

Data della valutazione

giovedì 12/02/2015

Data del rapporto

giovedì 12/02/2015

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI GELA

Giudice

Dott. [REDACTED]
Via Rosario Livatino, snc - 93012 GELA - CL

CTU

[REDACTED] GELA - CL
Tel. [REDACTED]

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

Consulenza tecnica d'ufficio relativa alla esecuzione immobiliare iscritta al n. 103/2013 R.G., promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa da [REDACTED] contro il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED]

Valore

310.000,00 € Diconsi Euro trecentodiecimila



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7e5c8d7cb6888991e6d11f7f1c14540f

Firmato

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 297 Qualità: Vigneto , Classe 3, 0 ha 23 a 80 ca, RD 22,00 €, RA 9,83 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 298 Qualità: Vigneto , Classe 3, 0 ha 81 a 70 ca, RD 75,53 €, RA 33,76 €

3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato del fabbricato rurale diruto alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 299 Qualità: Vigneto , Classe 3, 0 ha 05 a 30 ca, RD 4,90 €, RA 2,19 €

4 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 300 Qualità: Vigneto , Classe 3, 0 ha 43 a 70 ca, RD 40,40 €, RA 18,06 €

5 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 25 Qualità: Seminativo , Classe 5, 0 ha 87 a 26 ca, RD 13,07 €, RA 2,70 €

6 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato del fabbricato abusivo alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Fabbricati

Fg. 240 Part. 373 Categoria: FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE

7 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MIGNECHI - GELA (CL), SICILIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)" è determinato il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GELA Comune Catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 244 Qualità: Vigneto , Classe 3, 1 ha 84 a 00 ca, RD 170,10 €, RA 76,02 €

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. [redacted] con il decreto di nomina del 21/10/2014, notificato con PEC allo scrivente il 29/10/2014, venivo nominato dal signor Giudice del Tribunale di Gela, Dott. [redacted] consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza del 18/11/2014, accettato l'incarico, ho prestato il giuramento di rito ed ho ricevuto il mandato, dal signor Giudice riportato, nel capitolo seguente.

Nella stessa udienza è stato altresì disposto dal signor Giudice il termine di 90 giorni a far data dal 18/11/2014 per il deposito della relazione scritta, che dovrà, quindi, essere depositata entro il 16/02/2015.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

All'udienza del 18/11/2014 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) alleghi 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 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 06/12/2014 fissavo le operazioni peritali, convocando le parti presso il mio studio sito a Gela in via Zinghi n. 32 alle ore 9,00 del 20/12/2014.

Dopo diversi rinvii richiesti dal signor [redacted] procedevo al sopralluogo ed agli accertamenti tecnici secondo mandato in C/da Mignechi il 23/12/2014.

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, descrivendo l'immobile, determinando il prezzo di mercato e predisponendo quanto altro richiesto nel mandato.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Giudice	Dot. [redacted] Via Rosano Livatino, snc - 93012 GELA - CL
CTU	Geom. [redacted] Via ZINGHI, 32 - 93012 GELA - CL Tel. [redacted]
Esecutato (convenuto)	Sig. [redacted] Via Cane [redacted] - [redacted] CT
Esecutato (convenuto)	Sig. [redacted] Via Cane [redacted] - [redacted] CT
Creditore procedente	[redacted]
Procuratore del creditore procedente	[redacted]
Ufficio comunale	[redacted]
Affittuario (Locatario)	[redacted]
Ufficio comunale	[redacted]

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
29/10/2014	Nomina a C.T.U. D. [redacted] (udice) Notifica mezzo PEC del decreto di nomina del 21/10/2014.
29/10/2014	Esame documentale [redacted] Studio documentazione estratta dal fascicolo telematico del Tribunale.
18/11/2014	Accesso al Tribunale [redacted] Accesso al Tribunale per il giuramento.
18/11/2014	Incarico o mandato [redacted] Incarico come da verbale del 18/11/2014.
02/10/2014	Ricerca documentale [redacted] Visure catastali, estratto di mappa catastale, estratto GEOSIT, ricerca Google Earth.
06/12/2014	Note e istanze [redacted] Nota OUT-2014-000222 del 06/12/2014 al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Gela con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
06/12/2014	Note e istanze [redacted] Nota alle parti, OUT-2013-000223 del 06/12/2014, di convocazione operazioni peritali.
09/12/2014	Accesso al Tribunale [redacted] Accesso in cancelleria per verificare l'esistenza del certificato di destinazione urbanistica.
13/12/2014	Ricerca immobili [redacted] Ricerca immobili tramite mappe catastali e aeree.
18/12/2014	Contatto [redacted] Telefonata da parte del [redacted]
19/12/2014	Contatto [redacted] Telefonata da parte del [redacted]
20/12/2014	Operazioni peritali [redacted] Cfr. verbale delle operazioni peritali del 20/12/2015.
20/12/2014	Contatto [redacted] Telefonata da parte del signor [redacted]

via Zinghi n. 32
93012 - Gela - CL

ASTE
GIUDIZIARIE®



20/12/2014	Contatto Telefonata da parte [redacted]
22/12/2014	Esame documentale [redacted] (TU) Studio della documentazione.
23/12/2014	Operazioni peritali [redacted] (CTU) Accesso in C/da Mignechi negli immobili pignorati ed accertamenti tecnici. Cfr. verbale delle operazioni peritali del 23/12/2014.
29/12/2014	Contatto Telefonata da parte di [redacted] affittuario dei beni esegutati.
29/12/2014	Contatto [redacted] Il signor [redacted] ha portato al CTU copia del preliminare di vendita datato 31/05/1995 e copia del contratto di affitto datato [redacted]
07/01/2015	Ricerca documentale [redacted] Ispezioni immobiliari del 07/01/2015.
07/01/2015	Contatto [redacted] Telefonato al signor [redacted]
08/01/2015	Esame documentale [redacted] Studio di tutta la documentazione.
09/01/2015	Ricerca documentale [redacted] Ispezioni immobiliari del 09/01/2015.
13/01/2015	Esame documentale [redacted] Studio di tutta la documentazione.
15/01/2015	Accesso all'Ufficio Urbanistica Comunale [redacted] Accesso al Settore Urbanistica del Comune di Gela per avere notizie in merito al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Ritirato il CDU.
15/01/2015	Note e istanze Settore Urbanistica del Comune di Gela (Ufficio comunale) Rilascio del CDU n. 709/2014 del 15/01/2015 (cfr. l'allegato CDU).
16/01/2015	Note e istanze [redacted] Nota OUI-2015-000006 del 16/01/2015 al Dirigente dei Servizi Demografici e Statistici del Comune di Vittoria.
21/01/2015	Esame documentale [redacted] (TU) Studio di tutta la documentazione.

