

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documenti inclusi:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato n. 1-A) Verbale di Visita sopralluogo n. 1 del 27/10/2017;
- Allegato n. 1-B) Verbale di Visita sopralluogo n. 2 del 28/10/2017;
- relativamente al Lotto n. 1:**
- Allegato 2-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- Allegato 2-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- Allegato 2-C) Rilievo fotografico degli immobili;
- Allegato 2-D) Frontespizio del Progetto assentito del fabbricato rurale (part.IIa 290);
- Allegato 2-E) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Piante;
- Allegato 2-F) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Prospetti e Sezione;
- Allegato 2-G) Disegni dello stato attuale del fabbricato (part.IIa 290);
- Allegato 2-H) Annotazioni sulle condizioni del fabbricato sotto il profilo catastale e urbanistico;
- relativamente al Lotto n. 2:**
- Allegato 3-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- Allegato 3-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- Allegato 3-C) Rilievo fotografico degli immobili;
- relativamente al Lotto n. 3:**
- Allegato 4-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- Allegato 4-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- Allegato 4-C) Rilievo fotografico degli immobili;
- relativamente al Lotto n. 4:**
- Allegato 5-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- Allegato 5-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- Allegato 5-C) Rilievo fotografico degli immobili;
- per Tutti i Lotti:**
- Allegato 6) Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica, composta da n. 6 pagine;
- Allegato 7) Estratto dell'Atto di Matrimonio;
- Allegato 8) Estratto di Mappa catastale;
- Allegato 9) Visure Catastali composte da n. 5 pagine;
- Allegato 10) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile part.IIa 290 (composto da n. 8 pagine);
- Allegato 11) Ricevuta di avvenuta trasmissione della Perizia al creditore procedente;
- Allegato 12) Ricevuta di avvenuta trasmissione della Perizia al debitore.

Gela 20 Novembre 2017



Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Salvatore Scicolone
Studio: Via Cairoli n.178, 93012 Gela (CL) - Tel./ fax 0933.918438
Email: salvatore.scicolone@yahoo.it -- salvatore.scicolone@geopec.it

RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2016 r.g.es.

Promossa da [REDAZIONE] contro [REDAZIONE]

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 07/09/2017, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto al Collegio dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi relativi in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
 - b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
 - c) *accerti l'esatta provenienza del/i benefici verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
 - d) *precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
 - e) *accerti se il/i benefici 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 d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
 - 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;*
 - g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i benefici prevista dallo strumento comunale vigente;*
 - 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;*
 - i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal 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;*
 - j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di 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'acquisito (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.);*
 - 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;*
- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in 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;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione e in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

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 che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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.

PREMESSO

- Che il sottoscritto è stato nominato CTU nella causa di cui sopra, all'udienza del 07/09/ 2017;
- Che in data 14/10/2017, il sottoscritto effettuava i controlli catastali degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- Che in data 23/10/2017, si comunicava alle parti in causa il giorno d'inizio delle operazioni peritali per la visita sopralluogo dei cespiti (mediante Posta Elettr. Certificata (PEC);
- Che in data 27/10/2017 si è recato presso i luoghi di ubicazione dei cespiti di c/da Favara-Mulara del Comune di Mazzarino, per iniziare le operazioni peritali di rito ed effettuare la 1° Visita sopralluogo;
- Che nel medesimo giorno, all'ora e nel posto stabilito, nessuna delle parti era presente all'appuntamento prefissato;
- Che nel suddetto giorno (dopo aver atteso invano le parti) il sottoscritto ha comunque ispezionato parte degli immobili oggetto di pignoramento, in particolare quelli che risultavano accessibili per via di alcuni liberi passaggi;
- Che, al termine della suddetta 1° ispezione sopralluogo, al fine di prendere comunque contatti con la proprietaria esecutata, lo scrivente lasciava, nel cancello d'ingresso del fabbricato, un'informale lettera di avviso con la quale veniva comunicato che l'indomani (giorno 28/10/2017), alle ore 9,30, il sottoscritto CTU avrebbe eseguito una 2° visita sopralluogo;
- Che, in data 28/10/2017, il sottoscritto si è recato nuovamente, presso i suddetti cespiti per effettuare una 2° Visita sopralluogo, constatando la replicata assenza della proprietaria esecutata;
- Che tuttavia, nel suddetto 2° sopralluogo, il sottoscritto, per quanto possibile, ha comunque completato la verifica dei luoghi oggetto d'esecuzione;
- Che in data 30/10/2017 (a seguito di preliminare richiesta del 15/10/2017), il sottoscritto eseguiva controlli, presso gli Uffici Urbanistici Comunali di Mazzarino, al fine di verificare la congruità e la conformità degli immobili pignorati sotto il profilo edilizio/urbanistico;
- Che a seguito di preliminare richiesta del sottoscritto (datata 22/10/2017), gli Uffici Anagrafici Comunali di Mazzarino rilasciavano [REDACTED]

- Che in data 07/11/2017, il sottoscritto eseguiva indagini presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);

- Che in data 08/11/2017, il sottoscritto effettuava delle esplorazioni del mercato immobiliare locale presso delle agenzie immobiliari.

Ciò premesso il sottoscritto, esaminati gli atti, redigeva la presente relazione peritale.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza dell'atto di pignoramento del 22/03/2016 rep. 320/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov.le di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2016, registro Gen. n. 6003, Registro Part. n. 5034, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

sono stati pignorati (per la quota indivisa di 1/1 in piena proprietà) i seguenti beni immobili censiti nel Comune di Mazzarino:

N.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota di Prop.
									ha	are	ca			
1	112	T	89					da Accertare	00	16	30	Contrada Favara-Mulara	R.D.: da attribuire R.A.: da attribuire	1/1
2	112	F	290	1	A/3	2		Abitazione di tipo Economica	7,5	vari		Contrada Pileri Piano T-1°	Euro: 340,86	1/1
3	112	T	104			4		Semin. Arboreto	00	15	10	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,52 R.A.: Euro 0,62	1/1
4	112	T	171			3		Uliveto	00	12	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,66 R.A.: Euro 2,33	1/1
5	112	T	120			3		Mandorleto	00	14	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 5,50 R.A.: Euro 4,77	1/1
6	112	T	121			2		Uliveto	00	06	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,79 R.A.: Euro 1,55	1/1
7	112	T	259			2		Uliveto	00	06	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,21 R.A.: Euro 1,78	1/1
8	112	T	260			2		Uliveto	00	01	40	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 0,65 R.A.: Euro 0,36	1/1
9	112	T	143			2		Chiusa	00	04	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,60 R.A.: Euro 1,08	1/1
10	112	T	145			2		Uliveto	00	05	70	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,65 R.A.: Euro 1,47	1/1

I suddetti immobili risultano intestati a: [REDACTED] -

Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Conformità dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica della rispondenza dei beni indicati nell'atto di Pignoramento con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art. 567 c.p.c.) comparati ulteriormente con le visure catastali aggiornate e lo stato attuale dei beni, non sono emerse incongruenze rilevanti.

Prefazione

E' opportuno precisare che, come evidenziato in premessa, durante le ispezioni sopralluogo né l'esecutato né un suo incaricato erano presenti al prefissato appuntamento, in quanto assenti (vedasi Verbali di sopralluogo, Allegati nn. 1.A e 1.B), ciò nonostante gli immobili sono stati esattamente identificati e inequivocabilmente correlati ai relativi beni oggetto d'esecuzione e in gran parte regolarmente ispezionati dal sottoscritto CTU.

Si fa presente inoltre che a seguito dell'assenza della proprietaria esecutata non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato oggetto di pignoramento (part.lla 290). Tuttavia il sottoscritto (su autorizzazione verbale del Giudice), pur non avendo avuto la possibilità di accedere all'interno dei locali del fabbricato, ha comunque espletato il mandato, basandosi sostanzialmente: sulla consistenza esterna, sulle caratteristiche costruttive visibili, sulle visure catastali, nonché in base alla documentazione edilizia

Sulla base delle verifiche comparative e di raffronto degli atti di causa, della documentazione reperita e delle risultanze dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per maggiore chiarezza espositiva (considerato che i beni pignorati, pur essendo diversi, risultano in parte simili fra loro) approntare la presente relazione partendo dalla composizione di predisposti lotti di vendita.

Pertanto è stata ipotizzata la formazione di n. 4 Lotti di Vendita, componendoli, opportunamente, in funzione della proprietà dei beni, delle quote di possesso, della loro natura, ma soprattutto in funzione della interdipendenza dei beni legata al rapporto di contiguità e funzionalità.

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risultanze catastali e Proprietà del bene

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Porz	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota di Propri.
									ha	are	ca			
1	112	T	104			4		Semin. Arboreto	00	15	10	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,52 R.A.: Euro 0,62	1/1
2	112	T	171			3		Uliveto	00	12	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,66 R.A.: Euro 2,33	1/1

I suddetti immobili risultano intestati a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono l'appezzamento di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Mazzarino (C.da Favara-Mulara) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E.1" dal vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino approvati con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

Per maggiori dettagli riguardo alla destinazione dei suoli vedasi "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio collinare, tipico della zona, con giacitura di media pendenza.

Essi risultano dislocati in una zona, prossima al confine ovest del territorio comunale di Mazzarino, denominata "Contrada Favara-Mulara".

