - Nelle singole camere non è presente il disimpegno previsto per il cucinino;
 - Nel sottoscala che conduce al piano terra è presente un piccolo magazzino non riportato nella planimetria catastale.
- Corpo B, Piano T
 - Nelle singole camere è stato chiuso il collegamento interno con il vano posto al piano sottostante e realizzato il solaio si è ricavato al suo posto una cabina armadio;
 - Nelle singole camere è presente un piccolo soppalco;
 - Nelle camere sono presenti i balconi aggettanti non previsti in sede autorizzativa.
- Aree esterne
 - i locali tecnici, i servizi e le camere ricavate sotto la piscina ed al solarium non sono rappresentati nei grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati;
 - i locali tecnici ricavati all'interno del terrazzamento esistente tra il corpo A ed il B non sono rappresentati nei grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati;
 - nella zona piscina è presente un'ampia tettoia circolare non rappresentata nei grafici assentiti.

E' doveroso precisare, comunque, che le valutazioni sopra eseguite sono state condotte sulla base dei documenti consegnati dalla società debitrice nonché da quelli reperiti presso gli archivi comunali e resi disponibili allo scrivente.

Per le tavole di confronto tra lo stato legittimo e quanto realizzato si fa rimando al confronto con le planimetrie catastali già esibito in precedenza stante che nel caso in esame le planimetrie depositate in catasto rispecchiano integralmente la consistenza e conformazione di quanto assentito.

BENE N° 2 - OPIFICIO AGROALIMENTARE E ZOOTECNICO, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.T. - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 588, CAT. D/1

Dalle informazioni rese ad evasione della specifica istanza inoltrata dallo scrivente, è emerso che è stata rilasciata dal comune di Alia la Concessione n. 08 del 2002, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che concedeva di

eseguire i lavori di costruzione di fabbricati per la lavorazione, trasformazione, conservazione, confezionamento e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Rispetto quanto assentito, al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- Corpo A
 - Ampliamento di volume con realizzazione di magazzini e celle frigorifere;
- Corpo B
 - Lievi differenze nella divisione interna dei locali e nelle aperture.

Per le tavole di confronto tra lo stato legittimo e quanto realizzato si fa rimando al confronto con le planimetrie catastali già esibito in precedenza stante che nel caso in esame le planimetrie depositate in catasto rispecchiano integralmente la consistenza e conformazione di quanto assentito.

BENE N° 3 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE ADIBITO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLE 488, 580, 582, 583, 585, 587

Nei fondi costituenti il bene si è rilevata la presenza di alcuni manufatti. In particolare per quanto attiene all'impianto di depurazione la sua presenza viene legittimata dall'Autorizzazione n.4370 del 24.03.2003 e successiva autorizzazione allo scarico n.18153 del 11.11.2003. Nulla si è rinvenuto in grado di legittimare la presenza delle strutture al servizio del maneggio che pertanto, anche in virtù della loro consistenza e dei recenti dissesti che li hanno interessate, andranno rimosse. Potranno essere mantenute le altre strutture a servizio dell'agriturismo rinvenute in queste aree come l'area giochi e le tettoie.

BENE N° 4 - APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO NEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA (PA), C.DA TORTORESI - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA AL FOGLIO 2, P.LLE 394, 438, 442 E 444

Sul fondo non si sono rinvenute costruzioni di alcun genere.

BENE N° 5 - COMPLESSO DI FABBRICATI PER ATTIVITÀ AGRICOLE, UBICATO IN ALIA (PA), C.DA COZZO DI CICERO SNC, P.S1, P.T. E P.1° - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17, P.LLA 621, CAT. D10

Dalle informazioni rese ad evasione della specifica istanza inoltrata dallo scrivente, è emerso che è stata rilasciata dal comune di Alia la Concessione n. 10 del 2003, XXXXXXXXXX che concedeva di eseguire la costruzione di un nuovo corpo con locali annessi. Successivamente veniva rilasciata autorizzazione per le opere in variante eseguite in corso d'opera, Autorizzazione prot. n.4440 del 24.03.2009.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati ai richiamati titoli edilizi, si sono rilevate le difformità già elencate nel confronto con la planimetria catastale la quale ricalca quanto assentito. In particolare si è avuto modo di verificare che l'intercapedine di isolamento è stata resa accessibile, pavimentata e destinata a magazzino e cella frigorifera.