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 6 di 169



29/01/2015	Contatto Servizi Demografici e Statistici (Ufficio comunale) Telefonata dell'ufficiale dello Stato Civile del Comune di Vittoria.
02/02/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.
05/02/2015	Contatto Telefonato al signor
05/02/2015	Contatto Telefonato alla signor
05/02/2015	Note e istanze Servizi Demografici e PEC da parte della signor ufficiale dello copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dove è possibile vedere il regime patrimoniale scelto dagli esecutati (cfr. l'allegato).
06/02/2015	Ricerca documentale Redazione elaborati grafici da allegare alla relazione di CTU.
10/02/2015	Ricerca documentale Visure catastali e ispezioni immobiliari.
11/02/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.
12/02/2015	Ricerca dati immobiliari comparabili Ricerca nel mercato immobiliare di immobili comparabili.

Firma Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NIG CA 1 Serrate# 7e5e8d7cb6888381e6d11f7f1c14540f

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato terreno

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.

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità 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 Cost Approach 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 per punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

Valore di mercato del fabbricato rurale diruto

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.

Valore di mercato del fabbricato rurale diruto	$([Stima \text{ per punti di merito}] - [Costi \text{ non conformità}]) / 5$
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima per punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

Valore di mercato del fabbricato abusivo

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.

Valore di mercato del fabbricato abusivo	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità 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 Cost Approach 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 per punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela La formazione di questo lotto scaturisce dalle dimensioni, dall'utilizzo, dalla destinazione e ubicazione nonchè dal valore di stima del bene oggetto della presente. Trattandosi di un'azienda agricola, la scelta è stata quella di non smembrare l'azienda, cosa che ne diminuirebbe il valore.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)
2	Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)
3	Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)
4	Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)
5	Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)
6	Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)
7	Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	09/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Terreno in C/da Mignechi, foglio 240, particella 297		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno sito a Gela in C/da Mignechi		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	2.380,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

Si tratta di terreno, distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 297, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 23 e centiare 80, reddito dominicale € 22,00 e reddito agrario di € 9,83, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted] dichiara regolarmente denunciato.

l'intero immobile è di proprietà di [redacted] regime di comunione dei

beni con [redacted]

Con il presente [redacted] registrato e ad oggi non perfezionato, del 21/05/1995 [redacted]

[redacted] sono obbligati a

vendere l'immobile al sig. D. [redacted] presidente a [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il

[redacted] affittava l'immobile in questione al signor [redacted]

[redacted]

Allo stato è coltivato dal signor [redacted]

Provenienza e titolarità

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il [redacted] e la signora [redacted] hanno contratto

il presente contratto matrimonio a [redacted] scegliendo il regime patrimoniale tra coniugi della

comunione dei beni.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 27/01/1992 [redacted]

comunione dei beni di [redacted] e [redacted] appennato a Gela il

[redacted] trascritto al Tribunale di Gela n. 1374 Registro Generale 1700.

Pubblico ufficiale [redacted]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Pro Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7e5c8d7cb6888381e6d11f7f1c14540f Firmato



ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 rogato dal Notaio [REDACTED]

patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004

per l'intera quota di [REDACTED] Registro Particolare 1509 Registro

Generale 7654

Pubblico ufficiale

IPOTECA LEGALE derivante da

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

In questa ISCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita al signor [REDACTED]

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005

1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] la quota di proprietà di [REDACTED] proprietà di [REDACTED]

1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005 CONTRO [REDACTED]

1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]

1/2 in regime di comunione dei beni A [REDACTED]

Particolare 4737 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2009

TRASCRIZIONE del [REDACTED]

proprietà di 1/2 e [REDACTED] società nata a corso il 10/10/1901 per la quota di proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Registro Particolare 11180 Registro Generale 15851

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAZZARONE Repertorio 7190 del 16/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Data rapporto giovedì 12/02/2015

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011

proprietà e A [redacted] Registro Particolare 1713 Registro Generale 13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 221/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI [redacted] DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La presente ISCRIZIONE viene erroneamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di [redacted] quando in realtà esso è in comunione dei beni con [redacted]

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del [redacted]

proprietà di [redacted]

[redacted] Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con. i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 15 di 169



- b) altezza massima mt. 7,00;
- c) distanza dai confini m.7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete Ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

Highest and Best Use

Classificazione	Seminativo irriguo
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva

Messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG CA 1 Serrati# 7e5c8d7cb688b391e6d11f7f1c14540f

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 54,9747"	Longitudine	14° 21' 12,6000"

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted] confine di comunione dei beni con [redacted]
- ad est con terreno [redacted] per 1000/1000;
- a sud con il lago Biviere e con terreno del DEMANIO DELLO STATO RAMO AGRICOLTURA E FORESTE (1) Proprieta` per 1000/1000;
- ed infine ad ovest con terreno del 1 DEMANIO DELLO STATO RAMO AGRICOLTURA E FORESTE (1) Proprieta` per 1000/1000.

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	2.380,00	1,00	2.380,00
Totale Superficie (m²)		2.380,00		2.380,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 297 del foglio di mappa 240	2.380,00	SAU	1,00	2.380,00
Totale per piano	2.380,00			2.380,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917519 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 297 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 23 a 80 ca

Conformità

L'instestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 foto11_28-07-2013 del 06/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 foto14 del 06/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 DOC_855917397 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 297 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 23 a 80 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Fotografie

N. 5 100_5700 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 100_5701 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5702 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

[REDACTED]
via Zinghi n. 32
93012 - Gela - CL

ASTE
GIUDIZIARIE®



N. 8 100_5752 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5753 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5754 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5755 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 12 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 13 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto14



Fotografie

N. 5 - 100_5700



N. 6 - 100_5701



N. 7 - 100_5702



N. 8 - 100_5752



N. 9 - 100_5753



N. 10 - 100_5754



N. 11 - 100_5755



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GELA	Provincia di	CL
--------------------------	------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	297	Vigneto	3	22,00	9,83		23	80
Totali						22,00	9,83		23	80

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 297 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.380,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917519 del 02/12/2014 Il documento non è conforme alla realtà.