I sopraelencati beni distano circa 6,4 km. dal centro cittadino di Mazzarino e sono facilmente raggiungibili percorrendo: la strada provinciale n. 27 in direzione ovest (circa 4,70 km); una regia trazzera, in direzione sud, per circa 1,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Da Gela i suddetti beni distano circa 35,00 km, e sono raggiungibili percorrendo: la SS 117 in direzione nord (Gela-Catania) per circa 9,5 km; la SS 190 in direzione ovest per Caltanissetta per circa 22,30 km; una regia trazzera, in direzione nord per Mazzarino, per circa 2,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Tenendo conto della zona di ubicazione degli immobili in esame, si può considerare discreta la loro accessibilità, in quanto gli stessi sono situati in prossimità di Strade di media importanza e di buona percorribilità, ad eccezione di alcune strade di servitù che risultano sconnesse e praticabili solo da mezzi agricoli.

Descrizione

Il Lotto di vendita in questione, formato da un unico Appezzamento di terreno di mq. 2.800, è composto materialmente dai seguenti contigui immobili:

- 1- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.lla 104**, Seminativo-arboreto di classe 4° di mq. 1.510;
- 2- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.lla 171**, Uliveto di classe 3° di mq. 1.290.

L'intero appezzamento di terreno, accessibile tramite una confinante stradella di servitù, risulta in parte recintato con paletti e rete metallica.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

Nel suddetto appezzamento di terreno risultano evidenti che (rispetto ai dati censuari risultanti nella visura catastale) sono state effettuate delle trasformazioni colturali.

Infatti, la part.lla 104 e la part.lla 171, che in catasto risultano rispettivamente una coltura a "seminativo-arboreto" e l'altra a "uliveto", allo stato attuale, entrambi i terreni, sono stati convertiti a "vigneto".

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il suddetto lotto di vendita, si rimanda agli Allegati n. 3.A, 3.B, 3.C della presente relazione.

Coerenze dei beni

L'Appezzamento di terreno sopra descritto (lotto 2) risulta nel suo complesso confinante:

- ad est, in parte con la part.lla 90 di proprietà [REDACTED] e in parte con la part.lla 93 di proprietà [REDACTED] ed altri;
- a ovest, con la part. 99 di proprietà [REDACTED]
- a est, con la part. 178 di proprietà [REDACTED]
- a nord, con stradella di servitù;
- a sud, con le part.lle 170 e 186 di proprietà [REDACTED]

Conformità Catastale

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze catastali accertate in data 14/10/2017, ad eccezione di quanto evidenziato in precedenza riguardo le variazioni culturali.

Adeguamenti Catastali

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad eccezione delle eventuali variazioni da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta, in virtù dei sopra descritti cambiamenti culturali.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dalla visita sopralluogo non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Adeguamenti Urbanistici

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Situazione occupazionale

Sulla base dei riscontri sopralluogo, si ipotizza che i suddetti immobili siano nella disponibilità del proprietario esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] di Firenze, allegata agli atti di causa, si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

alla proprietaria [REDACTED] per essere alla stessa così pervenuti:

- 1) la quota della metà indivisa delle particelle 121, 145 e 171, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 12/08/1986, trascritto il 28/08/1986 al n. 7384 part., da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 2) la quota della metà indivisa delle particelle 120, 143 e 104, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 25/08/1986, trascritto il giorno 11/09/1986 al n. 7768 part., [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) la quota della metà indivisa di tutte le particelle, con atto di donazione rogata dal notaio [REDACTED] in data 30/04/1987, trascritto il 14/05/1987 al n. 4344 part., da [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Notarile (ex art. 567 C.P.C.), redatto dal Notaio [REDACTED] di Firenze in data 16/06/2016 (allegata agli atti di causa), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/06/2016, si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) - Iscrizione di Ipoteca Giudiziale n. 48 part. del 22/01/2013, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca, sezione distaccata di Viareggio, del 24/11/2012, a favore di [REDACTED] per euro 70.000 di cui euro 44.508,67 di capitale;
- 2) - Verbale di Pignoramento Immobili del 22/03/2016 rep. n. 320/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14/06/2016 reg. gen. n. 6003 reg. part. 5034, a favore della [REDACTED] gravante su tutti i beni di che trattasi.

Regime fiscale

La vendita giudiziaria non sarà soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persone fisiche.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (vedasi All. n. 7), la debitrice Sig.ra [REDACTED] risulterebbe in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig. [REDACTED] a seguito di Atto pubblico del 21/02/1986, rogato dal Notaio [REDACTED] iscritta al collegio notarile di Milano.

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 2

Stima terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 05/09/2008) compresi nella 3° Regione agraria della Provincia di Caltanissetta.

A conclusione di tutte le indagini e raffronti dei suddetti valori, tenuto conto, inoltre, delle rilevanti peculiarità dei beni trattati, quali:

- la contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni relativamente allo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali opere di ristrutturazione eseguite nell'arco degli anni;
- le eventuali spese necessarie per la manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese, eventuali, per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti (urbanistiche e catastali);

- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria;
 si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore dell'appezzamento di terreno che costituisce il Lotto di vendita n. 2:

- Valore dell'appezzamento di terreno con l'attuale coltura a Vigneto=(mq. 2.800 x 1,26 €/mq)=euro 3.528,00

Sulla base delle suddette analisi estimative e peculiarità si ritiene che il **Valore globale dei beni in esame sia in c.t. di Euro 3.528,00** (tremilacinquecentoventotto/00).

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 risulta essere di Euro 3.528,00** (tremilacinquecentoventotto/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

LOTTO n. 3

Risultanze catastali e Proprietà del bene

Appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq. 2.850, composto sostanzialmente da n. 4 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità elo Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita in Euro	Quota di Prop.
									ha	are	ca			
1	112	T	120			3		Mandorleto	00	14	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 5,50 R.A.: Euro 4,77	1/1
2	112	T	121			2		Uliveto	00	06	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,79 R.A.: Euro 1,55	1/1
3	112	T	259			2		Uliveto	00	06	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,21 R.A.: Euro 1,78	1/1
4	112	T	260			2		Uliveto	00	01	40	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 0,65 R.A.: Euro 0,36	1/1

I suddetti immobili risultano intestati a: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono l'appezzamento di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Mazzarino (C.da Favara-Mulara) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E.1" dal vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino approvati con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

Per maggiori dettagli riguardo alla destinazione dei suoli vedasi "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio collinare, tipico della zona, con giacitura di media pendenza.

Essi risultano dislocati in una zona, prossima al confine ovest del territorio comunale di Mazzarino, denominata "Contrada Favara-Mulara".

I sopraelencati beni distano circa 6,4 km. dal centro cittadino di Mazzarino e sono facilmente raggiungibili percorrendo: la strada provinciale n. 27 in direzione ovest (circa 4,70 km); una regia trazzera, in direzione sud, per circa 1,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Da Gela i suddetti beni distano circa 35,00 km, e sono raggiungibili percorrendo: la SS 117 in direzione nord (Gela-Catania) per circa 9,5 km; la SS 190 in direzione ovest per Caltanissetta per circa 22,30 km; una regia trazzera, in direzione nord per Mazzarino, per circa 2,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Tenendo conto della zona di ubicazione degli immobili in esame, si può considerare discreta la loro accessibilità, in quanto gli stessi sono situati in prossimità di Strade di media importanza e di buona percorribilità, ad eccezione di alcune strade di servitù che risultano sconnesse e praticabili solo da mezzi agricoli.

Descrizione

Il Lotto di vendita in questione, formato da un unico Appezamento di terreno di mq. 2.850, è composto materialmente dai seguenti contigui immobili :

- 1- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.Ila 120**, Mandorleto di classe 3° di mq. 1.420;
- 2- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.Ila 121**, Uliveto di classe 2° di mq. 600;
- 3- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.Ila 259**, Uliveto di classe 2° di mq. 690;
- 4- **Terreno - in catasto Foglio 112 part.Ila 260**, Uliveto di classe 2° di mq. 140.

L'intero appezzamento di terreno risulta accessibile tramite una confinante stradella di servitù apparente in terra battuta.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

L'appezzamento di terreno risulta in gran parte coltivato ad "uliveto".

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il suddetto lotto di vendita, si rimanda agli Allegati n. 4.A, 4.B, 4.C della presente relazione.

Coerenze dei beni

L'Apprezzamento di terreno sopra descritto (lotto 3) risulta nel suo complesso confinante:

- ad ovest, con le part.Ile 185 e 186 di proprietà [REDACTED]
- a est, con la part.Ila 122 di proprietà [REDACTED]
- a nord, con la part.Ila 171 di proprietà [REDACTED]
- a sud, con le part.Ile 135 di proprietà [REDACTED] e con la part.Ila 136 di proprietà [REDACTED]

Conformità Catastale

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze catastali accertate in data 14/10/2017, ad eccezione di eventuale modeste variazioni colturali.

Adeguamenti Catastali

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad eccezione di eventuali variazioni colturali da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziarie, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dalla visita sopralluogo non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Adeguamenti Urbanistici

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Situazione occupazionale

Sulla base dei riscontri sopralluogo, si ipotizza che i suddetti immobili siano nella disponibilità del proprietario esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] di Firenze, allegata agli atti di causa, si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

alla proprietaria [REDACTED] per essere alla stessa così pervenuti:

1) la quota della metà indivisa delle particelle 121, 145 e 171, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 12/08/1986, trascritto il 28/08/1986 al n. 7384 part., da [REDACTED]

2) la quota della metà indivisa delle particelle 120, 143 e 104, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 25/08/1986, trascritto il giorno 11/09/1986 al n. 7768 part., [REDACTED]

3) la quota della metà indivisa di tutte le particelle, con atto di donazione rogata dal notaio Scichilone in data 30/04/1987, trascritto il 14/05/1987 al n. 4344 part., da [REDACTED]

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Notarile (ex art. 567 C.P.C.), redatto dal Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze in data 16/06/2016 (allegata agli atti di causa), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/06/2016, si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) - Iscrizione di Ipoteca Giudiziale n. 48 part. del 22/01/2013, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca, sezione distaccata di Viareggio, del 24/11/2012, a favore di [REDACTED] per euro 70.000 di cui euro 44.508,67 di capitale;

2) - Verbale di Pignoramento Immobili del 22/03/2016 rep. n. 320/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14/06/2016 reg. gen. n. 6003 reg. part. 5034, a favore della Banca [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante su tutti i beni di che trattasi.

