



N. 70 100_2867



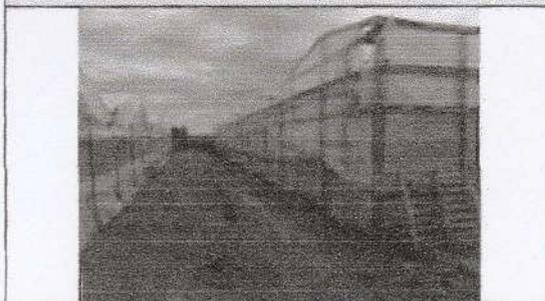
N. 71 100_2868



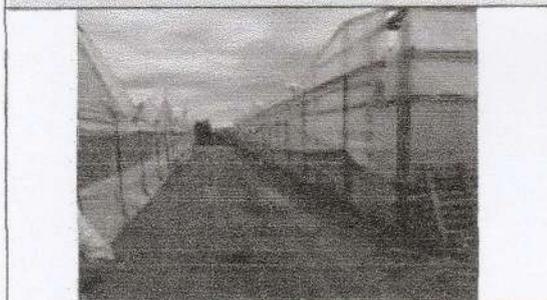
N. 72 100_2869



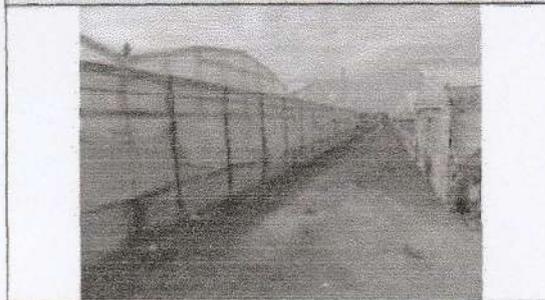
N. 73 100_2870



N. 74 100_2871



N. 75 100_2872



N. 76 100_2873

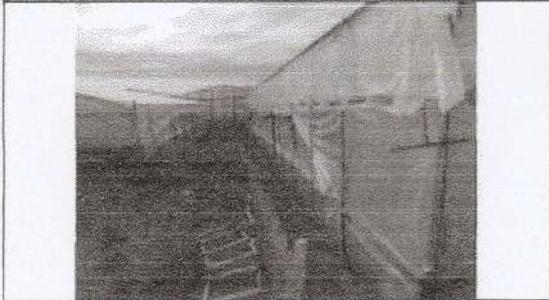


N. 77 100_2874

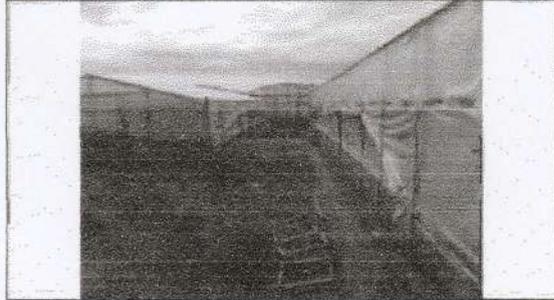




N. 78 100_2875



N. 79 100_2876



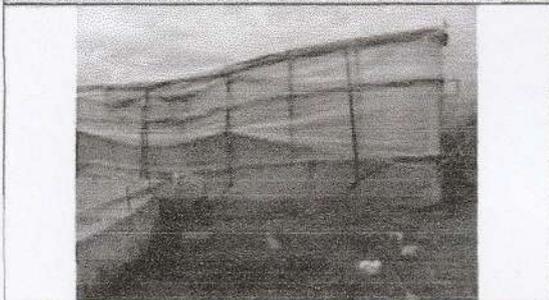
N. 80 100_2877



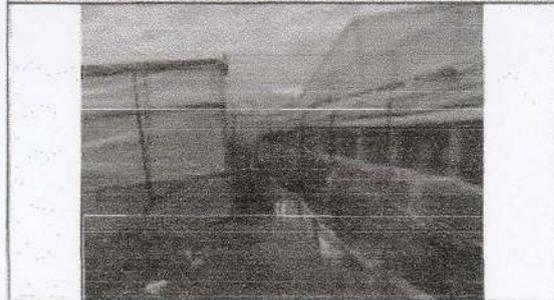
N. 81 100_2878



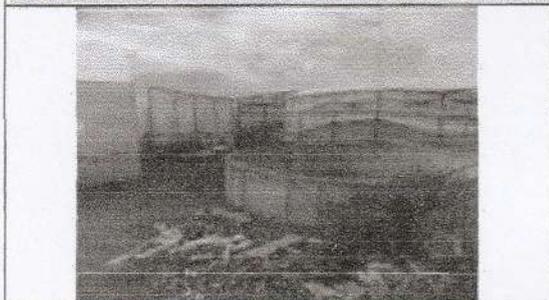
N. 82 100_2879



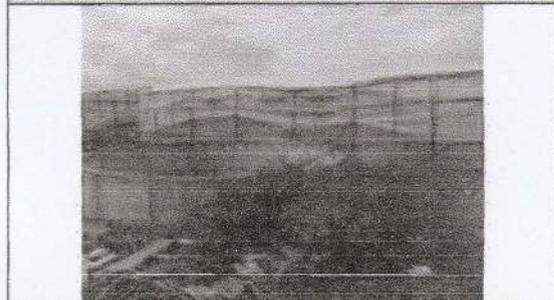
N. 83 100_2880



N. 84 100_2881

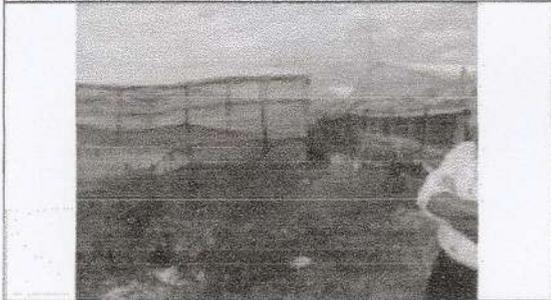


N. 85 100_2882

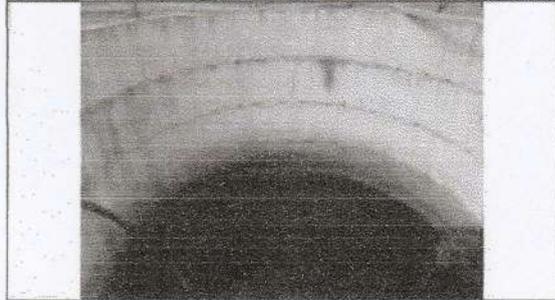




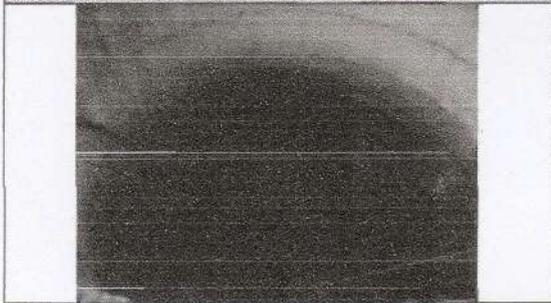
N. 86 100_2883



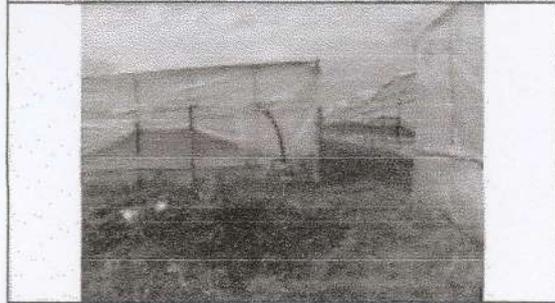
N. 87 100_2884



N. 88 100_2885



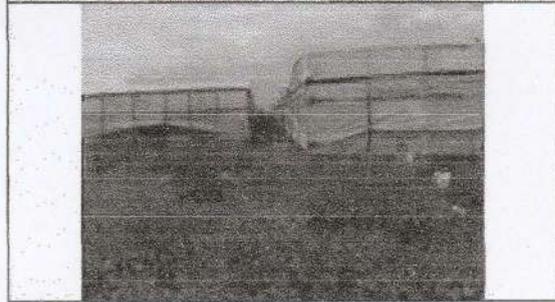
N. 89 100_2886



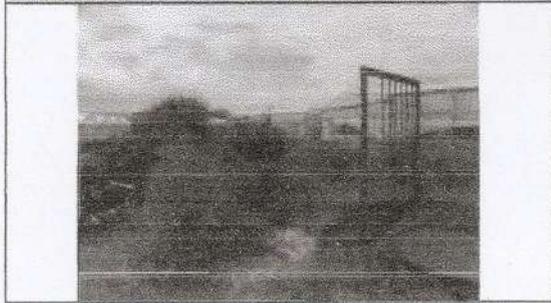
N. 90 100_2887



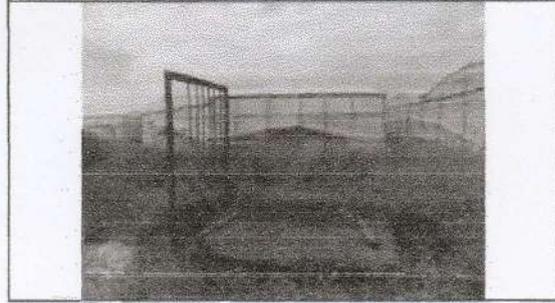
N. 91 100_2888



N. 92 100_2889



N. 93 100_2890







N. 102 100_2899



N. 103 100_2900



N. 104 100_2901



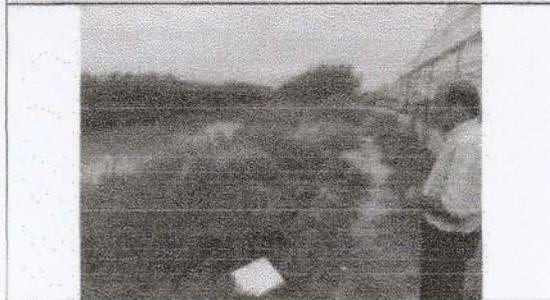
N. 105 100_2902



N. 106 100_2903



N. 107 100_2904



N. 108 100_2905



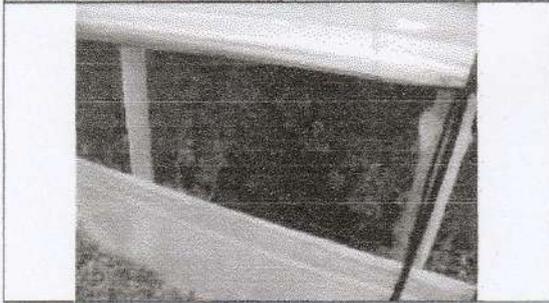
N. 109 100_2906







N. 118 100_2915



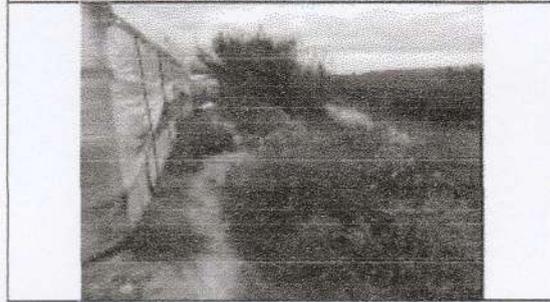
N. 119 100_2916



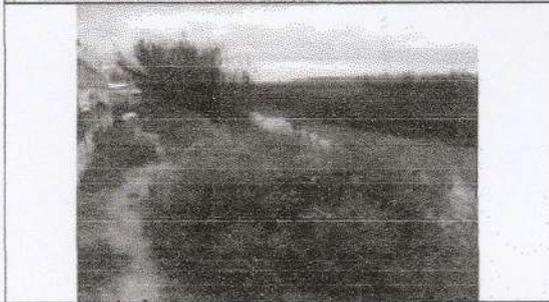
N. 120 100_2917



N. 121 100_2918



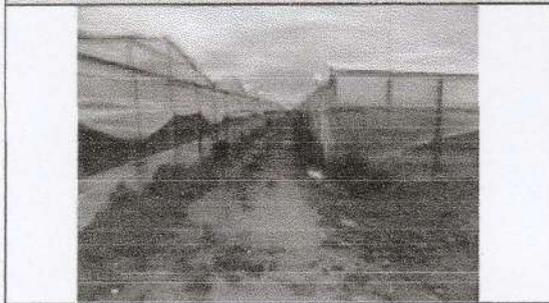
N. 122 100_2919



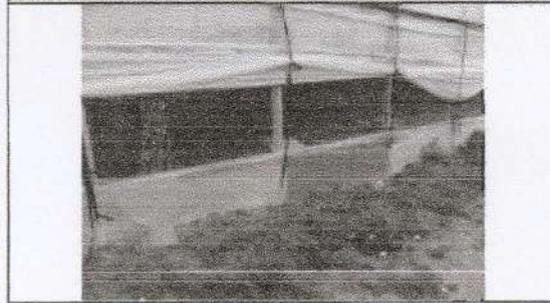
