

**Data della valutazione**  
lunedì 22/07/2013

Aut. 2013 - 000141.

**Data del rapporto**  
lunedì 22/07/2013

del 23/07/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI GELA

**Giudice**  
Dott. Vincenzo Di Biasi  
Via Rosario Livatino, snc - 93012 GELA - CL

**CTU**  
Geom. Angelo Casa  
Via ZINCHI, 32 - 93012 GELA - CL  
Tel. 0933917056



**Tipo di Valutazione**  
Giudiziaria

**Oggetto**  
Consulenza tecnica d'ufficio relativa alla esecuzione immobiliare iscritta al n. 98/2011 R.G., promossa da Credito Siciliano S.p.A., rappresentato e difeso dall'Avv. Massimo Dell'Utri, contro il signor ~~Giuseppe Salvatore~~ e la signora ~~Giuseppina~~

TRIBUNALE DI GELA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
25 LUG. 2013  
Il Funzionario di Cancelleria



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Angelo Casa con il decreto di nomina del 08/02/2013, notificata con fax allo scrivente il 14/02/2013, venivo nominato dal signor Giudice del Tribunale di Gela consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza del 13/03/2013, accettato l'incarico, ho prestato il giuramento di rito ed ho ricevuto il mandato dal signor Giudice, Dott. Vincenzo Di Blasi, riportato nel capitolo seguente.

Nella stessa udienza è stato altresì disposto dal signor Giudice il termine di 90 giorni a far data dal 13/03/2013 per il deposito della relazione scritta, che dovrà, quindi, essere depositata entro l'11/06/2013.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

All'udienza del 13/03/2013 prestavo il giuramento di rito e ricevevo il seguente mandato:

\*Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti requisiti:

- 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;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 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;
- 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 bene/i prevista dallo strumento urbanistico 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 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;
- 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.);
- 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 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;
- 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;
- 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'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;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 2 di 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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;  
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; ...".

Con lettere raccomandate AR datate 07/04/2013 fissavo le operazioni peritali, convocando le parti presso il mio studio sito a Gela in via Zinghi n. 32 alle ore 9,00 del 20/04/2013.

Le parti non sono intervenute alle operazioni peritali, per cui ho proceduto alla ricerca degli immobili staggiti in C/da Mignechi.

Immobili che trovavo il 27/04/2013.

Avendo riscontrato, a questa data, l'esistenza di un fabbricato a piano terra non accatastato, utilizzato ad uso agricolo e in pessime condizioni, il 4 maggio 2013, come da punto e) del verbale di conferimento incarico di stima del 13/03/2013, chiedo, con la nota OUT-2013-000118, al signor Giudice l'autorizzazione a procedere all'accatastamento del fabbricato, l'autorizzazione a firmare tutta la documentazione catastale in surroga dei proprietari ed un acconto spese. Il signor Giudice con l'ordinanza del 06/06/2013 non autorizzava l'accatastamento e concedeva proroga sino al 31/07/2013 per il deposito della relazione di stima.

Ho, quindi, proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nei fascicoli di parte;
- a richiedere ed acquisire presso uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di CTU, procedendo a descrivere l'immobile, a determinarne il prezzo di mercato e a predisporre quanto altro richiesto nel mandato.