N.4 - DOC_855917397 del 02/12/2014 Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

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

Valore di mercato terreno = [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale L'intestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile è di proprietà di [redacted]	Non conforme	300,00
12/02/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.300,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		4,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		4,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,00	-
	Prezzo medio corretto	4,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	2.380,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,00 €/m²) per la superficie commerciale (2.380,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 9.520,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato terreno

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.300,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	9.520,00

In conclusione il Valore di mercato terreno dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$9.520,00 - \text{Stima a Costo} - 1.300,00 = 8.300,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro ottomilatrecento



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	10/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Terreno in C/da Mignechi, foglio 240, particella 298		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno sito a Gela in C/da Mignechi		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	8.170,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

Si tratta di terreno, distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 298, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 81 e centiare 70, reddito dominicale € 75,53 e reddito agrario di € 33,76, con giacitura inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario ha regolarmente denunciato.

L'intero immobile è stato di proprietà esclusiva del signor [redacted] e dei suoi coniugi [redacted] e [redacted].

Con il preliminare di vendita, non registrato, stipulato e perfezionato, del 31/05/1995 i signori [redacted] e [redacted] hanno autorizzato il signor [redacted] a vendere l'immobile al sig. [redacted].

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor [redacted] ha affittato l'immobile in questione al signor [redacted].

L'immobile è attualmente in affitto al signor [redacted] che lo ha coltivato dal [redacted] anno stato coltivato dal [redacted] anno. Il terreno è attualmente coltivato dal signor [redacted] residente a [redacted].

Provenienza e titolarità

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il [redacted] e [redacted] hanno stipulato un contratto di matrimonio a Vittoria scegliendo il regime patrimoniale tra coniugi della comunione dei beni.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 27/01/1992 [redacted]

comunione dei beni [redacted]

[redacted] ha stipulato un contratto di compravendita con il signor [redacted] appennato a Gela con il numero Particolare 1574 Registro Generale 1700.

Pubblico ufficiale [redacted]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 28 di 169



ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 rogato dal

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004

proprietà e A [redacted] intera quota di [redacted] Registro

Generale 7654

Pubblico ufficiale

IPOTECA LEGALE

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

In questa ISCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita al signor [redacted] l'intera quota di proprietà su questo immobile, quanto in realtà essa è pari ad 1/2.

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005

1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] di proprietà di [redacted]

1/2 in regime di comunione dei beni A [redacted] di proprietà di [redacted]

Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale [redacted] 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da [redacted]

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005

1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] per la quota di proprietà di [redacted]

1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] da quota di proprietà di [redacted]

Particolare 4737 Registro Generale 16726

Pubblico ufficiale [redacted] del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2009

TRASCRIZIONE del 28/10/2009

proprietà di 1/2 [redacted]

[redacted] Registro Particolare 11180 Registro Generale 15851

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7190 del 16/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Data rapporto giovedì 12/02/2015

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 CONTRO [redacted] per l'intera quota di
proprietà [redacted] Registro Particolare 1713 Registro Generale 13335
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che
si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E
PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI
8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

Con questa ISCRIZIONE viene interamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di proprietà a [redacted]
[redacted], quando in realtà esso è in comunione dei beni con [redacted]

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [redacted] per la quota di
proprietà di 1/2 [redacted] proprietà di 1/2 [redacted]

Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con. i seguenti parametri:
a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 30 di 169



- b) altezza massima mt. 7,00;
- c) distanza dai confini m.7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Seminativo irriguo
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 57,3494"	Longitudine	14° 21' 10,5143"

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di

per 1000/1000;

- a sud con terreno del DEMANIO DELLO STATO RAMO AGRICOLTURA E FORESTE (1) Proprietà per 1000/1000;

- ed infine ad ovest con terreno
beni con

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	8.170,00	1,00	8.170,00
Totale Superficie (m²)		8.170,00		8.170,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 298 del foglio di mappa 240	8.170,00	SAU	1,00	8.170,00
Totale per piano	8.170,00			8.170,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917553 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 298 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 81 a 70 ca

Conformità

L'intestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile è di

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 foto11_28-07-2013 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 foto14 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 DOC_855917397 del 10/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 298 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 81 a 70 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Fotografie

N. 5 100_5702 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 100_5703 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5704 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



93012 - Gela - CL



N. 8 100_5705 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5708 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5709 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5710 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5713 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 100_5714 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 100_5716 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 100_5717 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 100_5718 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 100_5719 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 100_5720 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 100_5725 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 100_5728 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 21 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 22 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto14



Fotografie

N. 5 - 100_5702



N. 6 - 100_5703



N. 7 - 100_5704



N. 8 - 100_5705



N. 9 - 100_5708



N. 10 - 100_5709



N. 11 - 100_5710



N. 12 - 100_5713





N. 13 100_5714



N. 14 100_5716



N. 15 100_5717



N. 16 100_5718



N. 17 100_5719



N. 18 100_5720



N. 19 100_5725



N. 20 100_5728





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	298	Vigneto	3	75,53	33,76		81	70
Totali						75,53	33,76		81	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 298 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 8.170,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917553 del 02/12/2014 Il documento non è conforme alla realtà.

N.4 - DOC_855917397 del 10/02/2015 Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

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

Valore di mercato terreno = [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale L'intestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile è di proprietà di [redacted]	Non conforme	300,00
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.300,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		4,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		4,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,00	-
	Prezzo medio corretto	4,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	8.170,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,00 €/m²) per la superficie commerciale (8.170,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 32.680,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato terreno

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.300,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	32.680,00

In conclusione il Valore di mercato terreno dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$32.680,00 - \text{Stima a Costo} - 1.300,00 = 31.400,00 \text{ €}$

Diconsi Euro trentaunomilaquattrocento



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	10/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Terreno e rudere di fabbricato in C/da Mignechi, foglio 240, particella 299		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno e rudere di fabbricato rural...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	530,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

Si tratta di terreno con rudere di piccolo fabbricato rurale, distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 299, qualità vigneto, superficie catastale di are 5 e centiare 30, reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario di € 2,19, con giacitura leggermente inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

Il fabbricato rurale è un rudere senza tetto di copertura di cui esistono soltanto le rovine dei muri.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted]

[redacted] dichiara regolarmente denunciato.

L'intero immobile è di proprietà di [redacted] e [redacted] in comunione dei

beni con [redacted]

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 i signori [redacted]

[redacted] hanno deciso di vendere l'immobile al signor [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor [redacted]

[redacted] ha affittato l'immobile in questione al signor [redacted]

[redacted]

[redacted]

Allo stato è in uso e coltivato dal signor [redacted]

[redacted]

Provenienza e titolarità

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il signor [redacted]

[redacted] coniugi della comunione dei beni.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 27/01/1992 [redacted]

comunione dei beni con [redacted]

23/08/1908 e [redacted] - Registro Particolare 1574 Registro Generale 1700

Pubblico ufficiale [redacted] repertorio 14306 del 16/01/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 45 di 169

Nota disponibile in formato elettronico

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011

proprietà e A [redacted] 57 per l'intera quota di
Registro Particolare 1713 Registro Generale 13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

Con questa ISCRIZIONE viene erroneamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di proprietà [redacted] quando in realtà esso è in comunione dei beni con [redacted]

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013

proprietà di 1/2 [redacted] 1/2 E A FAVORE di

[redacted] Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con, i seguenti parametri:

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 47 di 169



- a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- b) altezza massima mt. 7,00;
- c) distanza dai confini m.7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal Dl. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

- a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
- b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate adeguate forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di fabbricato rurale realizzato in zona agricola anteriormente al 1967.