N. 123 100_2920

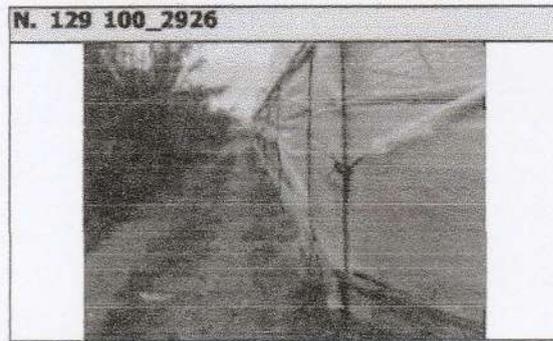


N. 124 100_2921



N. 125 100_2922







CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **GELA** Provincia di **CL**

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		250	147	Serra	U	45,39	20,45		11	00
2		250	148	Serra	U	271,11	122,15		65	70
3		250	456	Serra	U	181,57	81,81		44	00
4		250	457	Serra	U	2,06	0,93			50
5		250	87	Serra	U	58,10	35,51		19	10
6		250	88	Serra	U	123,81	75,67		40	70
7		250	941	Serra	U	12,17	7,44		4	00
Totali						694,21	343,96	1	85	00

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 147 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.100,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.3 - DOC_725817377 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 148 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 6.570,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.4 - DOC_725818133 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 456 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.400,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.5 - DOC_725818480 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

(4) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 457 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 50,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.6 - DOC_725818779 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

(5) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 87 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.910,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.7 - DOC_725820418 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