Anche sugli esterni, i titoli rinvenuti non legittimano la presenza delle torri realizzate e delle opere in c.a. di sistemazione esterna.

Si precisa e fa rilevare come ad oggi la costruzione sia priva del certificato di agibilità e prima di poterlo ottenere sarà necessario, oltreché procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate, realizzare le

opere di consolidamento finalizzate alla mitigazione dei dissesti in attività ed al completamento delle altre opere previste.

Per le tavole di confronto tra lo stato legittimo e quanto realizzato si fa rimando al confronto con le planimetrie catastali già esibite in precedenza stante che queste rispecchiano integralmente la consistenza e conformazione di quanto assentito.

BENE N° 6 – APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO UBICATO IN ALIA (PA), C.DA MARCATO, CON ANNESSO FABBRICATO RURALE - IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALIA AL FOGLIO 17, P.LLA 305

Come segnalato in precedenza, il bene costituisce parte della corte e delle aree esterne all'edificio principale sebbene, dall'esame dei titoli rilasciati questa non appare menzionata e coinvolta nel progetto assentito.

In definitiva, con riguardo all'intero lotto, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà percorrere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR per come recepito dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii.. Sulla base delle valutazioni condotte, non potranno essere mantenuti gli aumenti di volume riscontrati mentre potranno regolarizzarsi le difformità strutturali, gli aggetti, le diverse distribuzioni interne, i frazionamenti delle unità del corpo B e la realizzazione dei soppalchi, le tettoie e le aree attrezzate esterne. Per conseguire la regolarizzazione del lotto, anche prevedendo la messa in pristino dello stato delle opere che non potranno essere mantenute, si stima una spesa a corpo di circa € 60.000,00 comprensiva di oneri, oblazioni e costi per lavori di messa in pristino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Nella banca dati del catasto energetico non risulta l'APE per gli immobili in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il lotto non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno di ricomprendere tutti i beni sopra esaminati in un unico lotto in quanto funzionalmente dipendenti tra loro e con impianti, strade e strutture comuni, tra questi anche l'impianto di depurazione. I beni costituenti il lotto sono:

- **Bene N° 1** - Complesso Agrituristico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1
 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17 del Comune di Alia, part. 586, cat. D/10
- **Bene N° 2** - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc

- Identificato al N.C.E.U. al foglio 17 del Comune di Alia, part. 588, cat. D/1
- **Bene N° 3** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche
 - Identificato al N.C.T. al foglio 17 del Comune di Alia, partt.488-580-582-583-585-587
- **Bene N°4** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi
 - Identificato al N.C.T. al foglio 2 del Comune di Castronovo, partt.394-438-442-444
- **Bene N° 5** - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10
- **Bene N° 6** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel in Alia (PA), c.da Mercato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare per complessi agrituristici, a differenza di quello relativo agli edifici civili, è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni e di proposte presenti sul mercato, pertanto risulta maggiormente difficoltoso reperire informazioni sufficienti dagli operatori del mercato immobiliare se non estendendo la ricerca ad un intorno ben più ampio del contesto locale. A tal fine non appare soddisfacente nemmeno il ricorso alla banca dati OMI che non tratta la tipologia di interesse. Stante le difficoltà nel reperire un campione statico di rilievo limitato ad un comprensorio locale, si è ritenuto di ricorrere ad una doppia stima, di cui l'una svolta col metodo sintetico comparativo, più aderente per prassi all'andamento del mercato, prendendo a riferimento le proposte di vendita per complessi agrituristici attualmente attive nell'intero territorio Regionale ed opportunamente rapportate e calibrate in base alle specificità dei vari beni presi a riferimento rispetto quello oggetto dell'odierna valutazione, l'altra utilizzando la stima analitica prendendo le basi dalla redditività prevedibile per il complesso aziendale.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Effettuando una ricerca di mercato estesa sull'intero territorio Regionale, si sono rivenute diverse proposte di vendita per strutture agrituristiche che per capacità ricettiva e servizi offerti, risultano un utile riferimento per determinare il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Effettuata una selezione, escludendo le proposte che riguardano strutture che per ubicazione, stato di conservazione, tipologia di servizi offerti o peculiarità non risultano comparabili con il compendio in esame, e valutando il prezzo al netto di fondi agricoli produttivi annessi all'azienda, si è composto un campione ritenuto soddisfacente per gli usi prefissati. Dal campione analizzato è emerso che il prezzo per strutture comparabili per servizi offerti e stato di conservazione a quella in esame variano da un minimo di circa 550 €/mq di superficie coperta ad un massimo di 1.300 €/mq. Tuttavia analizzando ulteriormente il campione, emerge che proprio le strutture ubicate in contesti prettamente rurali, e non prossimi alle zone costiere, traggono i valori unitari minori, prezzo che incrementa sensibilmente nell'approssimarsi alle località costiere. Posto quanto sopra, tenuto conto della posizione svantaggiosa in cui è ubicato il compendio oggetto di valutazione, dei problemi di ordine strutturale e geotecnico che interessano parte dei manufatti aziendali, si ritiene di poter applicare il prezzo minimo tra quelli sopra individuati. Altro aspetto di cui bisognerà tenersi conto nella determinazione del giusto prezzo, attiene all'oggetto della vendita che, nel caso in esame, riguarda le sole mura mentre le proposte analizzate riguardano l'intero complesso aziendale già avviato e completo di arredi ed attrezzature. Pertanto,