Regime fiscale

La vendita giudiziaria non sarà soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persone fisiche.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (vedasi All. n. 7), la debitrice Sig.ra [REDACTED] risulterebbe in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig. [REDACTED] a seguito di Atto pubblico del 21/02/1986, rogato dal Notaio [REDACTED] iscritta al collegio notarile di Milano.

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 3

Stima terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 05/09/2008) compresi nella 3° Regione agraria della Provincia di Caltanissetta.

A conclusione di tutte le indagini e raffronti dei suddetti valori, tenuto conto, inoltre, delle rilevanti peculiarità dei beni trattati, quali:

- la contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti, all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni relativamente allo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali opere di ristrutturazione eseguite nell'arco degli anni;
- le eventuali spese necessarie per la manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese, eventuali, per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti (urbanistiche e catastali);
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria;

si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore dell'appezzamento di terreno che costituisce il Lotto di vendita n. 3:

- Valore dell'appezzamento di terreno con l'attuale coltura a Uliveto = (mq. 2.850 x 1,40 €/mq) = euro 3.990,00.

Sulla base delle suddette analisi estimative e peculiarità si ritiene quindi che il **Valore globale dei beni in esame sia in c.t. di Euro 3.990,00** (tremilanovecentonovanta/00).

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 3 risulta essere di Euro 3.990,00** (tremilanovecentonovanta/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

LOTTO n. 4

Risultanze catastali e Proprietà del bene

Appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq. 990,00, composto sostanzialmente da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Porz	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota di Prop.
									ha	are	ca			
1	112	T	143			2		Chiusa	00	04	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,6 R.A.: Euro 1,08	1/1
2	112	T	145			2		Uliveto	00	05	70	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,65 R.A.: Euro 1,47	1/1

I suddetti immobili risultano intestati a: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono l'appezzamento di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Mazzarino (C.da Favara-Mulara) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E.1" dal vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino approvati con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

Per maggiori dettagli riguardo alla destinazione dei suoli vedasi "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio collinare, tipico della zona, con giacitura di media pendenza.

Essi risultano dislocati in una zona, prossima al confine ovest del territorio comunale di Mazzarino, denominata "Contrada Favara-Mulara".

I sopraelencati beni distano circa 6,4 km. dal centro cittadino di Mazzarino e sono facilmente raggiungibili percorrendo: la strada provinciale n. 27 in direzione ovest (circa 4,70 km); una regia trazzera, in direzione sud, per circa 1,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Da Gela i suddetti beni distano circa 35,00 km, e sono raggiungibili percorrendo: la SS 117 in direzione nord (Gela-Catania) per circa 9,5 km; la SS 190 in direzione ovest per Caltanissetta per circa 22,30 km; una regia trazzera, in direzione nord per Mazzarino, per circa 2,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Tenendo conto della zona di ubicazione degli immobili in esame, si può considerare discreta la loro accessibilità, in quanto gli stessi sono situati in prossimità di Strade di media importanza e di buona percorribilità, ad eccezione di alcune strade di servitù che risultano sconnesse e praticabili solo da mezzi agricoli.

Descrizione

Il Lotto di vendita in questione, formato da un unico Appezzamento di terreno di mq. 990,00, è composto materialmente dai seguenti contigui immobili:

- 1- Terreno - in catasto Foglio 112 part.lla 143, Chiusa di classe 2° di mq. 420;
- 2- Terreno - in catasto Foglio 112 part.lla 145, Uliveto di classe 2° di mq. 570;

I terreni risultano accessibile tramite una stradella di servitù (trazzera) confinante a sud.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

L'appezzamento di terreno risulta attualmente in gran parte incolto.

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il suddetto lotto di vendita, si rimanda agli Allegati n. 5.A, 5.B, 5.C della presente relazione.

Coerenze dei beni

L'Appezzamento di terreno sopra descritto (lotto 4) risulta nel suo complesso confinante:

- a nord, con la part.lla 136 di proprietà [REDACTED]

- ad sud, in parte con le part.lla 144 di proprietà [redacted] e in parte con stradella di servitù (trazzera);

- a est, con la part.lla 267 di proprietà [redacted]

- a ovest, con la part.lla 179 di proprietà [redacted]

Conformità Catastale

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze catastali accertate in data 14/10/2017, ad eccezione di eventuale modeste variazioni culturali.

Adeguamenti Catastali

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad accezione di eventuali variazioni culturali da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

Dalla visita sopralluogo non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Adeguamenti Urbanistici

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Situazione occupazionale

Sulla base dei riscontri sopralluogo, si ipotizza che i suddetti immobili siano nella disponibilità del proprietario esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (Allegato n. 6).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale redatta dal Notaio [redacted] di Firenze, allegata agli atti di causa, si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

alla proprietaria [redacted] per essere alla stessa così pervenuti:

1) la quota della metà indivisa delle particelle 121, 145 e 171, per acquisto fattone con atto rogato

[redacted] in data 12/08/1986, trascritto il 28/08/1986 al n. 7384 part., da [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

2) la quota della metà indivisa delle particelle 120, 143 e 104, per acquisto fattone con atto rogato

[redacted] in data 25/08/1986, trascritto il giorno 11/09/1986 al n. 7768 part., da [redacted]
[redacted]

3) la quota della metà indivisa di tutte le particelle, con atto di donazione rogata dal notaio [redacted] in data 30/04/1987, trascritto il 14/05/1987 al n. 4344 part., da [redacted]
[redacted]

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Notarile (ex art. 567 C.P.C.), redatto dal Notaio [redacted]

██████████ di Firenze in data 16/06/2016 (allegata agli atti di causa), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/06/2016, si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) - Iscrizione di Ipoteca Giudiziale n. 48 part. del 22/01/2013, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca, sezione distaccata di Viareggio, del 24/11/2012, a favore di ██████████ per euro 70.000 di cui euro 44.508,67 di capitale;
- 2) - Verbale di Pignoramento Immobili del 22/03/2016 rep. n. 320/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14/06/2016 reg. gen. n. 6003 reg. part. 5034, a favore della ██████████ e contro ██████████ gravante su tutti i bene di che trattasi.

Regime fiscale

La vendita giudiziaria non sarà soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persone fisiche.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (vedasi All. n. 7), la debitrice Sig.ra ██████████ risulterebbe in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig. ██████████ a seguito di Atto pubblico del 21/02/1986, rogato dal Notaio ██████████ iscritta al collegio notarile di Milano.

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 4

Stima terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 05/09/2008) compresi nella 3° Regione agraria della Provincia di Caltanissetta.

A conclusione di tutte le indagini e raffronti dei suddetti valori, tenuto conto, inoltre, delle rilevanti peculiarità dei beni trattati, quali:

- la contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni riguardo lo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali opere di ristrutturazione eseguite nell'arco degli anni;
- le eventuali spese necessarie per la manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese, eventuali, per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti (urbanistiche e catastali);
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria;

si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore dell'appezzamento di terreno che

- Valore dell'appezzamento di terreno nello stato attuale = (mq. 990 x 1,40 €/mq) = euro 1.386,00

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 4 risulta essere di Euro 1.386,00 (milletrecentottantasei/00).

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

№	CATEGORIA				PROFESIA	GRADUL DE STUDIU	GRADUL DE INSTRUCTIUNARE	GRADUL DE CALIFICARE	GRADUL DE SPECIALIZARE	GRADUL DE PERFORMANTA	GRADUL DE CALIFICARE	GRADUL DE SPECIALIZARE	GRADUL DE PERFORMANTA
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

[illegible]

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti Allegati:

- **Allegato n. 1-A)** Verbale di Visita Sopralluogo n. 1 del 27/10/2017;
- **Allegato n. 1-B)** Verbale di Visita Sopralluogo n. 2 del 28/10/2017;

relativamente al Lotto n. 1:

- **Allegato 2-A)** Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 2-B)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 2-C)** Rilievo fotografico degli immobili;
- **Allegato 2-D)** Frontespizio del Progetto assentito del fabbricato rurale (part.IIa 290);
- **Allegato 2-E)** Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Piante;
- **Allegato 2-F)** Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Prospetti e Sezione;
- **Allegato 2-G)** Disegni dello stato attuale del fabbricato (part.IIa 290);



- **Allegato 2-H)** Annotazioni sulle condizioni del fabbricato sotto il profilo catastale e urbanistico;
relativamente al Lotto n. 2:

- **Allegato 3-A)** Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 3-B)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 3-C)** Rilievo fotografico degli immobili;

relativamente al Lotto n. 3:

- **Allegato 4-A)** Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 4-B)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 4-C)** Rilievo fotografico degli immobili;

relativamente al Lotto n. 4:

- **Allegato 5-A)** Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- **Allegato 5-B)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 5-C)** Rilievo fotografico degli immobili;

per Tutti i Lotti:

- **Allegato 6)** Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica, composta da n. 6 pagine;
- **Allegato 7)** Estratto dell'Atto di Matrimonio;
- **Allegato 8)** Estratto di Mappa catastale;
- **Allegato 9)** Visure Catastali composte da n. 5 pagine;
- **Allegato 10)** Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile part.lla 290 (n. 7 pagine).

G E L A , 20 Novembre 2017



Il Professionista C.T.U.