Pertanto esso è legale perchè prima del 1967 non era richiesta licenza di costruzione per l'edificazione in zona agricola.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accatastato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA

Si tratta di rudere pertanto è esentato dall'attribuzione di classe energetica.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Seminativo irriguo
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 56,3162"	Longitudine	14° 21' 12,7352"

Mappa



Confini

L'immobile in questione (terreno e rudere di fabbricato rurale), nella sua interezza, confina anord, est, sud e ovest con terreno di [redacted] di comunione dei beni con [redacted]

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	530,00	1,00	530,00
Totale Superficie (m²)		530,00		530,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 299 del foglio di mappa 240	530,00	SAU	1,00	530,00
Totale per piano	530,00			530,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917593 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 299 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 05 a 30 ca

Conformità

L'instestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile è di proprietà di

comunione dei beni con

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 Stato di fatto_GOOGLE_EARTH del 12/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 foto11_28-07-2013 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 4 foto14 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 5 DOC_855917397 del 10/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Fotografie

N. 6 100_5705 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5708 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 100_5709 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5710 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5713 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5743 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5744 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 100_5753 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 14 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 15 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - Stato di fatto_GOOGLE_EARTH



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 4 - foto14





Fotografie

N. 6 - 100_5705



N. 7 - 100_5708



N. 8 - 100_5709



N. 9 - 100_5710



N. 10 - 100_5713



N. 11 - 100_5743



N. 12 - 100_5744



N. 13 - 100_5753



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	299	Vigneto	3	4,90	2,19		5	30
Totali						4,90	2,19		5	30

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 299 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Superficie catastale: 530,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917593 del 02/12/2014 Il documento non è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Il Valore di mercato del fabbricato rurale diruto dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in GELA (CL), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato del fabbricato rurale diruto = ((Stima per punti di merito)-[Costi non conformità])/5

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale [REDACTED]	Non conforme	300,00
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.300,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 01 - Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1 Provincia: CALTANISSETTA Comune: GELA Fascia/zona: Rurale/ZONE RURALI Codice zona: R1	290,00	1,00
Valore OMI minimo	Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1 Provincia: CALTANISSETTA Comune: GELA Fascia/zona: Rurale/ZONE RURALI Codice zona: R1	195,00	0,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		290,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	290,00	-
	Prezzo medio corretto	290,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	530,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (290,00 €/m²) per la superficie commerciale (530,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 153.700,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato del fabbricato rurale diruto

Valore di mercato del fabbricato rurale diruto ((Stima per punti di merito)-[Costi non conformità])/5		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.300,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	153.700,00

In conclusione il Valore di mercato del fabbricato rurale diruto dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$(153.700,00-1.300,00)/5 = 30.500,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro trentamilacinquecento





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	10/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Terreno in C/da Mignechi, foglio 240, particella 300		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno sito a Gela in C/da Mignechi		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	4.370,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

Si tratta di terreno, distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 300, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 43 e centiare 70, reddito dominicale € 40,40 e reddito agrario di € 18,06, con giacitura inclinata con andamento est-ovest, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted]

[redacted] ha regolarmente [redacted] regime di comunione dei beni con [redacted]

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 [redacted]

[redacted] vendere l'immobile a [redacted] residente a [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone. [redacted]

[redacted] in questione [redacted] residente [redacted]

[redacted] Allo stato è coltivato di [redacted]

Provenienza e titolarità

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il signor [redacted] no contratto matrimonio [redacted] scegliendo il regime patrimoniale tra coniugi della comunione dei beni.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 27/01/1997 [redacted] regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] Tribunale di Caltagirone 15/4 Registro Generale 1700

Pubblico ufficiale [redacted]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine



ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 rogato da [redacted] in regime patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004 [redacted] l'intera quota di proprietà [redacted] Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158948/2003 del 30/04/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

In questa ISCRIZIONE è stata ESPRESSAMENTE attribuita al signor [redacted] questo immobile, quanto in [redacted]

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005 [redacted]

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

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

Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005 [redacted]

1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] per la quota di proprietà di [redacted]

1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] per la quota di proprietà di [redacted]

1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] Registro Particolare 4737 Registro Generale 16726

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2009

TRASCRIZIONE del 28/10/2009 [redacted] la quota di [redacted]

proprietà di 1/2 e [redacted] la quota di proprietà di 1/2 e [redacted]

[redacted] Registro Particolare 11180 Registro Generale 15051

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7190 del 16/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Data rapporto giovedì 12/02/2015

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011

proprietà e [redacted] l'intera quota di [redacted] Registro Particolare 1713 Registro Generale 13335
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

Con questa ISCRIZIONE viene erroneamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di proprietà [redacted] quando in realtà esso è in comunione dei beni con [redacted]

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013

proprietà di [redacted] per la quota di [redacted] di [redacted] di [redacted] e A FAVORE di [redacted]
[redacted] - Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con. i seguenti parametri:
a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 63 di 169



- b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1' aprile1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

- a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:
- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete Ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
 - b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
 - c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
 - d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
 - e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

Highest and Best Use

Classificazione	Seminativo irriguo
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 58,1975"	Longitudine	14° 21' 8,3900"

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted] Proprietà per 1/2 e [redacted]
- ad est con terreno di [redacted] regime di comunione dei beni con [redacted]
- ed infine a sud-ovest con terreno di [redacted] Proprietà per 1000/1000.