tenuto conto che nella vendita saranno comprese le sole mura e non anche i beni mobili e strumentali per lo svolgimento dell'attività, si ritiene di dover applicare un'ulteriore decurtazione del prezzo unitario pari al 10%.

Così facendo si ottiene:

$$500,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} * 3.000 \text{ mq (sup. utile)} = \text{€ } 1.500.000,00$$

Si precisa che nella superficie considerata è stata esclusa quella relativa al laboratorio in precarie condizioni statiche.

Agenzia	Descrizione	Terreno annesso (H)	Valore Terreni	Sup coperta	Camere/alloggi	Stato	Ubicazione	Prezzo Completo	P. Al netto terreni	P.U. Sup.	Note
Romolini Imm. B&B		7,5	112500	2000		8 Ottimo	Sant'Alfio	1.200.000,00 €	1.087.500,00 €	543,75 €	Entroterra tra Catania e Taormina
ReMax	Agriturismo	70	1050000	300		5 Ottimo	Caltanissetta-Enna	1.250.000,00 €	200.000,00 €	666,67 €	Capodarso - Facilmente raggiungibili SS62
HomePal	Agriturismo	4	60000	1300		11 ottimo	Castellana Sicula	1.175.000,00 €	1.115.000,00 €	857,69 €	Contesto rurale madonita
ReMax	Agriturismo			0	800	8 buono	Santa Croce Camerini	688.000,00 €	688.000,00 €	860,00 €	Vicino località turistiche
ReMax	Agriturismo	15	300000	1000		13 Ottimo	Palazzolo Acreide	1.490.000,00 €	1.190.000,00 €	1.190,00 €	Vicino località turistiche e con uliveto
Romolini Imm. Agriturismo		8	120000	1200		14 Ottimo	Mascalci	1.700.000,00 €	1.580.000,00 €	1.316,67 €	Vicino località costiera

TABELLA 1 – ESITI RICERCA DI MERCATO

STIMA SINTETICA ANALITICA

La presente stima prende le basi dalla redditività presunta del complesso aziendale e dal saggio di capitalizzazione del reddito per la tipologia di attività condotta. In particolare, con tale metodologia, il più probabile valore di mercato viene determinato come il prodotto tra il reddito annuale presunto ed il saggio di capitalizzazione desunto in modo tabellare. La redditività dell'azienda è data dalla differenza tra i ricavi conseguibili con la gestione ordinaria ed i costi ad essi correlabili. I ricavi sono in gran misura prodotti dall'attività ricettiva e possono determinarsi come segue. Per la tipologia di servizio offerto si assume un'attività svolta durante i fine settimana e le festività cumulando circa 100 giornate l'anno. Per tale periodo l'azienda è in grado di fornire ospitalità complessiva per circa 50 posti letto e 150 posti/tavola. Considerando un'occupazione media annua del 60%, sulla base dei prezzi mediamente offerti per pernottamenti e pranzi si ottiene un ricavo totale di 312.000,00 € così suddiviso:

- Pernottamenti: 29,00 € * 100gg * 30pp = € 87.000,00
- Ristorazione: 25,00 € * 100gg * 90pp = € 225.000,00

Sulla base delle indicazioni fornite dall'azienda, il ricavo prodotto dall'attività prettamente agricola può considerarsi pari a 6.700 €/anno. Pertanto il ricavo annuo complessivo può valutarsi in € 318.700,00.