#### SOGGETTI

| Ruolo                                | Descrizione  |
|--------------------------------------|--|
| Giudice                              | Dott. Vincenzo Di Blasi<br>Via Rosario Livatino, snc - 93012 GELA - CL   |
| CTU                                  | Geom. Angelo Casa<br>Via ZINCHI, 32 - 93012 GELA - CL<br>Tel. 0933917056 Cel. 3807245759   |
| Esecutato (convenuto)                | <del>Nome e Cognome</del><br><del>Via</del><br><del>Nata</del><br><del>CF</del>  |
| Esecutato (convenuto)                | Signor <del>Nome e Cognome</del><br>Via <del>Via</del> - CL<br>Nata il <del>Data</del><br>CF: <del>CF</del>                          |
| Creditore procedente                 | Spett.le Credito Siciliano S.p.A.<br>Via Siracusa, 1/E - 90141 PALERMO - PA<br>Tel. 091337111<br>CF: 04226470823 - PIVA: 04226470823 |
| Procuratore del creditore procedente | Avv. Massimo Dell'Utri<br>Corso VITTORIO EMANUELE, 161 - 93100 CALTANISSETTA - CL<br>Tel. 0934584420                                 |
| Ufficio comunale                     | Spett.le Settore Territorio del Comune di Gela<br>Via FRANZ LISZT - 93012 GELA - CL  |



### FASI E OPERAZIONI PERITALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

| Data       | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento   |
|------------|--|
| 14/02/2013 | Nomina a C.T.U.<br>Di Blasi Vincenzo (Giudice)<br>Notifica mezzo fax del decreto di nomina del 08/02/2013.   |
| 13/03/2013 | Accesso al Tribunale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Accesso al Tribunale per il giuramento.   |
| 13/03/2013 | Incarico o mandato<br>Di Blasi Vincenzo (Giudice)<br>Incarico come da verbale del 13/03/2013.  |
| 14/03/2013 | Esame documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Studio documentazione estratta dal fascicolo del Tribunale.  |
| 14/03/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Visure catastali.  |
| 15/03/2013 | Note e istanze<br>Dell'Utri Massimo (Procuratore del creditore procedente)<br>Mail da parte dell'Avv. Massimo Dell'Utri, procuratore del creditore procedente, con la richiesta di emissione fattura dell'acconto disposta dal Giudice a favore del creditore procedente, Credito Sicilia S.p.A., al fine della liquidazione dello stesso. |
| 25/03/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Nota OUT-2013-000093 del 25/03/2013 al Dirigente del Settore Territorio del Comune di Gela con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica.  |
| 25/03/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Mail OUT-2013-000094 del 25/03/2013, con allegata la fattura relativa all'acconto disposto dal signor Giudice, all'Avv. Massimo Dell'Utri.  |
| 07/04/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Nota alle parti, OUT-2013-000102 del 07/04/2013, di convocazione operazioni peritali.   |
| 07/04/2013 | Ricerca immobili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca immobili tramite mappe catastali e aeree.   |
| 09/04/2013 | Accesso al Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune<br>Casa Angelo (CTU)<br>Accesso al Settore Territorio del Comune di Gela, ex Settore Edilizia ed Urbanistica, e ritiro del certificato di destinazione urbanistica.  |
| 09/04/2013 | Note e istanze<br>Settore Territorio del Comune di Gela (Ufficio comunale)<br>Rilascio del certificato di destinazione urbanistica n. 244/2013 del 09/04/2013.   |

Data rapporto lunedì 22/07/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



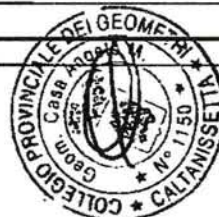
Pagina 4 di 65



|            |  |
|------------|--|
| 19/04/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Studio documentazione estratta dal fascicolo del Tribunale.                |
| 20/04/2013 | Operazioni peritali<br>Casa Angelo (CTU)<br>Verbale delle operazioni peritali del 20/04/2013.                          |
| 22/04/2013 | Ricerca immobili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca per accedere sui luoghi dove trovano gli immobili pignorati.          |
| 24/04/2013 | Ricerca immobili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca per accedere sui luoghi dove trovano gli immobili pignorati.          |
| 26/04/2013 | Ricerca immobili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca per accedere sui luoghi dove trovano gli immobili pignorati.          |
| 27/04/2013 | Operazioni peritali<br>Casa Angelo (CTU)<br>Accesso in C/da Mignechi negli immobili pignorati ed accertamenti tecnici. |
| 03/05/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Redazione istanza al signor Giudice.  |
| 04/05/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Redazione istanza, OUT-2013-000118 del 04/05/2013, al signor Giudice.           |
| 04/05/2013 | Accesso al Tribunale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Accesso in Tribunale e deposito istanza OUT-2013-000118 del 04/05/2013.   |
| 04/05/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ispezioni immobiliari.   |
| 08/05/2013 | Esame documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Studio di tutta la documentazione.   |
| 17/05/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 28/05/2013 | Esame documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Studio di tutta la documentazione.   |
| 04/06/2013 | Note e istanze<br>Casa Angelo (CTU)<br>Nota OUT-2013-000128 del 04/06/2013 al Settore Territorio del Comune di Gela.   |
| 05/06/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Estratto di mappa e fogli di mappa.  |