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	4.370,00	1,00	4.370,00
Totale Superficie (m²)		4.370,00		4.370,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 300 del foglio di mappa 240	4.370,00	SAU	1,00	4.370,00
Totale per piano	4.370,00			4.370,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917642 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 300 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 43 a 70 ca

Conformità

L'instestazione catastale deve essere corretta perchè l'intero immobile è di proprietà di

di comunione dei beni con

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 foto11_28-07-2013 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 foto14 del 10/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 4 DOC_855917397 del 10/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 300 Qualità Vigneto Consistenza 0 ha 43 a 70 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Fotografie

N. 5 100_5726 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 100_5727 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5728 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

via Zinghi n. 32
93012 - Gela - CL

ASTE
GIUDIZIARIE®



N. 8 100_5729 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5730 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5731 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5732 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5733 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 13 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 14 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto14



Fotografie

N. 5 - 100_5726



N. 6 - 100_5727



N. 7 - 100_5728



N. 8 - 100_5729



N. 9 - 100_5730



N. 10 - 100_5731



N. 11 - 100_5732



N. 12 - 100_5733





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	300	Vigneto	3	40,40	18,06		43	70
Totali						40,40	18,06		43	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 300 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.370,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917642 del 02/12/2014 Il documento non è conforme alla realtà.

N.4 - DOC_855917397 del 10/02/2015 Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

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

Valore di mercato terreno = [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	300,00
	[REDACTED]		
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.300,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		4,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		4,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,00	-
	Prezzo medio corretto	4,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	4.370,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,00 €/m²) per la superficie commerciale (4.370,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 17.480,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato terreno

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.300,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	17.480,00

In conclusione il Valore di mercato terreno dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

17.480,00-Stima a Costo-1.300,00 = 16.200,00 €

Diconsi Euro sedicimiladuecento



ANNO 1981

TRASCRIZIONE del 16/02/1981

Proprietà [redacted] nato a [redacted]
[redacted] Proprietà [redacted] Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 277629 del 02/02/1981

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 1987

Con il Tipo Mappale per edificazione di fabbricato n. 218/87 la superficie della particella 25 di mq. 8800 diventa di mq. 8726, perchè mq. 74 vanno al fabbricato particella 373.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

Proprietà per 1/1 [redacted]
[redacted] 1/1 - Registro Particolare 3629 Registro Generale 4257
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 277629 del 02/02/1981

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

Con questa TRASCRIZIONE si rettifica la precedente TRASCRIZIONE del 16/02/1981 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804 dove erroneamente il foglio di mappa della particella 244 era stato indicato come 204 anzichè 240.

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

Proprietà [redacted] Registro Particolare 3630 Registro Generale 4258
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 48897 del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Il signor [redacted] in regime di comunione
dei beni con la signora [redacted] acquista l'immobile come bene personale
non rientrante nella comunione dei beni.

ISCRIZIONE del 08/04/1992

per la quota di proprietà di 1/1 [redacted]
Registro Generale 4259
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE PATTI del 08/04/1992

[redacted] quota di proprietà di 1/1 [redacted]
Registro Particolare 3631 Registro Generale 4260
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 48897 del 03/04/1992
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
Nota disponibile in formato immagine

ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 [redacted] del regime
patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004 [redacted] per la quota di proprietà di
1/1 [redacted] Registro Particolare 1509 Registro
Generale 7654
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158948/2003 del 30/04/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 002/73

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 77 di 169

Via [REDACTED]
93012 - Gela - CL

Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005 [REDACTED] a quota di proprietà di 1/1 [REDACTED] Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3697/785 del 22/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005 CONTRO [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 [REDACTED] - Registro Particolare 4737 Registro Generale 15720

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3697 del 22/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 [REDACTED] 5
1/1 e [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La superficie della particella 25 riportata pari a mq. 8800 è quella che la particella aveva prima del TM n. 218/87 con il quale si è costituito il fabbricato di superficie pari a mq. 74. Dopo il 1987 la particella 25 ha superficie pari a mq. 8726.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE L. 105/11/2013 [REDACTED] 5
[REDACTED] Registro Particolare 9238

Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 78 di 169

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

In questa TRASCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita alla signora [redacted] a quota di proprietà di 1/2 su questo immobile.

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battaglia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con. i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
 - a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:



- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

Highest and Best Use

Classificazione	Serra
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 50,7958"	Longitudine	14° 21' 14,5602"

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted] Proprieta'
- per 1000/1000;
- ad est con terreno di [redacted] 10) C
- a sud e ad ovest con il lago Biviere.

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	8.726,00	1,00	8.726,00
Totale Superficie (m²)		8.726,00		8.726,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 25 del foglio di mappa 240	8.726,00	SAU	1,00	8.726,00
Totale per piano	8.726,00			8.726,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917721 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Terreni

Fg. 240 Part. 25 Qualità Seminato Consistenza 0 ha 87 a 26 ca

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 DOC_855917397 del 11/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 foto11_28-07-2013 del 11/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 4 foto14 del 11/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Fotografie

N. 5 100_5630 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 100_5631 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5632 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 100_5633 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5634 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5636 del 23/01/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5637 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5638 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 100_5640 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 100_5641 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 100_5643 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 100_5644 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 100_5646 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 100_5647 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 100_5649 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 100_5652 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 100_5655 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 100_5656 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 100_5657 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 100_5659 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 100_5660 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 100_5661 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 100_5662 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 100_5663 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 29 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 30 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/06/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 4 - foto14



nesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7e5c8d7cb6888391e6d11ff7f1c14540f

Fotografie

N. 5 - 100_5630



N. 6 - 100_5631



N. 7 - 100_5632



N. 8 - 100_5633



N. 9 - 100_5634



N. 10 100_5636



N. 11 100_5637



N. 12 100_5638





N. 13 100_5640



N. 14 100_5641



N. 15 100_5643



N. 16 100_5644



N. 17 100_5646



N. 18 100_5647



N. 19 100_5649



N. 20 100_5652





N. 21 100_5655



N. 22 100_5656



N. 23 100_5657



N. 24 100_5659



N. 25 100_5660



N. 26 100_5661



N. 27 100_5662



N. 28 100_5663



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	25	Seminativo	5	13,07	2,70		87	26
Totali						13,07	2,70		87	26

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 25 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014
Superficie catastale: 8.726,00 m²
Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006
Documenti di riferimento
N.1 - DOC_855917721 del 02/12/2014 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

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

Valore di mercato terreno = [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Analisi della provenienza del bene ANNO 2013 TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [REDACTED] [REDACTED] Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA(CL) Nota disponibile in formato elettronico In questa TRASCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita alla signora [REDACTED] [REDACTED] nota di proprietà di 1/2 su questo immobile.	Non conforme	0,00
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.000,00

nesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serrata#: 7e5c8d7cb6888331e6d11f7f1c14540f

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		6,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		6,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	6,00	-
	Prezzo medio corretto	6,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	8.726,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (6,00 €/m²) per la superficie commerciale (8.726,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 52.356,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato terreno

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.000,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	52.356,00

In conclusione il Valore di mercato terreno dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

52.356,00-Stima a Costo-1.000,00 = 51.400,00 €

Diconsi Euro cinquantaunomilaquattrocento





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	11/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Fabbricato rurale in C/da Mignechi, foglio 240, particella 373		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Fabbricato rurale sito a Gela in C/da...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	74,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373, di superficie catastale pari a mq. 74 e qualità Fabbricato Urbano d'Accertare.