Per quanto attiene ai costi, attenendosi alle indicazioni fornite dall'azienda, ritenendo gli stessi conformi a quanto reperibile in letteratura, questi possono considerarsi forfettariamente pari a € 240.000,00 annui comprensivi dei costi per personale, quote, imposte, interessi e spese varie. In tal modo si ottiene un utile annuo pari a: € 318.700,00 – € 240.000,00 = € 78.700,00.

A questo punto, rapportando l'importo di cui sopra ad un saggio di capitalizzazione pari al 6%, valore desunto dalle pubblicazioni periodiche del borsino immobiliare, si ottiene il seguente valore di mercato:

$$V = \text{€ } \frac{78.700,00}{0,06} = \text{€ } 1.311.666,66$$

Applicando a questo importo, una decurtazione del 10% per tenere conto che in vendita andranno solo le mura ed i beni immobili ma non anche le attrezzature e gli altri beni mobili, ed apportando le dovute approssimazioni, si ottiene un valore finito pari a:

$$V_f = \text{€ } 1.311.666,66 * 0,90 \cong \text{€ } 1.200.000,00$$

In virtù dei risultati sopra ottenuti sulla base delle stime condotte con le due metodologie utilizzate, essendo i valori così determinati comparabili tra loro, trattandosi di una vendita giudiziaria e tenuto conto della scarsa domanda per complessi aziendali come quello in esame ubicato in zona prettamente agricola ed economicamente svantaggiata, si ritiene di indicare come il più probabile valore di mercato, l'importo inferiore tra quelli determinati e pari a: **€ 1.200.000,00**

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico	~3.000,00 mq sup. int ~70.000,00 mq sup. ext		€ 1.200.000,00	100,00%	€ 1.200.000,00
Valore di stima:					€ 1.200.000,00

Valore di stima: **€ 1.200.000,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese regolarizzazione urbanistica	60.000,00	€
Spese regolarizzazione catastale	5.000,00	€
Rilascio APE	1.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	3.900,00	€