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 5 di 65





|            |  |
|------------|--|
| 07/06/2013 | Note e istanze<br>Di Blasi Vincenzo (Giudice)<br>Ordinanza del signor Giudice del 06/06/2013.  |
| 11/06/2013 | Accesso al Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune<br>Casa Angelo (CTU)<br>Accesso alla Politecnica, società che si occupa del condono edilizio per conto del Comune di Gela, ed al Settore Territorio del Comune di Gela in merito ai precedenti edilizi relativo al fabbricato esistente. |
| 20/06/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 24/06/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 28/06/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 06/07/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 09/07/2013 | Ricerca dati immobiliari comparabili<br>Casa Angelo (CTU)<br>Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.  |
| 16/07/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Estratti di mappa.   |
| 19/07/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Visure catastali.  |
| 20/07/2013 | Ricerca documentale<br>Casa Angelo (CTU)<br>Visure catastali.  |





## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"Importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 7 di 65



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Valore di mercato</b>           | [Stima a Market Comparison Approach]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]   |
| <b>Procedimento</b>                | <b>Descrizione</b>  |
| Costi non conformità               | Costi dovuti alle non conformità<br>Costi della Non Conformità<br>Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.  |
| Stima a Costo                      | Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach<br>Cost Approach<br>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento. |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach<br>Market Comparison Approach<br>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.  |



| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione  |
|--------------|--|
| 01           | Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela<br>La formazione di questo lotto scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonché dal valore di stima del bene oggetto della presente. |
| <b>N.</b>    | <b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>   |
| 1            | Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)   |







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

**Denominazione**

|                         |  |                             |            |
|-------------------------|--|-----------------------------|------------|
| <b>Data inserimento</b> | 17/07/2013   | <b>Data ultima modifica</b> | 22/07/2013 |
| <b>Codice</b>           |  |                             |            |
| <b>Classificazione</b>  | Serra  |                             |            |
| <b>Denominazione</b>    | Terreno sito a Gela in C/da Mignechi                     |                             |            |
| <b>Destinazione</b>     | Agricola   |                             |            |
| <b>Proprietà</b>        | Immobile in proprietà esclusiva                          |                             |            |
| <b>Utilizzo</b>         | In proprietà   |                             |            |
| <b>Categoria</b>        | Coltivato  |                             |            |
| <b>Superficie</b>       | 18.500,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni... |                             |            |



**Ubicazione**

Contrada MIGNECHI,  
93012 GELA - (CL)

**Descrizione principale**

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.

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, 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 ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e 1/2 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ coniugi in regime di comunione dei beni. Allo stato è coltivato dal signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ cognome ~~XXXXXXXXXXXX~~.

**Descrizione pertinenze**

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.