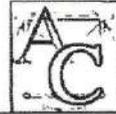
(6) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 88 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 45 di 65



Geom. Angelo Casa
via Zinghi n. 32
93012 - Gela - CL



Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 4.070,00 m²
Condizione: Affitto
Documenti di riferimento
N.8 - DOC_725820722 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.

(7) - Dettagli Particella Fg. 250 Part. 941 (Bene principale) Situazione in atti al 14/03/2013
Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 400,00 m²
Condizione: Affitto
Documenti di riferimento
N.9 - DOC_725820983 del 14/03/2013 Il documento è conforme alla realtà.





VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Serra sito in GELA (CL), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 22/07/2013.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

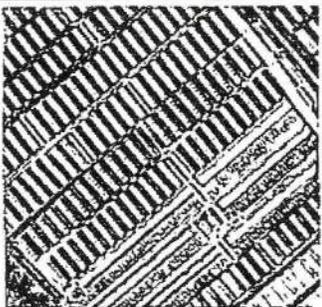
Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
21/07/2013	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Non conforme	3.000,00
	Riconfinamento.		
Totale costi ripristino Non conformità			3.000,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Serra - Contrada MIGNECHI - GELA (CL) - Comparabile A

Tipo di dato	Base d'asta pubblica
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	10.700,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Libero professionista
Provenienza	Sito internet
Data	30/04/2010
Prezzo base d'asta	72.750,00 €