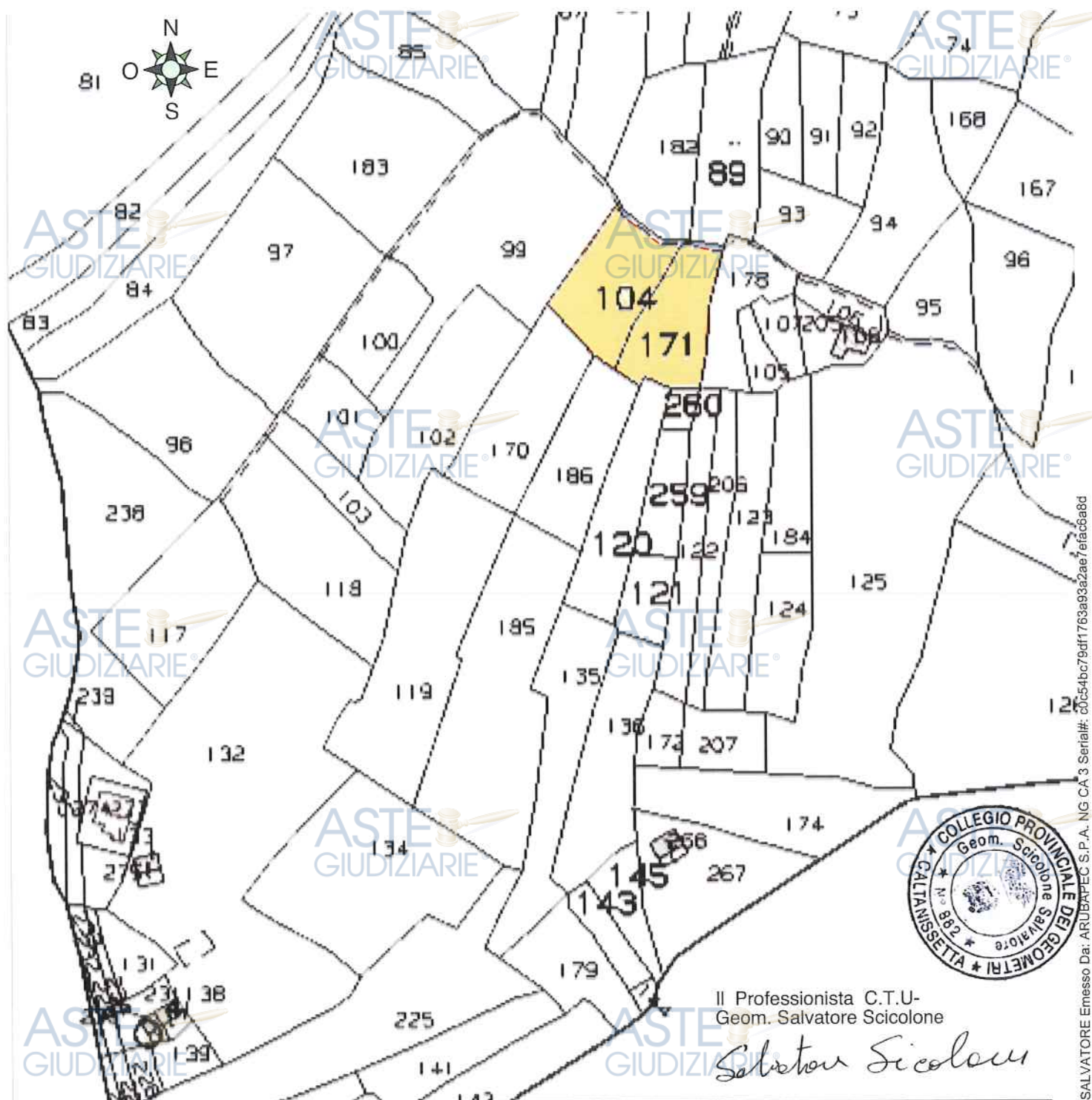
Salvatore Scicolone

Stralcio Estratto di Mappa Catastale

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 104 e 171

Proprietà attuale: [REDACTED] per la quota di 1/1;

Planimetria ridotto in scala 1:2000

Il Professionista C.T.U.-
Geom. Salvatore Scicolone

Dati e Consistenza Catastale dei Beni che costituiscono il LOTTO N. 2

Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Sub	Classamento o Categ. Catastale	Classe	Consistenza			Superficie in mq.	Rendita	Altre Informazioni	Altri Dati
						ha	are	ca				
Mazzarino (CL)	112	104		Seminativo Arboreale	4	00	15	10	1.510 mq	R.D.Euro: 3,51 R.A. Euro: 0,62		
Mazzarino (CL)	112	171		Uliveto	3	00	12	90	1.290 mq	R.D.Euro: 3,66 R.A. Euro: 0,62		

ASTE
GIUDIZIARIE®

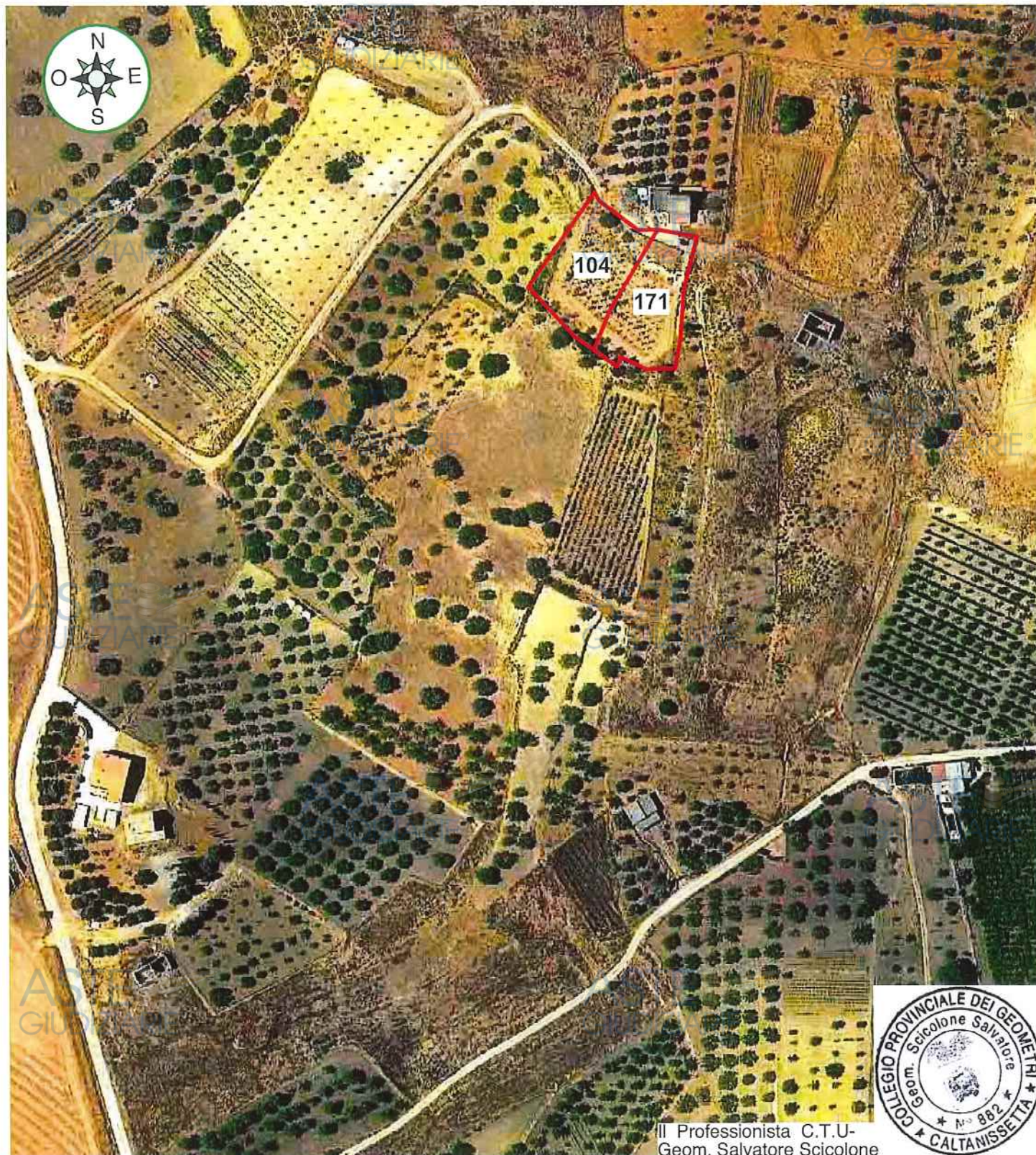
ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 3.B

**Vista aerea della zona
con indicazione generica del sito dell'Apprezzamento di Terreno (LOTTO N. 2)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 104 e 171

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;