Data rapporto lunedì 22/07/2013

**Provenienza e titolarità**

PARTICELLA 87 - 88 - 941

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del catasto urbano

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà per 1/2 fino al 15/03/19832 ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà 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 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà 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 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ - Registro Particolare 3329 Registro Generale 3871

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 4827/2055 del 15/03/1983

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 06/06/1988

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (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 di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ - Registro Particolare 5772 Registro Generale 6866

Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 12176/4353 del 06/06/1988

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Situazione degli intestati dal 25/10/2005

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà per 1/1 fino al 30/12/2005

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ 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 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà per 1/2 bene personale2 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (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 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ - 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)

SOGETTO DONATARIO

Situazione degli intestati dal 30/12/2005

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà per 1/1 fino al 30/12/2005

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 10 di 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



comunione dei beni con [REDACTED]  
2- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 19[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] e [REDACTED] E [REDACTED]  
[REDACTED] - 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 [REDACTED] per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei beni  
con [REDACTED] e [REDACTED] per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei  
beni con [REDACTED] e [REDACTED] per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED] 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 [REDACTED] per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] 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 - 148 - 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

Data rapporto lunedì 22/07/2013



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



1 ZISA Giuseppe nato a NISCEMI il 29/11/1964 ZSIGPP64S29F899K\* (1) Proprieta' 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 FAVORE di ~~GIUSEPPE ZISA~~ E ~~CONTRARIO SINFOLI MARIANO~~  
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

1 ~~GIUSEPPE ZISA~~ nato a ~~NISCEMI~~ il ~~29/11/1964~~ ZSIGPP64S29F899K\* (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 ~~GIUSEPPE ZISA~~ E ~~CONTRARIO SINFOLI MARIANO~~ 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

1 ~~GIUSEPPE ZISA~~ nato a ~~NISCEMI~~ il ~~29/11/1964~~ ZSIGPP64S29F899K\* (1) Proprieta' per 1/2 bene personale  
2 ~~GIUSEPPE ZISA~~ nato a ~~NISCEMI~~ il ~~29/11/1964~~ ZSIGPP64S29F899K\* (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 ~~GIUSEPPE ZISA~~ E ~~CONTRARIO SINFOLI MARIANO~~  
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

1 ~~GIUSEPPE ZISA~~ nato a ~~NISCEMI~~ il ~~29/11/1964~~ ZSIGPP64S29F899K\* (1) Proprieta' per 1/4 in regime di  
comunione dei beni con ~~GIUSEPPE ZISA~~  
2 ~~GIUSEPPE ZISA~~ nato a ~~NISCEMI~~ il ~~29/11/1964~~ ZSIGPP64S29F899K\* (1) Proprieta' per 1/4 in regime di  
comunione dei beni con ~~GIUSEPPE ZISA~~  
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 ZISA~~ E ~~CONTRARIO SINFOLI MARIANO~~  
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 ~~CONTRARIO SINFOLI MARIANO~~ bene personale e ~~GIUSEPPE ZISA~~ comunione dei beni  
con ~~GIUSEPPE ZISA~~ per 1/4 bene in comunione dei beni con ~~GIUSEPPE ZISA~~ A FAVORE DI  
CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 121 Registro Generale 195  
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 35965/19644 del 30/12/2005

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 12 di 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**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** [redacted] 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 [redacted] per 3/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei beni con [redacted] per 1/4 bene in comunione dei beni con [redacted] **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 [redacted] per 2/4 della quota di proprietà **A FAVORE** [redacted]  
[redacted] 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

#### **Urbanistica e vincoli**

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 dallo 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 Macconi 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 nominata 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 dei 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:

Data rapporto lunedì 22/07/2013





- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### GEOGRAFIA

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

Ubicazione

|            |                   |             |                  |       |
|------------|-------------------|-------------|------------------|-------|
| Regione    | SICILIA           | Provincia   | CL               |       |
| Comune     | GELA              |             |                  |       |
| Zona       |                   |             |                  |       |
| Indirizzo  | Contrada MIGNECHI |             |                  |       |
| Civico     |                   |             | Cap              | 93012 |
| Latitudine | 37° 0' 13,4154"   | Longitudine | 14° 20' 28,4466" |       |

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina a nord-ovest con terreno di [redacted] nata a [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; con terreno di [redacted] nato a [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 e 2 [redacted] nata a [redacted] (1) Proprieta' per 1/2, a nord con terreno [redacted] nato a [redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nata a [redacted] (1) Proprieta' 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.