Dal sopralluogo del 23/12/2014 si ricava che si tratta di un fabbricato rurale in parte ad uso abitazione di persone addette alla coltivazione della terra.

L'intero immobile è proprietà per 1000/1000.

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 si

vendere l'immobile al sig.

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, il sig.

Allo stato è in uso del signor

Si evidenzia inoltre che il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 è stato ampliato sulla particella 25. Sia il fabbricato che gli ampliamenti sono abusivi. Non è stata trovata documentazione che suffragga la legalità della costruzione.

Provenienza e titolarità

ANNO 1977

TRASCRIZIONE del 20/06/1977

Registro Particolare 5846 Registro Generale 6618

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 75 del 03/03/1977

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il

contratto matrimonio a Vittoria scegliendo il regime patrimoniale tra coniugi della comunione dei beni.

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 95 di 169



ANNO 1981

TRASCRIZIONE del 16/02/1981

CRBVCN38H26M088U* (1/1 Proprietà) per 1/1 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 1987

Con il Tipo Mappale per edificazione di fabbricato n. 218/87 la superficie della particella 25 di mq. 8800 diventa di mq. 8726, perchè mq. 74 vanno al fabbricato particella 373.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

CRBVCN38H26M088U* (1/1 Proprietà) per 1/1

CRBVCN38H26M088U* (1/1 Proprietà) per 1/1 - Registro Particolare 3629 Registro Generale 4257

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

Con questa TRASCRIZIONE si rettifica la precedente TRASCRIZIONE del 16/02/1981 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804 dove erroneamente il foglio di mappa della particella 244 era stato indicato come 204 anzichè 240.

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

CRBVCN38H26M088U* (1/1 Proprietà) per 1/1 - Registro Particolare 3630 Registro Generale 4258

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Il signor [redacted] in regime di comunione

dei beni con la signora [redacted] acquista l'immobile come bene personale

non rientrante nella comunione dei beni.

ISCRIZIONE del 08/04/1992

[redacted] per la quota di proprietà di [redacted] Registro Particolare 259

Registro Generale 4259

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 03/04/1992

[redacted] 1/1 A

Registro Particolare 3631 Registro Generale 4260

Pubblico ufficiale

[redacted] del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 rogato da [redacted] e [redacted] si è proceduto a

[redacted] hanno scelto il regime

patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del [redacted] per la quota di proprietà di [redacted]

1/1 e A [redacted] Registro Particolare 1509 Registro

Generale 1551

Pubblico ufficiale [redacted] Partorio 158948/2003 del 30/04/2004

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 96 di 169

Messaggio Da: ARUBAPEC S.P.A. - NIG - CA 1 - Serrata# - 7e5e8d7cb6888331e6d11f7f1c14540f

via Zing...
93012 - Gela - CL

ASTE GIUDIZIARIE®



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

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005 [redacted] ta di proprietà di [redacted]
1/1 [redacted] Registro Particolare 4301 Registro

Generale 15720 [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005 [redacted] Registro Particolare 4737 Registro

Generale 15720 [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 [redacted] - Registro Particolare 1713 Registro Generale 13355

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La superficie della particella 25 riportata pari a mq. 8800 è quella che la particella aveva prima del TM n. 218/87 con il quale si è costituito il fabbricato di superficie pari a mq. 74. Dopo il 1987 la particella 25 ha superficie pari a mq. 8726.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [redacted] Registro Particolare 9238

Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 97 di 169

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

In questa TRASCRIZIONE è stato ESPROPRONEMENTE attribuita alla signora

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le prescrizioni urbanistiche dell'immobile oggetto della presente sono le seguenti:

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1., lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (Lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m. 7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
 - a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti



prescrizioni:

- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di un fabbricato rurale costruito abusivamente. Non è stata trovata documentazione attestante la legalità dell'immobile.

Le ragioni del credito datate 22/09/2005 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 della realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accertato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA

Presuntivamente all'immobile si può attribuire la classe energetica G.

Highest and Best Use

Classificazione	Fabbricato rurale
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva

Messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG CA 1 Serrata#: 7e5c8d7cb6888381e6d11f7f1c14540f



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 51,5051"	Longitudine	14° 21' 16,5397"

Mappa



Confini

L'immobile in questione, nella sua interezza, confina a nord, est, sud ed ovest con terreno di [redacted] (1) Proprieta' per 1000/1000.

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	74,00	1,00	74,00
Totale Superficie (m²)		74,00		74,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 373 del foglio di mappa 240	74,00	SAU	1,00	74,00
Totale per piano	74,00			74,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917669 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA

Catasto Fabbricati

Fg. 240 Part. 373 Categoria FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE

Conformità

L'immobile se non viene demolito deve essere accatastamento.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 DOC_855917397 del 11/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Conformità

La sagoma dell'immobile è diversa da quella riportata nella mappa catastale. Gli ampliamenti necessitano di denunce al catasto.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 Stato di fatto_GOOGLE_EARTH del 12/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 4 foto14 del 11/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 5 foto11_28-07-2013 del 11/02/2015

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Fotografie

N. 6 100_5645 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5646 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 100_5649 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5651 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5652 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5653 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5654 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 100_5659 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 100_5660 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 100_5779 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 100_5780 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 100_5782 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 100_5783 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 100_5784 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 100_5785 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 100_5786 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 100_5787 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 100_5788 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 100_5790 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 100_5794 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 100_5795 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 100_5796 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 100_5797 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 29 100_5798 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 30 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 31 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - Stato di fatto_GOOGLE_EARTH



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 4 - foto14



RUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7e5c8d7cb6888391e6d11ff7f1c14540f