Serra - Contrada MIGNECHI - GELA (CL) - Comparabile B

Tipo di dato	Base d'asta pubblica	
Descrizione	-	
Destinazione	Agricola	
Superficie commerciale (SUP)	15.070,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Libero professionista	
Provenienza	Sito internet	
Data	27/10/2004	
Prezzo base d'asta	226.050,00 €	





COST APPROACH
LOTTO 01 - Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)

- Stima a Costo**
 COSTI DI COSTRUZIONE
 Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%
1	Demolizioni - Demolizione fabbricato abusivo esistente $120,00 \times 3,50 = 420,00 \text{ m}^3$	5,60	2.352,00	37,43
2	Demolizioni - Trasporto a rifiuto in discarica autorizzata $120,00 \times 3,50 \times 0,20 \times 20 = 1.680,00 \text{ mc x Km}$	0,54	907,20	14,44
3	Demolizioni - Costo accesso in discarica dei materiali di risulta. $120,00 \times 3,50 \times 0,20 \times 1800 = 151.200,00 \text{ Kg}$	0,02	3.024,00	48,13
		Totali	6.283,20	100,00

Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	6.283,20 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	6.283,20 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (6.283,20 €).

Tale valore è uguale a 6.283,20 €.



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Serra, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	72.750,00	226.050,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	30/04/2010	27/10/2004	22/07/2013
Superficie commerciale (SUP) m ²	10.700,0	15.070,0	18.500,0





Analisi dei prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 0,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,00

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 0,00 * 0,00 = 0,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,00

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] = 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e] = 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] = 1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$p_A(S1) = 72.750,00 * 1,00 / 10.700,00 = 6,80 \text{ €/m}^2$

$p_B(S1) = 226.050,00 * 1,00 / 15.070,00 = 15,00 \text{ €/m}^2$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 6,80 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 15,00 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = -0,07 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 72.750,00 * (-0,07) / 12 = 424,38 \text{ €/mese}$

$p_B(\text{DAT}) = 226.050,00 * (-0,07) / 12 = 1.318,63 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUP}) = 6,80 * 1,00 = 6,80$

$p_B(\text{SUP}) = 6,80 * 1,00 = 6,80$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	424,38	1.318,63
Superficie commerciale (SUP)	6,80	6,80



Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

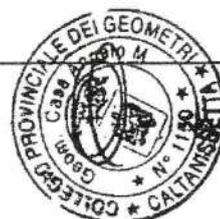
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		72.750,00		226.050,00
Data (DAT)	(0-39)	-16.550,63	(0-105)	-138.455,60
Superficie commerciale (SUP)	(18.500,0-10.700,0)	53.040,00	(18.500,0-15.070,0)	23.324,00
Prezzo corretto		109.239,38		110.918,38

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(110.918,38 - 109.239,38) * 100] / 109.239,38 = 1,54\% < 5\%$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(109.239,38 + 110.918,38) / 2 = 110.078,88$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi della Non Conformità	3.000,00
Stima a Costo	Cost Approach	6.283,20
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	110.078,88

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$110.078,88 - 6.283,20 - 3.000,00 = 100.795,68 \text{ €}$

Diconsi Euro centomilasettecentonovantacinquevirgolasessantaotto

QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL) il Valore di mercato alla data di stima del 22/07/2013 è pari a 100.795,68 € per 18.500,0 m ² pari a 5,45 €/m ²	100.795,68
Totale valore Lotto 01		100.795,68
Totale valore stimato		100.795,68

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 101.000,00 €

Diconsi Euro centounomila





RISPOSTE AI QUESITI

- 1) a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

L'immobile staggito si trova in C/da Spina Santa, territorio del Comune di Gela e dista Km. 16 circa dal centro abitato di Gela.

Ad esso si perviene dalla SS115 in direzione per Vittoria, dalla Strada Provinciale n. 51 in direzione est, dalla Strada Provinciale 193 in direzione sud ed infine per mezzo di stradelle interpoderali.

Si tratta di terreno, di superficie catastale complessiva pari ad ettari 1, are 85 e centiare 00, costituito da sette particelle (87, 88, 941, 147, 148, 456 e 457 del foglio 250 del Comune di Gela), con giacitura pianeggiante, di consistenza sabbiosa, irriguo, attualmente coltivato a serre che producono pomodoro e pomodorino.

In catasto è distinto al foglio di mappa 250:

- particella 87, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 19 e centiare 10, reddito dominicale di € 58,10, reddito agrario di € 35,51;
- particella 88, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 40 e centiare 70, reddito dominicale di € 123,81, reddito agrario di € 75,67;
- particella 941, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 4 e centiare 00, reddito dominicale di € 12,17, reddito agrario di € 7,44;
- particella 147, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 11 e centiare 00, reddito dominicale di € 45,39, reddito agrario di € 20,45;
- particella 148, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 65 e centiare 70, reddito dominicale di € 271,11, reddito agrario di € 122,15;
- particella 456, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 44 e centiare 00, reddito dominicale di € 181,57, reddito agrario di € 81,81;
- particella 457, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 0 e centiare 50, reddito dominicale di € 2,06, reddito agrario di € 0,93.

Il lato est della particella 457 e 148 è interessato da fenomeni erosivi causati dalla presenza di un canale di scolo acque che si immette sul fiume Dirillo, così come il lato sud della particella 148, 147, 456, 88 e 87 è interessato all'erosione di terreno da parte del fiume Dirillo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sulla particella 456 lato nord, realizzato abusivamente.

A cavallo, tra la particella 87 e la particella 88 esiste un fabbricato a piano terra ad uso rurale, in pessime condizioni, di superficie pari a mq. 120,00 circa, anche questo realizzato abusivamente.