Dista 16 Km. circa da 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.



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

**Descrizione consistenza**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Tipo di consistenza</b> | Superficie Catastale Terreni<br>Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni |
|----------------------------|---|

**Riassunto consistenza**

|  |                            |                                      |               |   |
|--|----------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| <b>Metodo di misura</b>                          | Misura da visura catastale |                                      |               |   |
| <b>Caratteristica</b>                            | <b>Acronimo</b>            | <b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Indice</b> | <b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b> |
| Superficie agricola utile                        | SAU                        | 18.500,00                            | 1,00          | 18.500,00                               |
| <b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>         |                            | 18.500,00                            |               | 18.500,00                               |
| <b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b> |                            |                                      |               |   |

**Consistenza per il Campagna**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Particella 147          | 1.100,00                        | SAU      | 1,00   | 1.100,00                    |
| Particella 148          | 6.570,00                        | SAU      | 1,00   | 6.570,00                    |
| Particella 456          | 4.400,00                        | SAU      | 1,00   | 4.400,00                    |
| Particella 457          | 50,00                           | SAU      | 1,00   | 50,00                       |
| Particella 87           | 1.910,00                        | SAU      | 1,00   | 1.910,00                    |
| Particella 88           | 4.070,00                        | SAU      | 1,00   | 4.070,00                    |
| Particella 941          | 400,00                          | SAU      | 1,00   | 400,00                      |
| <b>Totale per piano</b> | 18.500,00                       |          |        | 18.500,00                   |

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

**Impianti**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura      | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|----------|----------------------|---|
| Serre fisse    | SRR      | 1        | 0=assenti 1=presenti | -   |

**Superficiarie**

| Caratteristica            | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|---------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie agricola utile | SAU      | 18.500,0 | m <sup>2</sup>  | -   |
| Superficie commerciale    | SUP      | 18.500,0 | m <sup>2</sup>  | 1,00                                      |

**Compravendita - Valutazione**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità   | Unità di Misura  | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data           | DAT      | 22/07/2013 | giorno/mese/anno | -0,070                                    |





**DOCUMENTI**

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



**ELENCO Estratti di mappa catastali**

**N. 1 DOC\_725813528 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 2 DOC\_725815254 del 14/04/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**ELENCO Visure catastali**

**N. 3 DOC\_725817377 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 147 Qualità Serra Consistenza 0 ha 11 a 00 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 4 DOC\_725818133 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 148 Qualità Serra Consistenza 0 ha 65 a 70 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 5 DOC\_725818480 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 456 Qualità Serra Consistenza 0 ha 44 a 00 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 6 DOC\_725818779 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 457 Qualità Serra Consistenza 0 ha 00 a 50 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.





**N. 7 DOC\_725820418 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA  
Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 87 Qualità Serra Consistenza 0 ha 19 a 10 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 8 DOC\_725820722 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA  
Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 88 Qualità Serra Consistenza 0 ha 40 a 70 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**N. 9 DOC\_725820983 del 14/03/2013**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA  
Catasto Terreni

Fg. 250 Part. 941 Qualità Serra Consistenza 0 ha 04 a 00 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

**ELENCO Fotografie fabbricato**

**N. 10 100\_2833 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 11 100\_2834 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 12 100\_2929 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 13 100\_2930 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 14 100\_2937 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 15 100\_2938 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**N. 16 100\_2939 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 17 100\_2940 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 18 100\_2941 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 19 100\_2942 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 20 100\_2943 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 21 100\_2944 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 22 100\_2945 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 23 100\_2946 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 24 100\_2947 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 25 100\_2948 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 26 100\_2949 del 27/04/2013**