Ortofoto fuori scala - la perimetrazione delle particelle è approssimativa

Il Professionista C.T.U.-
Geom. Salvatore Scicolone

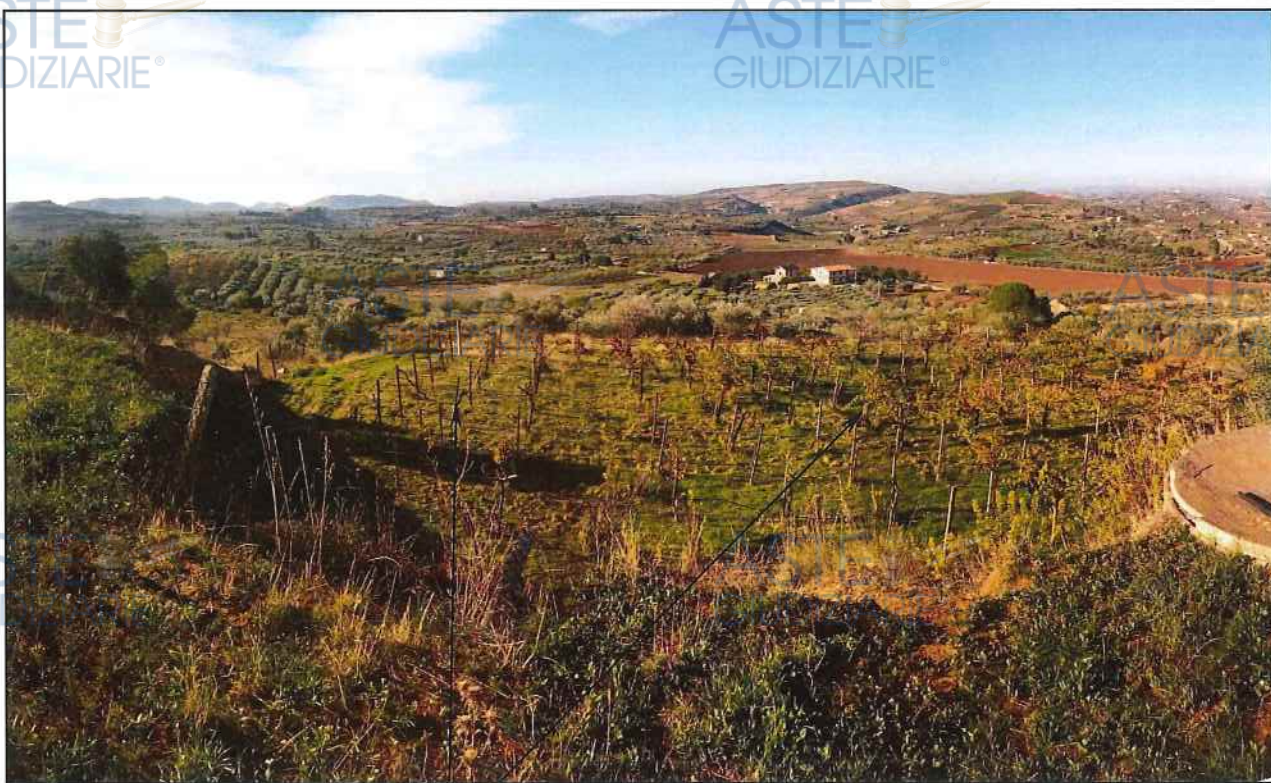
Salvatore Scicolone



**Rilievo fotografico stato attuale
degli immobili che costituiscono l'Appezamento di Terreno (LOTTO N. 2)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.Ile 104 e 171

Proprietà attuale: [REDACTED], per la quota di 1/1;



Part.Ile 104 e 171 (attuale coltura: Vigneto)
(Vista da nord verso sud)



Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



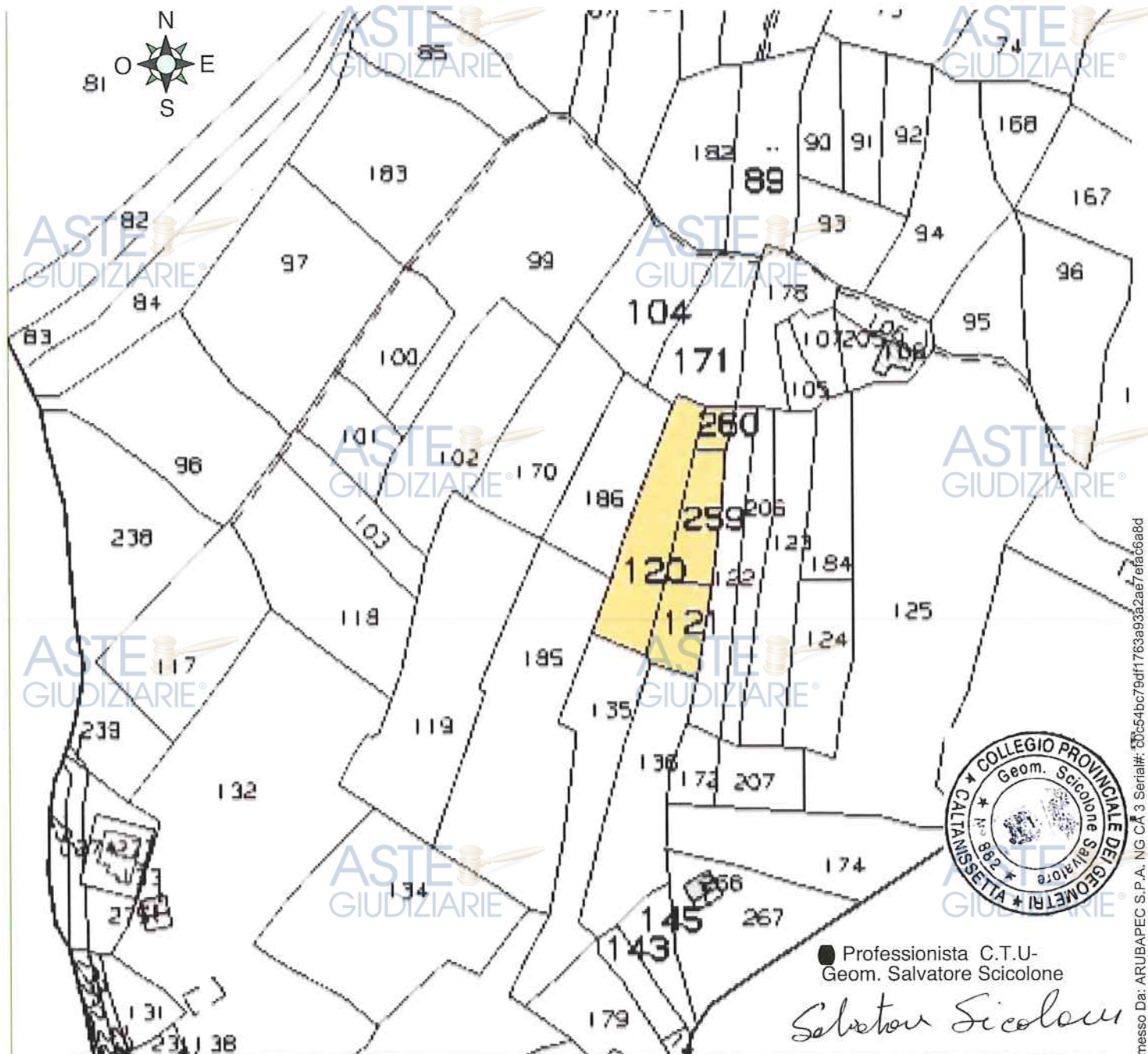
ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio Estratto di Mappa Catastale

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 120, 121, 259 e 260

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;

Planimetria ridotto in scala 1:2000



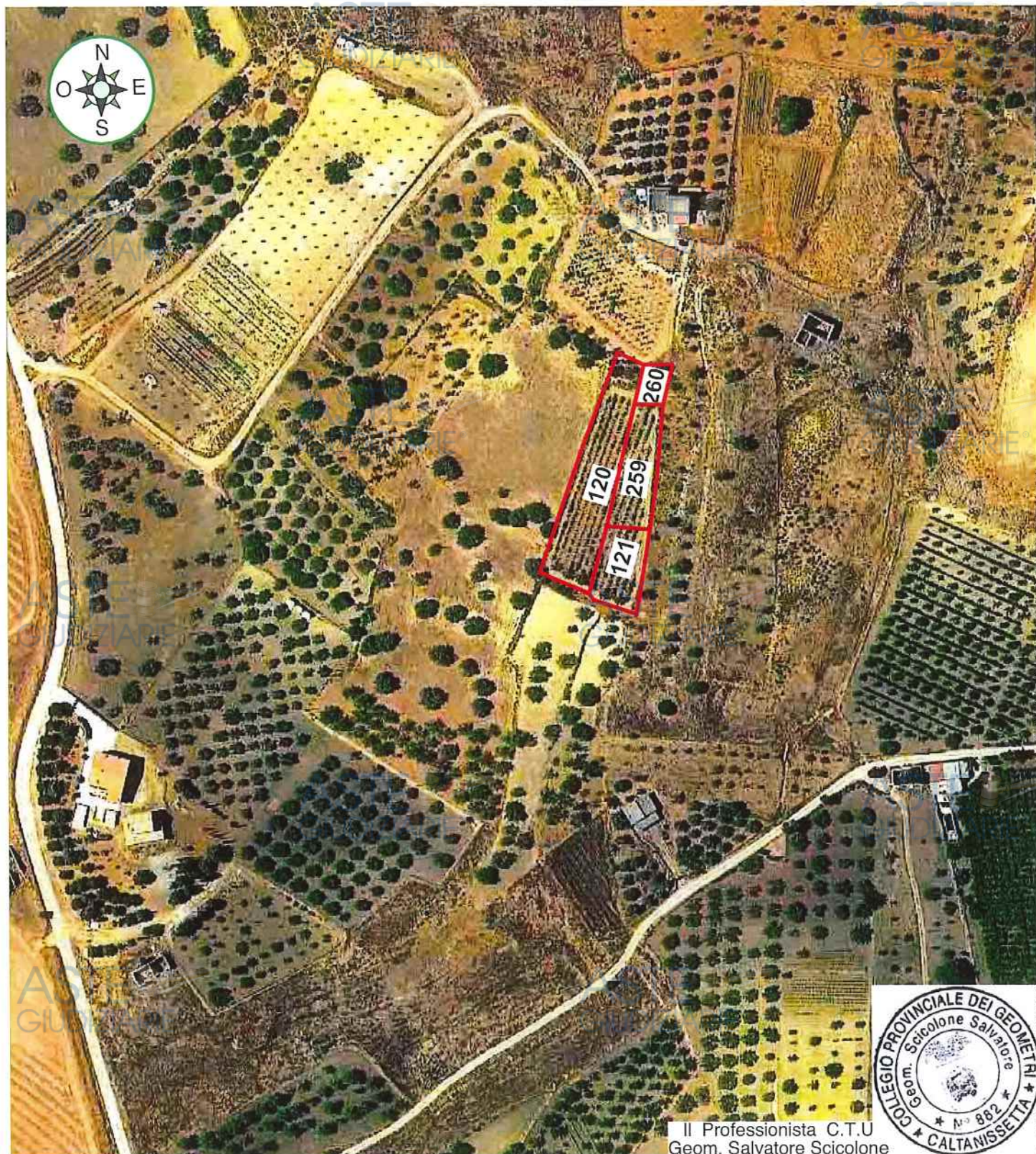
Dati e Consistenza Catastale dei Beni che costituiscono il LOTTO N.3