L'intero immobile è di proprietà 1/2 ~~di [redacted] nato a Niscemi il 10/05/1966~~ e 1/2 ~~di [redacted] nato a Niscemi il 10/05/1966~~ in regime di comunione dei beni.

Allo stato è coltivato dal signor ~~[redacted]~~ di Niscemi, cognato del ~~[redacted]~~.

Gli immobili staggiti si trasferiranno e si tramanderanno con tutti i diritti accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, in particolare con la quota di proprietà pari a 9/18 di: pozzo di acqua viva, motore di sollevamento acqua e casotto motore, in catasto al foglio di mappa 250, particelle 882 (ex 87c) e 884 (ex 88c), stradella comune larga 4 m. lineari tutta la lunghezza, in catasto al foglio di mappa 250, particelle 935 (ex 86e) di are 1 e centiare 00 e 938 (ex 87e) di are 12 e centiare 00.

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina a nord-ovest con terreno di ~~[redacted]~~ nata a GELA il

~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~[redacted]~~

~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~[redacted]~~ con terreno di 1 ~~[redacted]~~

nato a ~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2 e 2 ~~[redacted]~~ NISCEMI il

15/11/1946 ~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2, a nord con terreno di ~~[redacted]~~ nato a

~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni ~~[redacted]~~

~~[redacted]~~ NISCEMI il 17/10/1946 ~~[redacted]~~ (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei

beni, ad est con canale di scolo che si immette nel fiume Dirillo ed infine a sud con il fiume Dirillo.

Le prescrizioni urbanistiche del terreno oggetto della presente sono le seguenti:





Buccheri Giuseppa e Giaquinta Salvatore sono coniugi in regime di comunione dei beni.

3) c) accertati l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

PARTICELLA 87 - 88 - 941

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del catasto urbano
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2
fino al 15/03/1983
2 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/03/1983
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 21/06/1977

Situazione degli intestati dal 15/03/1983
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/06/1988
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1983 Repertorio n. : 4827 Rogante: FERRARA FILIPPO
Sede: NISCEMI Registrazione: UR Sede: GELA n: 1180 del 24/06/1988 COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 29/03/1983 A FAVORE di [redacted] E [redacted]
Registro Particolare 3329 Registro Generale 3871
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 4827/2055 del 15/03/1983
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 06/06/1988
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/1 fino al
25/10/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/1988 Voltura n. 2716 .1/1988 in atti dal
24/10/2005 (protocollo n. CL0070475) Repertorio n. : 12176 Rogante: FERRARA FILIPPO
Sede: NISCEMI Registrazione: UR Sede: GELA n: 1180 del 24/06/1988 COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 09/06/1988 A FAVORE di [redacted] - Registro Particolare
5772 Registro Generale 6866
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 12176/4353 del 06/06/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 25/10/2005
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/1 fino al
30/12/2005
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/10/2005 n. 7831.1/2005 in atti dal
25/10/2005 (protocollo n. CL0070748) Registrazione: Sede: RETTIFICA D' UFFICIO

Situazione degli intestati dal 30/12/2005
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 bene
personale
2 [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 bene
personale fino al 30/12/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 72
.1/2006 in atti dal 05/01/2006 Repertorio n. : 35963 Rogante: PISA GIAN VINCENZO
Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA
TRASCRIZIONE del 04/01/2006 A FAVORE di [redacted]
[redacted] - Registro Particolare 72 Registro Generale 193





Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35963/19642 del 30/12/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DONATARIO

Situazione degli Intestati dal 30/12/2005

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/4 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED] A FAVORE

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/4 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 73
.1/2006 in atti dal 05/01/2006 Repertorio n. : 35964 Rogante: PISA GIAN VINCENZO

Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 04/01/2006 A FAVORE di [REDACTED] GIUSEPPA E [REDACTED] E [REDACTED]
Giuseppe - Registro Particolare 73 Registro Generale 194

Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35964/19643 del 30/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE del 04/01/2006 CONTRO [REDACTED] per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei
beni con [REDACTED] GIUSEPPA per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED] SALVATORE A

FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 121 Registro Generale 195

Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35965/19644 del 30/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 19/03/2009 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE SERIT
SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE - Registro Particolare 906 Registro Generale 3670

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42538/2008 del 20/02/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 04/01/2012 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione
dei beni con Buccheri Giuseppa e BUCCHERI Giuseppa per 1/4 bene in comunione dei beni con Giaquinta

Salvatore A FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 63 Registro Generale 67

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1059 del 02/12/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/02/2013 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE ERRE
VIVAIO di Vittoria - Registro Particolare 113 Registro Generale 1519

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA SEZ. DISTACCATA DI VITTORIA Repertorio 176 del 15/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

PARTICELLA 147 - 14B - 456 - 457





Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del catasto urbano

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] proprietario fino al 06/08/1984
[REDACTED] usufruttuaria fino al 06/08/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 21/06/1977

Situazione degli intestati dal 06/08/1984

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 fino al
06/06/1988
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1984 Voltura n. 382584 in atti dal 26/06/1989
Repertorio n. : 6642 Rogante: FILIPPO FERRARA Sede: NISCEMI Registrazione: UR
Sede: GELA n: 2841 del 23/08/1984
TRASCRIZIONE del 24/08/1984 A [REDACTED]
- Registro Particolare 9181 Registro Generale 10644
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 6642/2646 del 06/08/1984
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 06/06/1988