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - foto11_28-07-2013



Fotografie

N. 6 - 100_5645



N. 7 - 100_5646



N. 8 - 100_5649



N. 9 - 100_5651



N. 10 100_5652



N. 11 100_5653



N. 12 100_5654



N. 13 100_5659



N. 14 100_5660



N. 15 100_5779



N. 16 100_5780



N. 17 100_5782



N. 18 100_5783



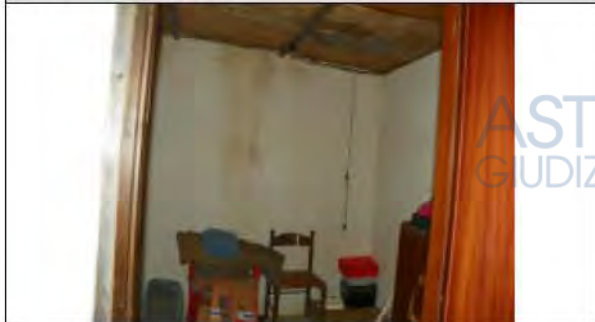
N. 19 100_5784



N. 20 100_5785



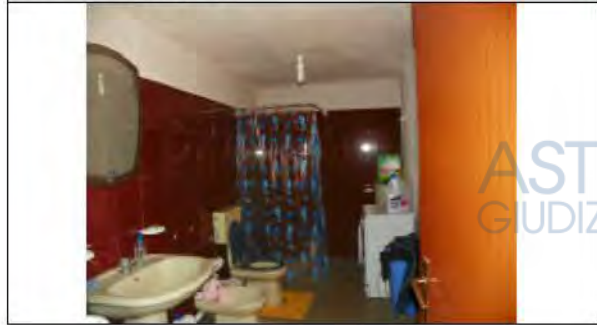
N. 21 100_5786



N. 22 100_5787



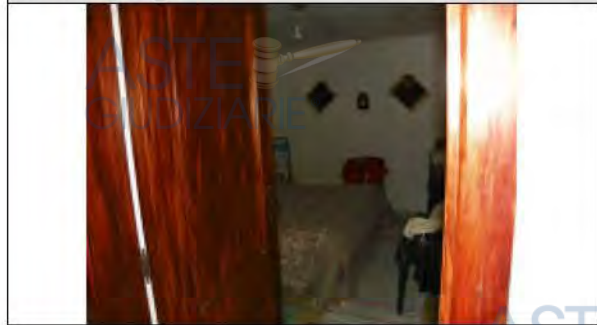
N. 23 100_5788



N. 24 100_5790



N. 25 100_5794



N. 26 100_5795



N. 27 100_5796



N. 28 100_5797



N. 29 100_5798





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		240	373		FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE	-	-	-	74,00
Totali								0,00	74,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 373 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 74,00 m²

Condizione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917669 del 02/12/2014

Il documento non è conforme alla realtà.





VALUTAZIONE

Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Il Valore di mercato del fabbricato abusivo dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in GELA (CL), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato del fabbricato abusivo = [Stima per punti di merito] - [Stima a Costo] - [Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Analisi della provenienza del bene ANNO 2013 TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [REDACTED] [REDACTED] Registro Particolare 9230 Registro Generale 11164 Pubblico	Non conforme	0,00
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.000,00

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serrata#: 7e5e8d7cb6888381e6d11f7f1c14540f

COST APPROACH

LOTTO 01 - Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

- **Stima a Costo**
- **COSTI DI COSTRUZIONE**
- **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Demolizioni - Demolizione dell'intero fabbricato compresi gli ampliamenti esistenti della particella 373 sulla particella 25. $(32,22+71,33+118,70)*3,00=666,75$	5,60	3.733,80	34,15	0,00
2	Demolizioni - Trasporto a rifiuto in discarica autorizzata. $(32,22+71,33+118,70)*3,00*0,25*20=3.333,75$	0,36	1.200,15	10,98	0,00
3	Demolizioni - Costo accesso in discarica dei materiali di risulta. $(32,22+71,33+118,70)*3,00*0,25*1800=300.037,50$	0,02	6.000,75	54,88	0,00
Totali			10.934,70	100,01	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	10.934,70 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	10.934,70 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (10.934,70 €).

Tale valore è uguale a 10.934,70 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		10,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	10,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	10,00	-
	Prezzo medio corretto	10,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	74,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (10,00 €/m²) per la superficie commerciale (74,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 740,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato del fabbricato abusivo

Valore di mercato del fabbricato abusivo [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]		
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.000,00
Stima a Costo	Cost Approach	10.934,70
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	740,00

In conclusione il Valore di mercato del fabbricato abusivo dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$740,00 - 10.934,70 - 1.000,00 = -11.100,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro miliardimilionimila



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Denominazione

Data inserimento	12/02/2015	Data ultima modifica	13/02/2015
Codice	Terreno in C/da Mignechi, foglio 240, particella 244		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno sito a Gela in C/da Mignechi		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Coltivato		
Superficie	18.400,00 m ² Superficie Catastale Terreni...		



Ubicazione

Contrada MIGNECHI,
93012 GELA - (CL)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONE RURALI

Descrizione principale

L'immobile staggito si trova in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

Si tratta di terreno, distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 244, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di ettari 1, are 84 e centiare 00, reddito dominicale € 170,10 e reddito agrario di € 76,02, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, coltivato a serre che producono pomodoro.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente, che il proprietario regolarmente denuncia.

L'intero immobile è di proprietà esclusiva del signor [redacted] (1)

Proprietà per 1000/1000.

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 i signori [redacted] si sono obbligati a vendere l'immobile a [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, il signor [redacted]

ha acquistato l'immobile in questione al prezzo di [redacted] € residente in [redacted]

Allo stato è coltivato dal signor [redacted] e [redacted]

Provenienza e titolarità

ANNO 1977

TRASCRIZIONE del 20/06/1977 [redacted]

29/11/1933 PGNGNN33S69F839J* - Registro Particolare 5846 Registro Generale 6618

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 75 del 03/03/1977

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato immagine [redacted]

ANNO 1980

IL 25/06/1980 il signor [redacted]

ha acquistato l'immobile in questione al prezzo di [redacted] € quando il regime patrimoniale tra coniugi della comunione dei beni.

Via [redacted]
93012 - Gela - CL
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ANNO 1981

TRASCRIZIONE del 16/02/1981 [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1 A FA [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 277629 del 02/02/1981

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ANNO 1987

Con il Tipo Mappale per edificazione di fabbricato n. 218/87 la superficie della particella 25 di mq. 8800 diventa di mq. 8726, perchè mq. 74 vanno al fabbricato particella 373.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 08/04/1992 [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1 [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1 - Registro Particolare 3629 Registro Generale 4257
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 277629 del 02/02/1981

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

Con questa TRASCRIZIONE si rettifica la precedente TRASCRIZIONE del 16/02/1981 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804 dove erroneamente il foglio di mappa della particella 244 era stato indicato come 204 anzichè 240.