Ubicazione	Foglio	Part.Illa	Sub	Classamento o Categ. Catastale	Classe	Consistenza			Superficie in mq.	Rendita	Altre Informazioni	Altri Dati
						ha	are	ca				
Mazzarino (CL)	112	120		Mandorleto	3	00	14	20	1.420 mq	R.D.Euro: 5,50 R.A. Euro: 4,77		
Mazzarino (CL)	112	121		Uliveto	2	00	06	00	600 mq	R.D.Euro: 2,79 R.A. Euro: 1,55		
Mazzarino (CL)	112	259		Uliveto	2	00	06	90	690 mq	R.D.Euro: 3,21 R.A. Euro: 1,78		
Mazzarino (CL)	112	260		Uliveto	2	00	01	40	140 mq	R.D.Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,36		

**Vista aerea della zona
con indicazione generica del sito dell'Appartamento di Terreno (LOTTO N. 3)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 120, 121, 259 e 260

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone



Ortofoto fuori scala - la perimetrazione delle particelle è approssimativa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Salvatore Scicolone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Rilievo fotografico stato attuale
degli immobili che costituiscono l'Appesamento di Terreno (LOTTO N. 3)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.Ile 120, 121, 259 e 260

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Part.Ile 120, 121, 259 e 260 (attuale coltura: Uliveto)
(Vista da nord verso sud)



Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



Firmato Da: SCICOLONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

ASTE
GIUDIZIARIE®

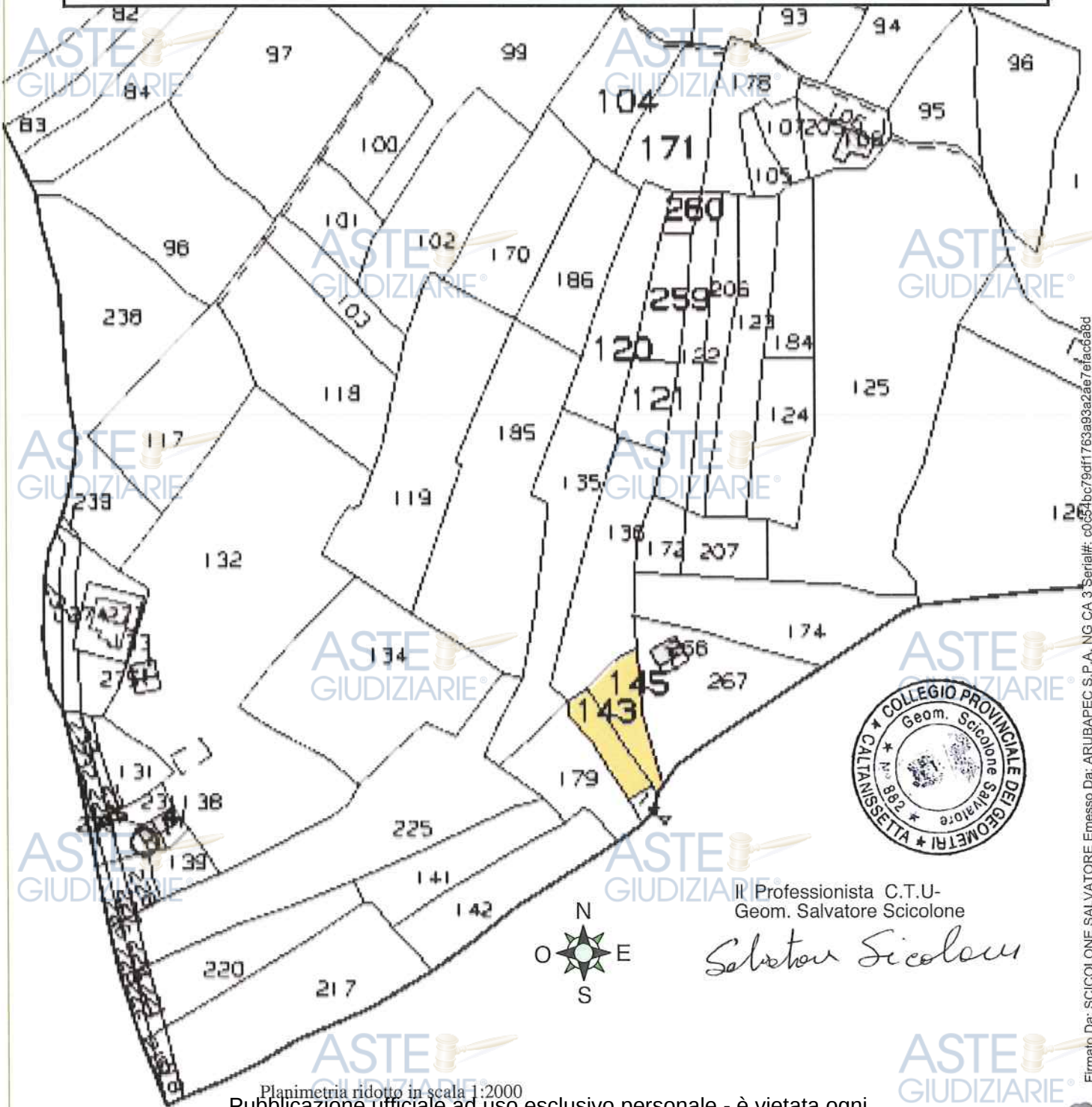
Stralcio Estratto di Mappa Catastale

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 143 e 145

Proprietà attuale: [REDACTED], per la quota di 1/1;

Dati e Consistenza Catastale dei Beni che costituiscono il LOTTO N. 4

Ubicazione	Foglio	Part.lla	Sub	Classamento o Categ. Catastale	Classe	Consistenza			Superficie in mq.	Rendita	Altre Informazioni	Altri Dati
						ha	are	ca				
Mazzarino (CL)	112	143		Chiusa	2	00	04	20	420 mq	R.D.Euro:2,60 R.A. Euro: 1,08		
Mazzarino (CL)	112	145		Uliveto	2	00	05	70	570 mq	R.D.Euro:2,65 R.A. Euro: 1,47		



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista aerea della zona
con indicazione generica del sito dell'Apprezzamento di Terreno (LOTTO N. 4)

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 143 e 145

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;



Ortofoto [redacted] scala - la perimetrazione delle particelle è approssimativa

Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone



Salvatore Scicolone

**Rilievo fotografico stato attuale
degli immobili che costituiscono l'Appezamento di Terreno (LOTTO N. 4)**

[redacted] Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.Ile 143 e 145

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;



Part.Ile 143 e 145 (attuale coltura: Incolto)
(Vista da sud verso nord)



Part.Ile 143 e 145 (attuale coltura: Incolto)
(Vista da sud verso nord)

Il Professionista [redacted]

Salvatore Siciliano



**CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

Il sottoscritto Geom. Scicolone Salvatore, nella qualità di CTU per la Esec. Imm. n. 35/2016 r.g.e. del Tribunale di Gela

PREMESSO

- che, in relazione al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in data 15 ottobre 2017 ha presentato al Comune di Mazzarino, domanda (registrata con prot. gen. n. 21377 in data 19/10/2017) tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti al catasto del suddetto Comune, al foglio 112, mappali 89, 290, 104, 120, 121, 143, 145, 171, 259, 260;

- che, ad oggi, decorsi 30 giorni dalla richiesta, il detto certificato non è stato rilasciato;

- Visto l'art. 30, comma 4, del richiamato D.P.R. n. 380/2001, che testualmente recita:

«4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.»

- ritenuto di dovere sostituire il suddetto certificato di destinazione urbanistica con la presente dichiarazione, avendone titolo in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Gela;

- esaminato lo strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Mazzarino, nel quale rientrano le suddette particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui sopra;

DICHIARA

che i sopra indicati terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO in vigore e/o adottato:

Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino approvati con D.D.G. n.761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10.07.2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

E.1 - Zona agricola produttiva (aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura).

C) PRESCRIZIONI:

Art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione - E.1, Zona agricola produttiva

La zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

1) costruzioni a servizio dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;

2) costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. 71/1978 e successive modifiche e integrazioni;

3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;

4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;

5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche ecc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti con concessioni singole.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 alla gronda e non più di due elevazioni fuori terra, esclusi i vani cantinati e/o semicantinati;
- distanza minima dai confini: metri 7,50;
- distanza minima tra fabbricati: metri 15,00.
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi su tre lati per una superficie coperta non superiore al 25% della superficie coperta della costruzione ad uso residenziale, non computabile ai fini del calcolo volumetrico.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. 71/1978 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle altre attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 8,00 (salvo per le strutture speciali: silos, camini, ecc.);
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495 e successive modifiche e integrazioni;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadrati/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³.
- distanza dagli insediamenti abitativi: metri 200,00, ove non diversamente prescritto dalle norme della zona o sottozona di appartenenza.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze e comunque non superiore a metri 8;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/m³ di superficie fondiaria (Sf);
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³; per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:
- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze e comunque non superiore a metri 8;
- distanza minima dai confini: metri 30,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/m³ di superficie fondiaria (Sf);
- parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³.