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 fino al
25/10/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/1988 Voltura n. 2716 .1/1988 in atti dal
24/10/2005 (protocollo n. CL0070475) Repertorio n. : 12176 Rogante: FERRARA FILIPPO
Sede: NISCEMI Registrazione: UR Sede: GELA n: 1180 del 24/06/1988 COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 09/06/1988 A FAVORE [REDACTED] - Registro Particolare
5772 Registro Generale 6866
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 12176/4353 del 06/06/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 30/12/2005

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 bene
personale
2 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 bene
personale fino al 30/12/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 72
.1/2006 in atti dal 05/01/2006 Repertorio n. : 35963 Rogante: PISA GIAN VINCENZO
Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA
TRASCRIZIONE del 04/01/2006 A FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED] Registro Particolare 72 Registro Generale 193
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35963/19642 del 30/12/2005
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DONATARIO

Situazione degli intestati dal 30/12/2005

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/4 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] (1) Proprietà per 1/4 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 73
.1/2006 in atti dal 05/01/2006 Repertorio n. : 35964 Rogante: PISA GIAN VINCENZO
Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA





TRASCRIZIONE del 04/01/2006 A FAVORE di GIUSEPPE GIUSEPPE
Giuseppe - Registro Particolare 73 Registro Generale 194
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35964/19643 del 30/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE del 04/01/2006 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 1/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei beni con GIAQUINTA Salvatore in comunione dei beni con GIAQUINTA Salvatore
FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 121 Registro Generale 195
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35965/19644 del 30/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 19/03/2009 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE - Registro Particolare 906 Registro Generale 3670
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42538/2008 del 20/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 04/01/2012 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 1/4 bene in comunione dei beni con GIAQUINTA Salvatore
FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 63 Registro Generale 67
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1059 del 02/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA(CL)
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/02/2013 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE ERRE VIVAIO di Vittoria - Registro Particolare 113 Registro Generale 1519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA SEZ. DISTACCATA DI VITTORIA Repertorio 176 del 15/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

E' VERIFICATA LA CONTINUA STORICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.

- 4) **d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**
Non si è verificato il caso previsto in questo punto.
- 5) **e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**

Il fabbricato ivi esistente non è accatastato.

Il signor Giudice con l'ordinanza del 06/06/2013 non ha autorizzato l'accatastamento le cui spese saranno affrontate dal possibile acquirente.

In in ogni caso non è più necessario accatastare perchè l'immobile è abusivo e non sanabile.





6) f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sul terreno in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE del 04/01/2006 CONTRO ~~GIAQUINTA Salvatore~~ per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei beni con ~~GIAQUINTA Salvatore~~ per 1/4 bene in comunione dei beni con ~~GIAQUINTA Salvatore~~ A FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 121 Registro Generale 195
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35965/19644 del 30/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GELA(CL)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 19/03/2009 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE - Registro Particolare 906 Registro Generale 3670
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42538/2008 del 20/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 04/01/2012 CONTRO ~~GIAQUINTA Salvatore~~ per 2/4 ~~bene personale e 1/4 bene in comunione~~ dei beni con ~~GIAQUINTA Salvatore~~ e ~~GIAQUINTA Salvatore~~ e ~~GIAQUINTA Salvatore~~ per 1/4 bene in comunione ~~GIAQUINTA Salvatore~~ e ~~GIAQUINTA Salvatore~~ A FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 63 Registro Generale 67
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1059 del 02/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA(CL)
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 12/02/2013 CONTRO GIAQUINTA Salvatore per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE ERRE VIVAIO di Vittoria - Registro Particolare 113 Registro Generale 1519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA SEZ. DISTACCATA DI VITTORIA Repertorio 176 del 15/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GELA(CL), NISCEMI(CL)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7) g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Le prescrizioni urbanistiche del terreno oggetto della presente sono le seguenti:

1. per effetto del PRG approvato con il DA n. 171 del 18/07/1971, ricade in zona E (verde agricolo) con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile di mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00;
2. i vincoli preordinati all'esproprio previsti dagli strumenti urbanistici, che per effetto della LR 9 del 12/01/1993 erano stati prorogati fino al 31/12/93, hanno cessato la loro efficacia dal 01/01/1994;
3. il frazionamento in lotti per la vendita può costituire lottizzazione abusiva secondo quanto disposto dal 1° comma dell'art. 18 della L. 47/85;
4. l'area ricade in zona sismica ai sensi del DM LLPP del 23/09/1981;
5. il terreno in questione ricade nelle aree SIC e ZPS dei siti di protezione speciale della Regione Sicilia e di importanza Comunitaria (ITA050001 Biviere e Maccini di Gela), individuati ai sensi delle direttive n. 79/409/CEE n. 92/43/CEE, Decreto n. 46/GAB del 21/02/2005;
6. la suddetta area, in parte rientra nella zona di rispetto delle acque pubbliche, soggetta a vincolo paesaggistico art. 142, comma 1, lett. c), C.BB. e PP., D.lgs. n. 42 del 22/01/2004; l'area è nomendata nella Gazzetta Ufficiale n. 231 del 04/10/1933 (1° elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caltanissetta) al n. 228 dell'elenco delle Acque Pubbliche "Fiume Dirillo";
7. quest'area con il Decreto 18/04/1986 delle Assessorato regionale del Beni Culturali è stata dichiarata Monumento della Pubblica