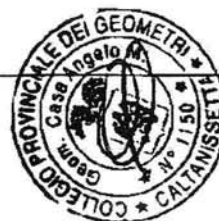
Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 27 100\_2950 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 28 100\_2951 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 29 100\_2952 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 30 100\_2953 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 31 100\_2954 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 32 100\_2955 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 33 100\_2956 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**ELENCO Fotografie**

**N. 34 100\_2829 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 35 100\_2830 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 36 100\_2831 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 37 100\_2832 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 38 100\_2835 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 39 100\_2836 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 40 100\_2837 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 41 100\_2838 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 42 100\_2839 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 43 100\_2840 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 44 100\_2841 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 45 100\_2842 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 46 100\_2843 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 47 100\_2844 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 48 100\_2845 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 49 100\_2846 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 50 100\_2847 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 51 100\_2848 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 52 100\_2849 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 53 100\_2850 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 54 100\_2851 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 55 100\_2852 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 56 100\_2853 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 57 100\_2854 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 58 100\_2855 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 59 100\_2856 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 60 100\_2857 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 61 100\_2858 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 62 100\_2859 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 63 100\_2860 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 64 100\_2861 del 27/04/2013**

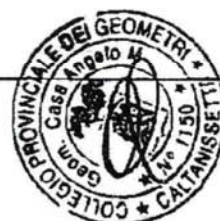
Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

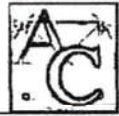
**N. 65 100\_2862 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 66 100\_2863 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 67 100\_2864 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 68 100\_2865 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 69 100\_2866 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 70 100\_2867 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 71 100\_2868 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 72 100\_2869 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 73 100\_2870 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 74 100\_2871 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 75 100\_2872 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 76 100\_2873 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 77 100\_2874 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 78 100\_2875 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 79 100\_2876 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 80 100\_2877 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 81 100\_2878 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 82 100\_2879 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 83 100\_2880 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 84 100\_2881 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 85 100\_2882 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 86 100\_2883 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 87 100\_2884 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 88 100\_2885 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 89 100\_2886 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 90 100\_2887 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 91 100\_2888 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 92 100\_2889 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







**N. 93 100\_2890 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 94 100\_2891 del 26/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 95 100\_2892 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 96 100\_2893 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 97 100\_2894 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 98 100\_2895 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 99 100\_2896 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 100 100\_2897 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 101 100\_2898 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 102 100\_2899 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 103 100\_2900 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 104 100\_2901 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 105 100\_2902 del 27/04/2013**

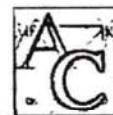
Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.



Data rapporto lunedì 22/07/2013



Pagina 25 di 65



**N. 106 100\_2903 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 107 100\_2904 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 108 100\_2905 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 109 100\_2906 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 110 100\_2907 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 111 100\_2908 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 112 100\_2909 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 113 100\_2910 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 114 100\_2911 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 115 100\_2912 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 116 100\_2913 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 117 100\_2914 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 118 100\_2915 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 119 100\_2916 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 120 100\_2917 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 121 100\_2918 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 122 100\_2919 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 123 100\_2920 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 124 100\_2921 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 125 100\_2922 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 126 100\_2923 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 127 100\_2924 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 128 100\_2925 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 129 100\_2926 del 27/04/2013**

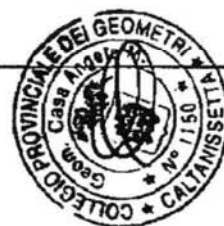
Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 130 100\_2927 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 131 100\_2928 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.