Valore finale di stima: € 960.000,00

STIMA INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Con provvedimento del 29.01.2022, lo scrivente veniva incaricato di determinare l'indennità di occupazione relativa al bene n.1 ossia l'immobile destinato all'attività Agrituristica ed iscritto in catasto al foglio 17 del Comune di Alia, p.lla 586. Preso atto dell'ordinanza, lo scrivente ritiene di esprimere l'indennità sull'intero complesso aziendale oggetto di pignoramento allo stato interamente utilizzato dalla società eseguita nello svolgimento della sua attività.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione si potrà agevolmente procedere considerando il valore al pari di un canone locativo annuo. Stante il grave periodo di crisi che sta interessando in particolar modo il settore ricettivo, e ciò a causa dell'emergenza epidemiologica, il canone locativo ben potrà determinarsi nella misura del 2% annuo sul valore di stima, già indicato in € 960.000,00. In tal modo si ottiene un'indennità pari a 19.200,00 €/anno.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Doc. fotografica Bene 01
2. Doc. fotografica Bene 02
3. Doc. fotografica Bene 03
4. Estratto di mappa Fg.17 Comune di Alia
5. Estratto di mappa Fg.2 Comune di Castronovo di Sicilia
6. Certificato di destinazione urbanistica terreni in Alia
7. Certificato di destinazione urbanistica terreni in Castronovo di Sicilia
8. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
9. Patto di famiglia
10. Nota di Trascrizione conferimento Aziendale
11. Atto Vincolo di destinazione
12. Visura Camerale
13. Planimetria catastale p.lla 586
14. Planimetria catastale p.lla 588
15. Planimetria catastale p.lla 621
16. Visure catastali storiche
17. Titoli edilizi bene 1
18. Titoli edilizi ampliamento bene 1
19. Titoli edilizi bene 2
20. Titoli edilizi bene 5
21. Tav. A_Rilievo stato di fatto p.lla 586 P.S1
22. Tav. B_Rilievo stato di fatto p.lla 586 P.T
23. Tav. C_Rilievo stato di fatto p.lla 586 P.1°
24. Tav. D_Cfr. Rilievo con Pln Catastale p.lla 586 P.S1
25. Tav. E_Cfr. Rilievo con Pln Catastale p.lla 586 P.T
26. Tav. F_Cfr. Rilievo con Pln Catastale p.lla 586 P.1
27. Tav. G_Rilievo stato di fatto p.lla 621
28. Tav. H_Cfr. Rilievo con Pln Catastale p.lla 621
29. Tav. I_Rilievo stato di fatto p.lla 588
30. Tav. L_Cfr. Rilievo con Pln Catastale p.lla 588
31. Perizia di stima 91-2021 privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso Agrituristico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.T. - 1° - S1
 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17 del Comune di Alia, part. 586, cat. D/10
- **Bene N° 2** - Opificio agroalimentare e zootecnico, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc
 - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17 del Comune di Alia, part. 588, cat. D/1
- **Bene N° 3** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, con annesso fabbricato rurale adibito ad attività agrituristiche
 - Identificato al N.C.T. al foglio 17 del Comune di Alia, partt.488-580-582-583-585-587
- **Bene N°4** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), c.da Tortoresi
 - Identificato al N.C.T. al foglio 2 del Comune di Castronovo, partt.394-438-442-444
- **Bene N° 5** - Complesso di fabbricati per attività agricole, ubicato in Alia (PA), c.da Cozzo di Cicero snc, P.S1, P.T. e P.1° - Identificato al N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 621, cat. D10
- **Bene N° 6** - Appezamento di terreno agricolo ubicato nel in Alia (PA), c.da Marcato, con annesso fabbricato rurale - Identificato al catasto terreni del Comune di Alia al foglio 17, p.lla 305

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 960.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 960.000,00

Bene N° 1			
Ubicazione:	Alia (PA) – C.da Cozzo di Cicero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene in oggetto consiste in un complesso agrituristico ricadente nel territorio di Alia. Trattasi di una struttura agrituristica che dispone di circa 35 alloggi per ospiti oltre abitazione del custode, uffici, cantine, sala ristorazione, cucina, lavanderia, piscina ed altre strutture a servizio dell'attività.	Superficie	2.036,50 mq
Stato conservativo:	Il complesso agrituristico si presenta in buone condizioni necessitando comunque di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Da segnalare che per il corpo B sono ancora da completare alcune opere per le recenti modifiche apportate alle camere (vedi cabina armadio nella camere al piano primo)		
Descrizione:	Il complesso agrituristico si compone di 2 edifici, di cui l'uno in parte in muratura portante ed in parte in c.a. e l'altro con struttura portante in c.a., e di altre attrezzature esterne a servizio della struttura quali piscina, solarium, aree di sosta, terrazzi panoramici ed altro. Il corpo principale, denominato A, è suddiviso in piano seminterrato, piano terra e piano primo. In particolare al piano terra trovano posto la reception, un ufficio, tre alloggi per ospiti con bagno privato, una saletta esposizione prodotti alimentari, una sala di attesa, una sala ristorante ed una colazioni con angolo Bar, cucine e locali annessi, servizi comuni, servizi e spogliatoi per i dipendenti, sala degustazioni, magazzini e locali tecnici. Il piano primo si compone, invece, di cinque camere singole per ospiti con bagno privato, l'abitazione del custode, due mini-appartamenti per ospiti muniti di cucinino e bagno privato, ripostiglio e terrazzo. Al piano seminterrato vi sono un locale ufficio ed archivio, locali deposito alimenti e celle frigorifere. Il corpo B è destinato prevalentemente ad alloggi ed è suddiviso in piano seminterrato e piano terra. Al piano seminterrato vi sono n.11 camere con bagno privato, un locale magazzino con accesso dall'esterno ricavato nel sottoscala, una lavanderia e stireria ed un locale magazzino ricavato nell'intercapedine di isolamento. Il piano terra è suddiviso in n.11 camere con bagno privato e soppalco, un terrazzo panoramico di uso comune, un portico per il riparo ed il disimpegno degli ingressi alle camere. All'esterno, oltre a spazi per passeggiate e punti panoramici, vi sono anche una piscina con annesso solarium ed un'area coperta da una tettoia lignea circolare per il ristoro nei periodi estivi. Sottostante la piscina ed il solarium sono presenti alcuni wc e docce comuni, ed altri tre alloggi per ospiti/personale, nonché i locali tecnici per gli impianti della piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