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.U.S.L. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue. Per le costruzioni di cui al punto 3) la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a metri 1.000 (in linea d'aria), e comunque non inferiore a metri 500 (in linea d'aria) dagli edifici abitativi più vicini.

In zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, ecc., fino ad una superficie massima di 4.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 50,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di Parchi di cui al precedente punto 5) può avvenire su progetto unitario e nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,00 metro quadrato/50 metri quadri della superficie di intervento.

L'autorizzazione per le costruzioni ammesse (ritrovi, ristoranti, sale trattenimenti, impianti per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi connessi) è subordinata all'approvazione di specifica deliberazione del Consiglio comunale di autorizzazione all'impianto del Parco sull'area interessata, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: metri 8,00 e per non più di due elevazioni fuori terra;
- parcheggi inerenti alle costruzioni di servizio al parco: 10,00 metri quadri/100 m³;
- rapporto massimo di copertura: 5%.

Per le attività di agriturismo e di turismo rurale, oltre alle norme di cui al precedente art. 31, è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la ricettività e la sosta all'aperto con i relativi servizi di ospitalità e di modeste attività commerciali ad esse connesse nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 56.

In tutte le zone e sottozone di cui al presente Capo, nelle quali è consentita la nuova edificazione, è obbligatorio l'asservimento alla volumetria di particelle di terreno contigue e/o confinanti, e comunque che ricadano dentro un raggio di metri 300 dalla particella dove sarà realizzato l'immobile all'interno della medesima sottozona.

D) VINCOLI:

Dallo strumento urbanistico attualmente vigente è emerso che i sopra indicati immobili sono assoggettati al Vincolo derivante dalla Legge n. 431 del 08/08/1985 (fascia di rispetto di 150 metri dalle sponde di fiumi, torrenti, ecc.).

Negli elaborati di P.R.G. sono state evidenziate le numerose incisioni fluviali che attraversano il territorio e su queste, riconosciute di interesse ambientale-naturalistico e soggette a rischio idrogeologico, è stata apposta una fascia di rispetto di 150 metri dalle rispettive sponde disciplinata dall'art. 33 delle Norme tecniche di attuazione. Le incisioni fluviali comprendono le acque pubbliche di cui al T.U. n. 1775/1933 trasferite alla Regione Sicilia con D.P.R. 16 Dicembre 1970 n. 1503 pubblicato nel S.O. alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 238 del 21 Settembre 1971, parte I, titolato "Trasferimento alla Regione autonoma della Sicilia delle acque pubbliche esistenti nel territorio dell'isola".

Fanno parte integrante del presente certificato i seguenti allegati:

- Estratto di mappa con indicazione degli immobili interessati.
- Stralcio del P.R.G. con indicazione dell'area di ubicazione degli immobili interessati;
- Descrizione dello strumento urbanistico in vigore con relativa esposizione della destinazione e vincolo della zona interessata dagli immobili oggetto di pignoramento.

Gela lì 15 novembre 2017



IL DICHIARANTE CTU

Salvatore Scicolone

Foglio di mappa n.112 del Comune di Mazzarino in scala 1: 8.000
con evidenziate le particelle oggetto di pignoramento

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 89, 290, 104, 120, 121, 143, 145, 171, 259, 260

Proprietà attuale: [REDACTED], per la quota di 1/1;



Comune: MAZZARINO
Foglio: 112

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

14-Ott-2017 18:30:14
Prot. n. T64520/2017

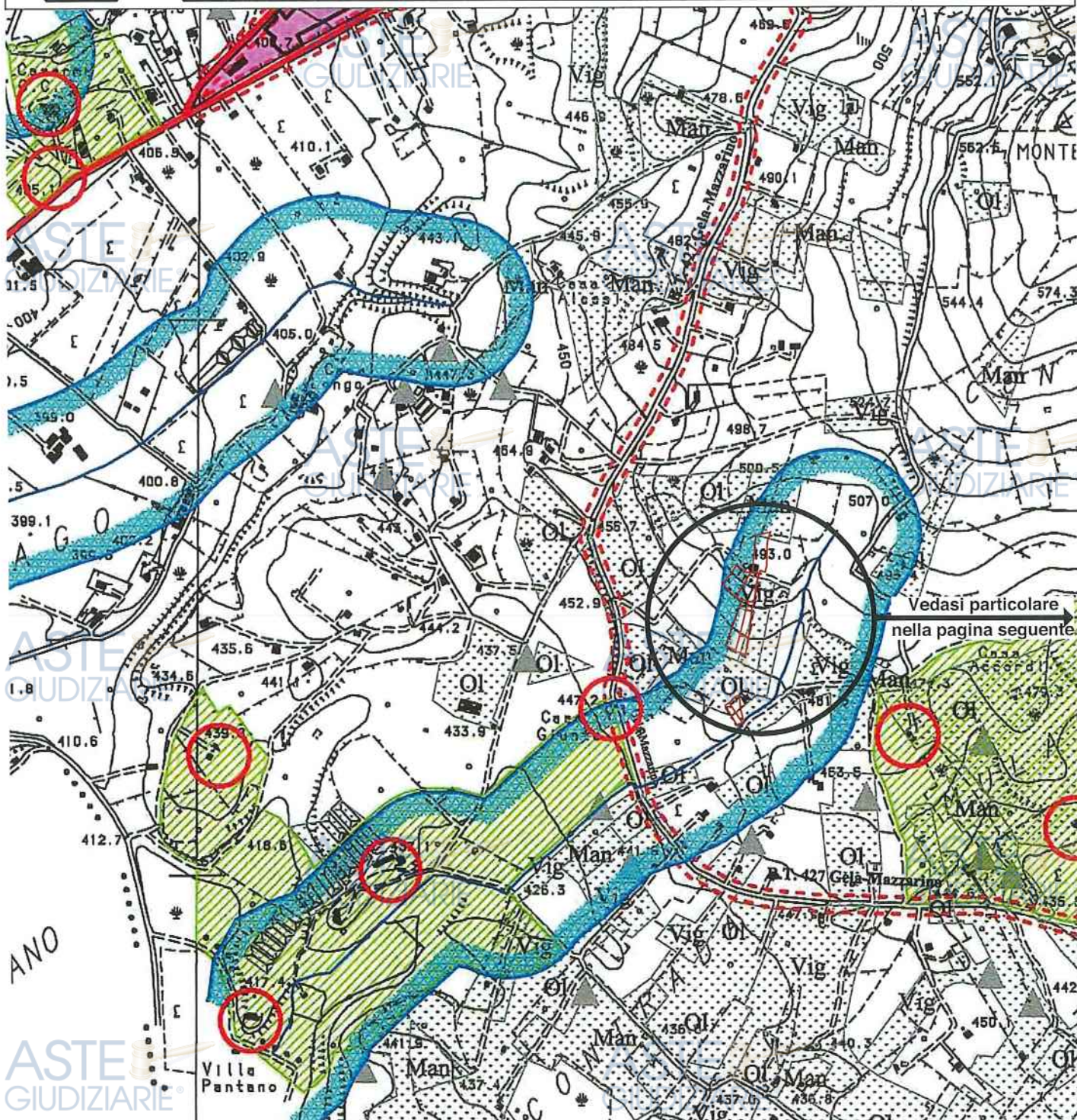
Stralcio del P.R.G. del Comune di Mazzarino scala 1: 10.000

Approvato con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente,
(adottato con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008

con indicazione del sito di ubicazione degli Immobili oggetto di pignoramento

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 89, 290, 104, 120, 121, 143, 145, 171, 259, 260

attuale: [redacted], per la quota di 1/1;



	L. 431/1985 art. 1 lett. g) - L.R. 16/1996 e ss.mm.ii. Territori coperti da foreste e da boschi e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento		Ex Regia trazzera e numero di demanialità		"E4"-Zona agricola di rispetto e di pausa del margine urbano	149 - Fiume Brucini, Torrente Olivo, Vallone della Forma
	L. 431/1985 art. 1 lett. m) Zona di interesse archeologico		Confine provinciale		"E5"-Zona agricola delle colture specialistiche Fie - Fiorindine, Fru - Frutteto; Man-Mandorletto; Ol - Oliveto; S - Serre; Vig - Vigneto.	150 - Rio della Fontanella
	L.R. 78/1976 art. 15 e) - L.R. 16/1996 e ss.mm.ii. Fascia di rispetto delle aree boschive (ml 200)		Foglio dirette (a tratto ove presunto)		"E6"-Zona agricola di rispetto e tutela delle architetture rurali	160 - Vallone della Contessa
	L. 1497/1939 Aree soggette a vincolo per bellezze naturali e panoramiche		"E1"-Zona agricola produttiva		"E7"-Zona geomorfologicamente instabile e a rischio idrogeologico	161 - Vallone Forduto
	L. 431 del 8/8/1985 - Fascia di rispetto					162 - Rio Castellazzo
						163 - Burrone Capreria
						178 - Torrente Commella detto Grande e Fiume Manfrà
						184 - Rio Bortolone
						185 - Rio Aguglia
						188 - Torrente Gattano del Serpente
						192 - Fiume Gola, Disuari, Purcheria, Nocciara
						193 - Vallone del Disuari
						196 - Rio di Papanella
						197 - Rio di Verde-Canne 1°
						199 - Rio Spudaro
						204 - Vallone del Canonico

Destinazione Urbanistica degli immobili

Rispetto al P.R.G. del Comune di Mazzarino

approvato con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
(adottato con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008)

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89, 290, 104, 120, 121, 143, 145, 171, 259, 260

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;

STRUMENTO URBANISTICO in vigore e/o adottato:

Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino
approvati con D.D.G. n.761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente,
adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10.07.2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

DESTINAZIONE URBANISTICA degli immobili interessati:

E.1 - Zona agricola produttiva (aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura).