Istruzione è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dell'art. 9 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con il RD 03/06/1940 n. 1357;

8. la part. 147 e parte delle part. 87, 88 e 456 ricadono nella fascia dei 300 dalla battigia, soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera b), C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004;

9. le particelle 87, 88 e 456 in parte ricadono nella fascia dei 150 m. dalla battigia, soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera b), C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004;

10. per effetto della Deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del PRG, del RE e delle Norme di attuazione, il terreno in questione ricade in zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

b) altezza massima m. 7,00;

c) distanza dai confini m. 7,50;

d) distanza tra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;

e) distanza tra fabbricati della stessa azienda m. 10,00 e se con destinazione diversa;

f) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 01/04/1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

g) copertura piana o se a falde con tegole e coppi di tipo siciliano;

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde;

in ogni caso le previsioni di cui alla Deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale non sono attuate perchè il procedimento di approvazione del PRG è pendente alla Regione;

11. il terreno in questione ricade nel PTP di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "Area del Biviere di Gela".

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 244/2013 del 09/04/2013.

- 8) **h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;**

Il fabbricato esistente a cavallo tra la particella 87 e 88 è abusivo e non denunciato in catasto. Non sono state trovate concessioni o autorizzazioni negli uffici comunali.

Le ragioni del credito datate 30/12/2005 sono successive al 26/11/2003, data dell'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003 n. 326, ultima legge di sanatoria, per cui non è possibile presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Inoltre, non è possibile presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 perchè manca la condizione della doppia conformità, ovvero essere conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione al momento di realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria.

Il pozzo esistente sulla particella 456 lato nord anche esso è abusivo e attualmente non è possibile sanarlo.

- 9) **i) accerti se i beni pignorati siano occupati da debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**

Allo stato il terreno è coltivato dal signor Cannizzo Antonino di Niscemi, cognato del signor Giaquinta Salvatore.

- 10) **j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);**

L'immobile staggito si trova in C/da Spina Santa, territorio del Comune di Gela e dista Km. 16 circa dal centro abitato di Gela.

Ad esso si perviene dalla SS115 in direzione per Vittoria, dalla Strada Provinciale n. 51 in direzione est, dalla Strada Provinciale 193 in direzione sud ed infine per mezzo di stradelle interpoderali.



Si tratta di terreno, di superficie catastale complessiva pari ad ettari 1, are 85 e centiare 00, costituito da sette particelle (87, 88, 941, 147, 148, 456 e 457 del foglio 250 del Comune di Gela), con giacitura pianeggiante, di consistenza sabbiosa, irriguo, attualmente coltivato a serre che producono pomodoro e pomodorino.

In catasto è distinto al foglio di mappa 250:

- particella 87, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 19 e centiare 10, reddito dominicale di € 58,10, reddito agrario di € 35,51;
- particella 88, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 40 e centiare 70, reddito dominicale di € 123,81, reddito agrario di € 75,67;
- particella 941, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 4 e centiare 00, reddito dominicale di € 12,17, reddito agrario di € 7,44;
- particella 147, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 11 e centiare 00, reddito dominicale di € 45,39, reddito agrario di € 20,45;
- particella 148, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 65 e centiare 70, reddito dominicale di € 271,11, reddito agrario di € 122,15;
- particella 456, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 44 e centiare 00, reddito dominicale di € 181,57, reddito agrario di € 81,81;
- particella 457, qualità serra, classe U, superficie catastale di are 0 e centiare 50, reddito dominicale di € 2,06, reddito agrario di € 0,93.

Il lato est della particella 457 e 148 è interessato da fenomeni erosivi causati dalla presenza di un canale di scolo acque che si immette sul fiume Dirillo, così come il lato sud della particella 148, 147, 456, 88 e 87 è interessato all'erosione di terreno da parte del fiume Dirillo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sulla particella 456 lato nord, realizzato abusivamente.

A cavallo, tra la particella 87 e la particella 88 esiste un fabbricato a piano terra ad uso rurale, in pessime condizioni, di superficie pari a mq. 120,00 circa, anche questo realizzato abusivamente.

L'intero immobile è di proprietà ~~_____~~ coniugi in regime di comunione dei beni.

Allo stato è coltivato dal signor ~~_____~~ cognato ~~_____~~.

Gli immobili staggiti si trasferiranno e si tramanderanno con tutti i diritti accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, in particolare con la quota di proprietà pari a 9/18 di: pozzo di acqua viva, motore di sollevamento acqua e casotto motore, in catasto al foglio di mappa 250, particelle 882 (ex 87c) e 884 (ex 88c), stradella comune larga 4 m. lineari tutta la lunghezza, in catasto al foglio di mappa 250, particelle 935 (ex 86e) di are 1 e centiare 00 e 938 (ex 87e) di are 12 e centiare 00.