Bene N° 2			
Ubicazione:	Alia (PA) – C.da Cozzo di Cicero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene in oggetto consiste in un opificio agroalimentare e zootecnico ricadente nella zona agricola di Alia. Trattasi di due edifici ad un'elevazione fuori terra, l'uno utilizzato per la conservazione e la lavorazione carni e l'altro inagibile ed in precarie condizioni statiche. Il bene è ubicato in prossimità dell'agriturismo ed anch'esso raggiungibile dalla SS121 attraverso la contrada Cozzo di Cicero.	Superficie	220,00 mq

Stato conservativo:	Per quanto attiene al corpo A lo stato di conservazione è buono. Il corpo B è invece in precarie condizioni statiche ed inagibile.
Descrizione:	Il corpo A consiste di una struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra utilizzata come conservazione e lavorazioni carni e magazzino. La struttura è munita di celle frigorifere, locali di lavorazione, servizi, ripostiglio e sala imballaggio. Tutti i locali godono di adeguata illuminazione ed aerazione naturale e sono piastrellati e rivestiti con materiale ceramico. Il corpo B consiste di una struttura in c.a. ad una elevazione fuori terra attualmente inagibile ed in precarie condizioni statiche. Il fabbricato è stato interessato da un fenomeno di dissesto del suolo e per prevederne il riutilizzo sarebbero necessari imponenti interventi di consolidamento strutturale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore

Bene N° 3			
Ubicazione:	Alia (PA) - C.da Cozzo di Cicero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene comprende alcune particelle di terreno tutte ricadenti nel foglio n.17 del Comune di Alia e sulle quali insistono strade, parcheggi, impianti tecnologici ed altre attrezzature a servizio della struttura principale e solo in minima parte destinate agli usi agricoli.	Superficie	38.282,00 mq
Stato conservativo:	Le parti di pertinenza della struttura si presentano in buone condizioni. Mentre le zone lasciate a fondo agricolo risultano solo in parte coltivate e mantenute. Da segnalare la presenza di alcuni fenomeni di dissesto che hanno danneggiato il depuratore a servizio della struttura.		
Descrizione:	Il bene in esame comprende porzioni di terreno solo in parte destinate agli usi agricoli. In particolare, per come si è già fatto cenno nella sezione dedicata alle verifiche catastali, alcune tra le particelle in esame rappresentano aree pertinenza dell'agriturismo e destinate a strada di accesso, area di sosta, verde attrezzato, area giochi per bambini, maneggio e relative stalle, depuratore. La parte destinata agli usi agricoli è solo in misura minore coltivata ad essenze ortive mentre per il resto è destinata al pascolo con poche piante di ulivo. Il fondo, è solo parzialmente recintato e presenta una pendenza in direzione E-O compresa tra il 15% ed il 25%. Si evidenzia come nel corso dei sopralluoghi, a causa dei dissesti che hanno coinvolto le strade di accesso, non è stato possibile visionare, se non a distanza, il depuratore ed il maneggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

Bene N° 4			
Ubicazione:	Castronovo di Sicilia (PA) - C.da Tortoresi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene comprende alcune particelle di terreno tutte ricadenti nel foglio n.2 del Comune di Castronovo di Sicilia allo stato solo parzialmente utilizzate a seminativo ed in parte incolte.	Superficie	32.036,00 mq

Stato conservativo:	Il fondo si presenta per lo più condotto a seminativo e lo stato è in linea con le cure e le manutenzioni periodicamente previste.
Descrizione:	Il terreno è raggiungibile attraverso le particelle 580 e 587 precedentemente descritte. E' privo di recinzione ed ha una pendenza in direzione O-E compresa tra il 10% ed il 20%. Il terreno si presenta per lo più condotto a seminativo. Lungo la sua estensione è presente un lago per la raccolta acque piovane. All'estremità Nord-Est il fondo confina con il torrente "Zappalanotte". Nel corso dei sopralluoghi, a causa del dissesto che ha causato l'interruzione della strada che attraversa la particella n.587, non è stato possibile raggiungere le particelle in esame che sono state visionate solo a distanza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore

Bene N° 5			
Ubicazione:	Alia (PA) – C.da Cozzo di Cicero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene in oggetto consiste in un edificio destinato a ristorazione e sala ricevimenti ricadente nel territorio di Alia, a distanza di circa 150 ml dal corpo principale dell'Agriturismo. L'edificio è di recente costruzione e si suddivide nei piani Scantinato, Terra e Primo disponendo anche di un'ampia corte esterna in parte curata a verde ed in parte pavimentata nonché di una comoda area a parcheggio.	Superficie	822,50 mq
Stato conservativo:	L'edificio si trova in buone condizioni anche in virtù della sua recente epoca di costruzione. Di contro, l'esterno è interessato da evidenti fenomeni di dissesto con profondi cedimenti, zone in contropendenza e lesioni nei manufatti ivi presenti.		
Descrizione:	Il bene consiste di una struttura destinata a Ristorazione e Sala Convegni/Ricevimenti suddivisa in tre piani così composti: al piano cantinato è presente un locale dispensa; al piano terra sono presenti la sala principale, la cucina, un locale degustazioni prodotti lattiero-caseari, una zona lavaggio, bagno per gli ospiti, bagni e spogliatoi per il personale; al piano primo troviamo un'altra sala che si affaccia per gran parte direttamente sulla sala principale posta al piano terra. La struttura è di recente edificazione con telai portanti in c.a. e copertura lignea caratterizzata da un'ampia campata. Gli esterni sono in parte a verde ed in parte pavimentati. Le zone esterne sono interessate da diffusi fenomeni di dissesto ed oltre a presentare profondi cedimenti, mostrano un quadro fessurativo che andrà opportunamente monitorato. La struttura ad oggi non è stata ancora completata mancando di parte dei rivestimenti di facciata (prospetto Nord) e della sistemazione delle aree esterne e dei parcheggi. Inoltre, rispetto quanto previsto nella Concessione Edilizia che ne ha legittimato l'edificazione, non sono state realizzate le piscine e relativi servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

Bene N° 6			
Ubicazione:	Alia (PA) – C.da Marcato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Il bene consiste in una particella di terreno ricadente nel foglio n.17 del Comune di Alia e sulla quale insistono gli	Superficie	940,00 mq

	accessi, una porzione di area a verde e parte del parcheggio annessi alla sala ricevimenti sopra descritta.		
Stato conservativo:	Come segnalato in precedenza, trattasi di una parte della corte esterna al bene n.5 caratterizzata dalle medesime problematiche già descritte in precedenza.		
Descrizione:	Come segnalato in precedenza, il bene costituisce parte della corte e delle aree esterne all'edificio principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 22/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

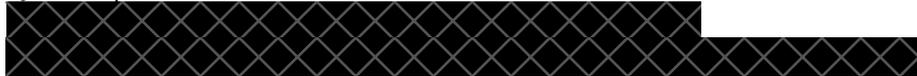
Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 08/05/2014

ai nn. 16891/20619

Quota: 1/1



Documenti correlati: Trascrizione n.29034 del 15/09/2014

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 22/07/2021

ai nn. 34756/26897

Quota: 1/1



Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione**

Iscritta il 23/04/2020 ai nn.16229/1554

Derivante da garanzia di mutuo



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 16/03/2002 ai nn.10286/1149

Derivante da garanzia di finanziamento



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta il 29/11/2006 ai nn.74227/22596

Derivante da garanzia di mutuo



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 15/12/2016 ai nn.47460/6160

Derivante da sentenza di condanna





Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 15/12/2016 ai nn.47461/6161

Derivante da sentenza di condanna



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 15/12/2016 ai nn.47462/6162



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 05/06/2019 ai nn.24007/2864

Derivante da sentenza di condanna



Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritta il 11/02/2022 Reg. Part. 615 Reg. Generale 6509

Contro soggetto debitore

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Maccarone Enrico

Formalità di riferimento Iscrizione n.1149 del 2002

Formalità a carico della procedura