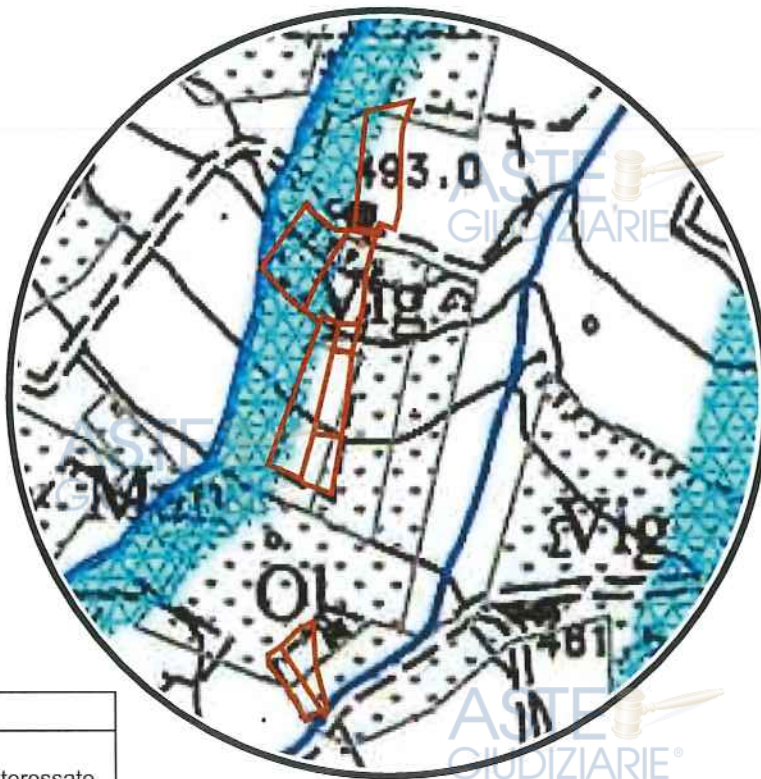
VINCOLI

Dallo strumento urbanistico attualmente vigente è emerso che i sopra indicati immobili sono assoggettati al Vincolo derivante dalla Legge n. 431 del 08/08/1985.

Negli elaborati di P.R.G. sono state evidenziate le numerose incisioni fluviali che attraversano il territorio e su queste, riconosciute di interesse ambientale-naturalistico e soggette a rischio idrogeologico, è stata apposta una fascia di rispetto di 150 metri dalle rispettive sponde disciplinata dall'art. 33 delle Norme tecniche di attuazione.

Particolare ingrandito dell'area di PRG nella quale sono ubicate le particelle interessate

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89, 290, 104, 120, 121, 143, 145, 171, 259, 260



Legenda	
	particelle interessate

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone





Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio - Direzione di L. 10/11/2013

(Corte di 9) 141 514

Firmato Da: SCICOLONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60654bc7edf1763a93a2e



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area geografica

Regione Sicilia

Provincia di Caltanissetta

Comune di MAZZARINO

Ubicazione intervento

Contrada Favara-Mulara, s.n.c.

Immobile a piano terra e piano 1°

(Rif. Catastale: Foglio 112 part.Ila 290 sub.1)

Proprietà

[REDACTED]

Progettista

Costruttore

Tecnico
Salvatore Scicolone

CODICE CERTIFICATO

03/2017

Data elaborazione: 16/11/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE CERTIFICATO: 03/2017 VALIDO FINO AL: 16/11/2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.2

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: Sicilia
Comune: MAZZARINO
Indirizzo: Contrada Favara-Mulara, s.n.c.
Piano: Terra e Primo
Interno:
Coordinate GIS: 37.273743 ; 14.177489

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1984
Superficie utile riscaldata (m²): 90,72
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 332,64
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	MAZZARINO	Sezione	Foglio	112	Particella	290
Subalterni	da 1 a 1	da a	da a	da	a	
Altri subalterni						

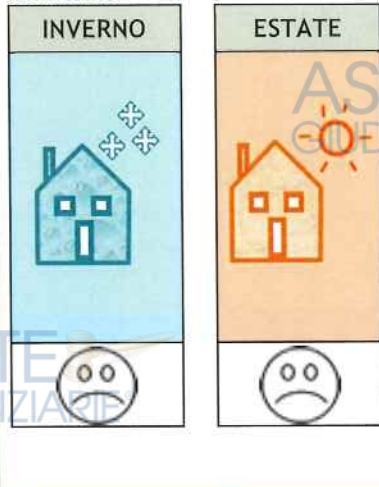
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale ☐ Ventilazione meccanica ☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva ☒ Prod. acqua calda sanitaria ☐ Trasporto di persone o cose

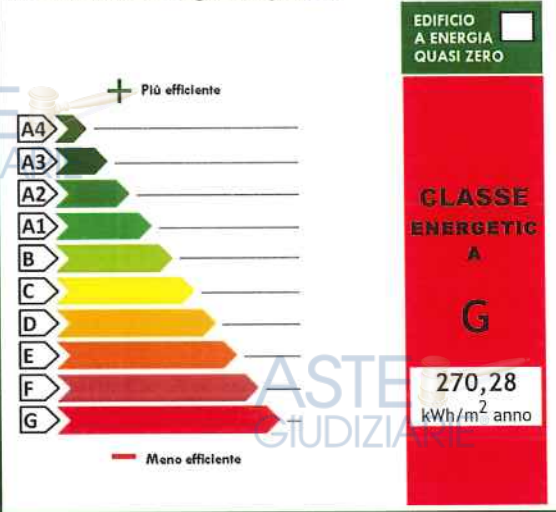
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

D

88,76
kWh/m² anno



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	2.387,67 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} kWh/m ² anno 270,28
☒	Gas naturale	2.001,88 m ³	
☐	GPL	-	
☐	Carbone	-	
☐	Gasolio	-	
☐	Olío combustibile	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} kWh/m ² anno 12,37
☐	Propano	-	
☐	Butano	-	
☐	Kerosene	-	
☐	Antracite	-	
☐	Biomasse	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 55,90
☐	Solare fotovoltaico	-	
☐	Solare termico	-	
☐	Eolico	-	
☐	Teleriscaldamento	-	
☐	Teleraffrescamento	-	
☐	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EP _{gl,nren} - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					C 77,03 kWh/m ² anno 9 anni
REN2	Intervento su infissi	No	26,0	G - 239,37	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	2,1	D - 87,49	
REN4					
REN5					
REN6					





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE CERTIFICATO: 03/2017 VALIDO FINO AL: 16/11/2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	332,64	m ³
S - Superficie disperdente	274,32	m ²
Rapporto S/V	0,82	
EPH,nd	161,1	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,07	-
YIE	0,33	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,736 η_H	0,0	219,0
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldacqua	2008		Elettricit�	1,5	0,356 η_W	12,4	51,3
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE CERTIFICATO: 03/2017
VALIDO FINO AL: 16/11/2027

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Per gli interventi raccomandati si potranno utilizzare le detrazioni stabilite dalla Legge di stabilità 2017 per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente / Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Salvatore Scicolone	
Indirizzo	via Cairoli, 178 - 93012 - GELA (CL)	
E-mail	salvatore.scicolone@yahoo.it	
Telefono	0933918438	
Titolo	Geometra	
Ordine/Iscrizione	Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 882	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	Iscritto albo regionale certificatori Regione Sicilia al n. 4925	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

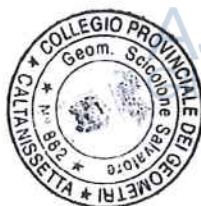
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 16/11/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



trasmissione A.P.E.- Mazzarino, C.da Favara-Mulara

Giovedì 16 novembre 2017, 12:04

Da: "Salvatore Scicolone" <salvatore.scicolone@yahoo.it>

A: certificazione.energetica@regione.sicilia.it

Messaggio in formato Raw Versione stampabile

1 file 464KB

PDF 464KB

A.P.E.
Mazzarino
C.da

Salva



Oggetto: Trasmissione A.P.E. relativo all'immobile in Provincia di Caltanissetta, Comune di Mazzarino 93013, Contrada Favara-Mulara s.n.c., in catasto al Foglio 112 part.Ila 290 sub. 1 - Classe Energetica "G" .

Certificatore:

- Geom. Scicolone Salvatore - Via Cairoli n. 178, 93012 GELA (CL);
- n. 4925 di Iscrizione nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia;
- Recapiti telefonici: 0933 918438 - 3487966230.





Re: trasmissione A.P.E.- Mazzarino, C.da Favara-Mulara

Da: "Certificazione Energetica" <certificazione.energetica@regione.sicilia.it>

A: "Salvatore Scicolone" <salvatore.scicolone@yahoo.it>

CONFERMA DI AVVENUTA RICEZIONE
COD.ID A172122

-----Messaggio originale-----

From: Salvatore Scicolone

Sent: Thursday, November 16, 2017 12:04 PM

To: certificazione.energetica@regione.sicilia.it

Subject: trasmissione A.P.E.- Mazzarino, C.da Favara-Mulara

Oggetto: Trasmissione A.P.E. relativo all'immobile in Provincia di Caltanissetta, Comune di Mazzarino 93013, Contrada Favara-Mulara s.n.c., in catasto al Foglio 112 part.IIIa 290 sub. 1 - Classe Energetica "G".

Certificatore:

- Geom. Scicolone Salvatore - Via Cairoli n. 178, 93012 GELA (CL);
- n. 4925 di Iscrizione nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia;
- Recapiti telefonici: 0933 918438 - 3487966230.