**N. 132 100\_2931 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 133 100\_2932 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 134 100\_2933 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 135 100\_2934 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 136 100\_2935 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**N. 137 100\_2936 del 27/04/2013**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

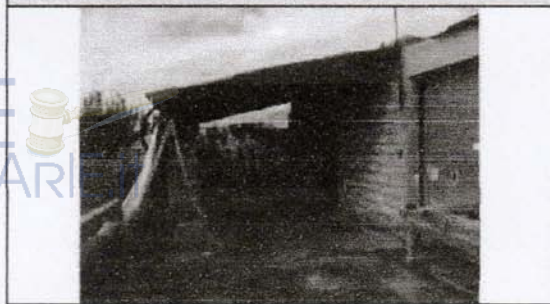
Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

**Fotografie fabbricato**

**N. 10 100\_2833**



**N. 11 100\_2834**



**N. 12 100\_2929**



**N. 13 100\_2930**





N. 14 100\_2937



N. 15 100\_2938



N. 16 100\_2939



N. 17 100\_2940



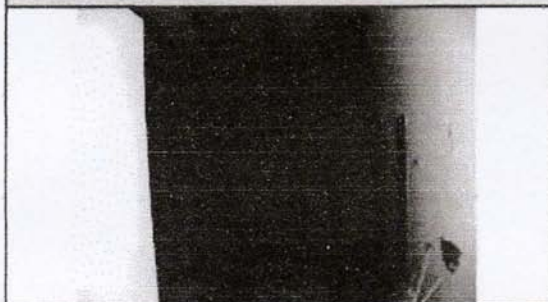
N. 18 100\_2941



N. 19 100\_2942



N. 20 100\_2943



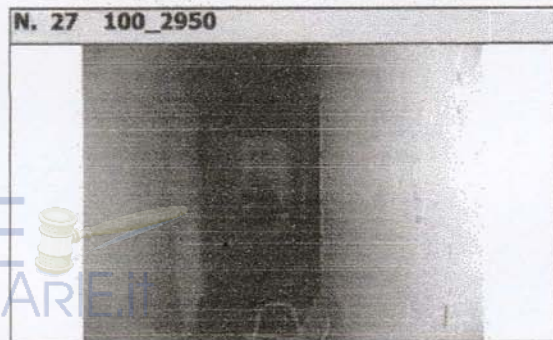
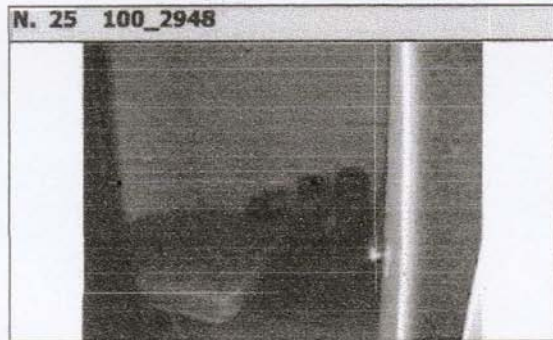
N. 21 100\_2944



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 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 <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> |  |
| 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 €             |  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







**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<br>$120,00 \times 3,50 = 420,00 \text{ m}^3$   | 5,60                | 2.352,00        | 37,43         |
| 2  | Demolizioni - Trasporto a rifiuto in discarica autorizzata<br>$120,00 \times 3,50 \times 0,20 \times 20 = 1.680,00 \text{ mc} \times \text{Km}$ | 0,54                | 907,20          | 14,44         |
| 3  | Demolizioni - Costo accesso in discarica dei materiali di risulta.<br>$120,00 \times 3,50 \times 0,20 \times 1800 = 151.200,00 \text{ Kg}$      | 0,02                | 3.024,00        | 48,13         |
|    |   | <b>Totali</b>       | <b>6.283,20</b> | <b>100,00</b> |

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: m<sup>2</sup>;

**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 <sup>2</sup> | 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:

$$\text{Prezzo unitario terreni edificabili [pu]} = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Rapporto area edificata/edificabile [r]} = 0,00$$

$$\text{Prezzo unitario terreni edificati [p]} = [\text{pu}] * [\text{r}] = 0,00 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Rapporto complementare dei terreni edificati [c]} = \text{VT/VI} = 0,00$$

$$\text{Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]} = 1,00$$

$$\text{Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]} = 1,00$$

$$\text{Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]} = 1,00$$

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:

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

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

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

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 6,80 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 15,00 \text{ €/m}^2$$

### 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.

$$[i(\text{DAT})] = -0,07 \text{ indice mercantile}$$

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)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

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          |

Data rapporto lunedì 22/07/2013



#### 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...).

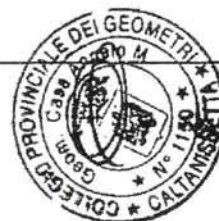
| Prezzo e Caratteristica      | Comparabile A       |                   | Comparabile B       |                   |
|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                              | Differenza          | Aggiustam.(€)     | 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         |
| <b>Prezzo corretto</b>       |                     | <b>109.239,38</b> |                     | <b>110.918,38</b> |

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)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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:

$110.078,88 - 6.283,20 - 3.000,00 = 100.795,68$  €

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)<br><b>il Valore di mercato alla data di stima del 22/07/2013</b><br>è pari a 100.795,68 € per 18.500,0 m <sup>2</sup> pari a 5,45 €/m <sup>2</sup> | 100.795,68 |
| <b>Totale valore Lotto 01</b> |   | 100.795,68 |
| <b>Totale valore stimato</b>  |   | 100.795,68 |

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

Diconsi Euro centounomila



## RISPOSTE AI QUESTITI



- 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 [redacted]

[redacted] in regime di comunione dei beni.

Allo stato è coltivato dal signor [redacted], 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 [redacted] nata a GELA il

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

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

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

[redacted] (1) Proprietà per 1/2, a nord con terreno di [redacted]

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

[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:

Data rapporto lunedì 22/07/2013



Pagina 54 di 65



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 nominata 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 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 perché 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 perché 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.

**2) b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;**

Il terreno staggito è di proprietà di [redacted] nata [redacted] (1)  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni [redacted]





3) c) accerti 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

[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/2  
fino al 15/03/1983

[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

[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

[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

[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/1 fino al  
30/12/2005

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE 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

[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/2 bene  
personale

[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 GLIAN VINCENZO

Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 04/01/2006 A [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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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] 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]  
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] per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione  
dei beni con [REDACTED] 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] A FAVORE di CREDITO SICILIANO SPA - Registro Particolare 63 Registro Generale 67

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10S9 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 [REDACTED] per 3/4 della quota di proprietà A [REDACTED]  
[REDACTED] 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 147 - 148 - 456 - 457

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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) Proprieta' 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

- 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) 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 [REDACTED]

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) Proprieta' per 1/2 bene  
personale

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

[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/4 in regime di  
comunione dei beni [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 [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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE del 04/01/2006 CONTRO [REDACTED] e 1/4 bene in comunione dei  
beni con [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED]  
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 [REDACTED] 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 [REDACTED]  
dei beni con [REDACTED] per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED]  
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 [REDACTED] per 3/4 della quota di proprietà A [REDACTED]  
[REDACTED] - 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 VENTENNO 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

Data rapporto lunedì 22/07/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pagina 59 di 65



**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 [REDACTED] per 2/4 bene personale e 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED] per 1/4 bene in comunione dei beni con [REDACTED]  
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 [REDACTED] 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 [REDACTED] dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] 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 [REDACTED] per 3/4 della quota di proprietà A FAVORE ERRE VITVAIO 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

**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/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 nominata 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 è dichiarata Monumento della Pubblica

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 60 di 65





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 perché 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 perché 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) **l) 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 [REDACTED], cognato del signor [REDACTED]

- 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 [redacted] /1967 coniugi in regime di comunione dei beni.

Allo stato è coltivato dal signor [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.

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 nominata 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 dei 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) allegli 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  
  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data rapporto lunedì 22/07/2013

Pagina 64 di 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# 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  |
| <b>Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela</b> |    |
| <b>Serra Contrada MIGNECHI, - 93012 - GELA (CL)</b>                                  |    |
| 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 |