Le prescrizioni urbanistiche del terreno oggetto della presente sono le seguenti:

1. per effetto del PRG approvato con il DA n. 171 del 18/07/1971, ricade in zona E (verde agricolo) con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile di mq. 15.000, altezza massima m. 7,50, distacco dagli edifici m. 50,00 e dai confini del lotto m. 25,00;
2. i vincoli preordinati all'esproprio previsti dagli strumenti urbanistici, che per effetto della LR 9 del 12/01/1993 erano stati prorogati fino al 31/12/93, hanno cessato la loro efficacia dal 01/01/1994;
3. il frazionamento in lotti per la vendita può costituire lottizzazione abusiva secondo quanto disposto dal 1° comma dell'art. 18 della L. 47/85;
4. l'area ricade in zona sismica ai sensi del DM LLPP del 23/09/1981;
5. il terreno in questione ricade nelle aree SIC e ZPS dei siti di protezione speciale della Regione Sicilia e di importanza Comunitaria (ITA050001 Biviere e Maccini di Gela), individuati ai sensi delle direttive n. 79/409/CEE n. 92/43/CEEE, Decreto n. 46/GAB del 21/02/2005;
6. la suddetta area, in parte rientra nella zona di rispetto delle acque pubbliche, soggetta a vincolo paesaggistico art. 142, comma 1, lett. c), C.BB. e PP., D.lgs. n. 42 del 22/01/2004; l'area è nomendata nella Gazzetta Ufficiale n. 231 del 04/10/1933 (1° elenco delle acque pubbliche della Provincia di Caltanissetta) al n. 228 dell'elenco delle Acque Pubbliche "Fiume Dirillo";
7. quest'area con il Decreto 18/04/1986 dell'Assessorato regionale del Beni Culturali ed Ambientali della Pubblica Istruzione è stata dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dell'art. 9 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con il RD 03/06/1940 n. 1357;





8. la part. 147 e parte delle part. 87, 88 e 456 ricadono nella fascia dei 300 dalla battigia, soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera b), C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004;
9. le particelle 87, 88 e 456 in parte ricadono nella fascia dei 150 m. dalla battigia, soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera b), C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004;
10. per effetto della Deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, di adozione della revisione del PRG, del RE e delle Norme di attuazione, il terreno in questione ricade in zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
- a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima m. 7,00;
 - c) distanza dai confini m. 7,50;
 - d) distanza tra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;
 - e) distanza tra fabbricati della stessa azienda m. 10,00 e se con destinazione diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 01/04/1968 n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o se a falde con tegole e coppi di tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde;
- in ogni caso le previsioni di cui alla Deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale non sono attuate perchè il procedimento di approvazione del PRG è pendente alla Regione;
11. il terreno in questione ricade nel PTP di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "Area del Biviere di Gela".
- Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 244/2013 del 09/04/2013.

Il fabbricato esistente è abusivo e non denunciato in catasto. Non sono state trovate concessioni o autorizzazioni negli uffici comunali.

Le ragioni del credito datate 30/12/2005 sono successive al 26/11/2003, data dell'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003 n. 326, ultima legge di sanatoria, per cui non è possibile presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Inoltre, non è possibile presentare la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 perchè manca la condizione della doppia conformità, ovvero essere conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione al momento di realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria. Il pozzo anche esso abusivo, attualmente non è possibile sanarlo.

- 11) k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;**

Il valore di mercato del lotto ammonta ad € 110.078,88. A questo importo va detratto il costo della demolizione del fabbricato abusivo esistente pari ad € 6.283,20 ed il costo della verifica dei confini. Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile staggito ammonta ad € 100.795,68, arrotondato ad € 101.000,00.

- 12) l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

L'immobile potrà essere venduto soltanto in un unico lotto.

Tale scelta scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonché dal valore di stima del bene oggetto della presente.

- 13) m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca le planimetrie catastali dei fabbricati;**

Si allega CD con copia digitale della documentazione fotografica, delle planimetrie catastali, delle visure catastali e della relazione di CTU.

- 14) n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**





Nel caso specifico risulta staggito l'intero bene.

- 15) o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/89 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

- 16) p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Il confronto tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fa emergere la correttezza dei dati riportati in entrambi i documenti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori.

- 17) q) accerti, altresì, IL CTU se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento;

Il presente immobile, trattandosi di terreno, non è interessato alla determinazione della classe energetica.

CONCLUSIONI Consulenza Tecnica d'Ufficio

Certo di avere svolto il mandato in fede e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che il signor Giudice ritenesse avere, ringrazio per la fiducia accordatami.

ELENCO ALLEGATI

- 1) QUESITI E RISPOSTE.
- 2) Visure storiche catastali ed estratti di mappa del 14/03/2013.
- 3) Nota OUT-2013-000093 del 25/03/2013.
- 4) Nota OUT-2013-000102 del 07/04/2013.
- 5) Certificazione di destinazione urbanistica n. 244/2013 del 09/04/2013.
- 6) Verbale delle operazioni peritali del 20/04/2013.
- 7) Ispezioni immobiliari del 04/05/2013.
- 8) Istanza al signor Giudice OUT-2013-000118 del 04/05/2013.
- 9) Nota OUT-2013-000128 del 04/06/2013.
- 10) Ordinanza signor Giudice del 06/06/2013.
- 11) Visure catastali 19/07/2013.
- 12) Visure catastali 20/07/2013.
- 13) CD con copia digitale della documentazione fotografica, della planimetrie catastali, delle visure catastali e della relazione di CTU.

FIRME

Casa Angelo



Data rapporto lunedì 22/07/2013



Indice

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI GELA

Frontespizio	1
Premessa	1
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8
Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela	
Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)	
Scheda immobile	9
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	16
Documenti	17
Consistenza catastale	45
Valutazione	47
Due diligence	47
Comparabili	47
Cost Approach	49
Market Comparison Approach	50
Risultati della valutazione	53
Quadro riassuntivo	53
Risposte ai quesiti	54
Conclusioni Consulenza Tecnica d'Ufficio	64
Elenco allegati	64
Firme	64