TRASCRIZIONE del 08/04/1992 [redacted]

[redacted] Proprietà per 1000/1000 [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1 - Registro Particolare 3630 Registro Generale 4258
Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 48897 del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Il signor [redacted] e la signora [redacted] in regime di comunione
dei beni con la [redacted] acquista l'immobile come bene personale
non rientrante nella comunione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONE del 08/04/1992 [redacted]

per la quota di proprietà di 1/1 [redacted] Registro Particolare 259
Registro Generale 4259

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

ASTE GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE PATTI del 08/04/1992 [redacted]

[redacted] e Peschereccio -
[redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 48897 del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

ASTE GIUDIZIARIE®

ANNO 2001

Con atto del 14/06/2001 rogato dal [redacted] [redacted] nato a [redacted]
[redacted] signora [redacted] [redacted] scelto il regime
patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004 [redacted] per la quota di proprietà di
1/1 e A [redacted] Registro Particolare 1509 Registro
Generale 7654

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 158948/2003 del 30/04/2004

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

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 117 di 169

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005 [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 [redacted] - Registro Particolare 4301 Registro

Generale 15404

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005 [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 A FAVORE di [redacted] - Registro Particolare 4737 Registro

Generale 16726

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 e [redacted] - Registro Particolare 1713 Registro Generale 13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La superficie della particella 25 riportata pari a mq. 8800 è quella che la particella aveva prima del TM n. 218/87 con il quale si è costituito il fabbricato di superficie pari a mq. 74. Dopo il 1987 la particella 25 ha superficie pari a mq. 8726.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 e A [redacted] - Registro Particolare 9238

Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 118 di 169



Immobili siti in GELA (CL)

Nota disponibile in formato elettronico

In questa TRASCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita alla signora

Urbanistica e vincoli

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battaglia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
 - a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:



- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

Highest and Best Use

Classificazione	Serra
Destinazione	Agricola
Proprietà	Immobile in proprietà esclusiva



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Ubicazione

Regione	SICILIA	Provincia	CL
Comune	GELA		
Zona			
Indirizzo	Contrada MIGNECHI		
Civico		Cap	93012
Latitudine	37° 0' 53,9416"	Longitudine	14° 21' 17,6791"

Mappa



Confini

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted] Proprieta` per 1/2 e [redacted] Proprieta` per 1/2;
- ad est con terreni di [redacted] (0) [redacted] Proprieta` per 1/3;
- a sud con terreno [redacted] per 1000/1000;
- ed infine ad ovest con il lago Biviere e con terreni di [redacted] regime di comunione dei beni con [redacted]

MODALITA' DI ACCESSO

Dista 15 Km. 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 n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	18.400,00	1,00	18.400,00
Totale Superficie (m²)		18.400,00		18.400,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie catastale della particella 244 del foglio di mappa 240	18.400,00	SAU	1,00	18.400,00
Totale per piano	18.400,00			18.400,00

© RUBAPEC S.P.A. - NG - CA 1 Serrata# - 7e5e8d7cb6888331e6d11f7f1c14540f

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Elenco Visure catastali

N. 1 DOC_855917739 del 02/12/2014

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
Foglio Particella Sub
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di GELA Comune catastale di GELA
Catasto Terreni
Fg. 240 Part. 244 Qualità Vigneto Consistenza 1 ha 84 a 00 ca
Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 DOC_855917397 del 12/02/2015

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 foto11_28-07-2013 del 12/02/2015

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 4 foto14 del 12/02/2015

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Fotografie

N. 5 100_5664 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 100_5665 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 100_5667 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 100_5668 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 100_5669 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 100_5671 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 100_5672 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 100_5673 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 100_5674 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 100_5675 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 100_5677 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 100_5679 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 100_5682 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 100_5684 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 100_5686 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 100_5687 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 100_5688 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 100_5689 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 100_5690 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 100_5691 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 100_5692 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 100_5693 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 100_5695 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 100_5697 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 29 100_5698 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 30 100_5699 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 31 100_5749 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 32 100_5750 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 33 100_5756 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 34 100_5757 del 22/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 35 100_5758 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 36 100_5759 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 37 100_5760 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 38 100_5762 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 39 100_5763 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 40 100_5770 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 41 100_5771 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 42 100_5772 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 43 100_5775 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 44 100_5776 del 23/12/2014

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Contratti

N. 45 preliminare di vendita_31-05-1995 del 31/05/1995

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 46 contratto di affitto_30-10-2006 del 30/10/2006

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - foto11_28-07-2013



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 4 - foto14



Fotografie

N. 5 - 100_5664



N. 6 - 100_5665



N. 7 - 100_5667



N. 8 - 100_5668



N. 9 - 100_5669



N. 10 - 100_5671



N. 11 - 100_5672



N. 12 - 100_5673





N. 13 100_5674



N. 14 100_5675



N. 15 100_5677



N. 16 100_5679



N. 17 100_5682



N. 18 100_5684



N. 19 100_5686



N. 20 100_5687



N. 21 100_5688



N. 22 100_5689



N. 23 100_5690



N. 24 100_5691



N. 25 100_5692



N. 26 100_5693



N. 27 100_5695



N. 28 100_5697





N. 29 100_5698



N. 30 100_5699



N. 31 100_5749



N. 32 100_5750



N. 33 100_5756



N. 34 100_5757



N. 35 100_5758



N. 36 100_5759





N. 37 100_5760



N. 38 100_5762



N. 39 100_5763



N. 40 100_5770



N. 41 100_5771



N. 42 100_5772



N. 43 100_5775



N. 44 100_5776





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di GELA	Provincia di CL
--------------------------------------	------------------------

Terreni - Comune catastale di GELA (D960)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		240	244	Vigneto	3	170,10	76,02	1	84	00
Totali						170,10	76,02	1	84	00

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 240 Part. 244 (Bene principale) Situazione in atti al 02/12/2014

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 18.400,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 30/10/2006

Documenti di riferimento

N.1 - DOC_855917739 del 02/12/2014 Il documento è conforme alla realtà.





VALUTAZIONE

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

Valore di mercato terreno = [Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/02/2015.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/02/2015	Analisi della provenienza del bene ANNO 2013 TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [REDACTED] Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GELA(CL) Nota disponibile in formato elettronico [REDACTED]	Non conforme	0,00
12/02/2015	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Riconfinamento.	Non conforme	1.000,00
Totale costi ripristino Non conformità			1.000,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		10,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		10,00	1,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	10,00	-
	Prezzo medio corretto	10,00	€/m ²
	Superficie (SUP)	18.400,00	m ²

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (10,00 €/m²) per la superficie commerciale (18.400,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 184.000,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Valore di mercato terreno

Valore di mercato terreno	[Stima per punti di merito]-[Stima a Costo]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.000,00
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	184.000,00

In conclusione il Valore di mercato terreno dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$184.000,00 - \text{Stima a Costo} - 1.000,00 = 183.000,00 \text{ €}$

Diconsi Euro centoottantatremila



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 classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 8.300,00 € per 2.380,0 m ² pari a 3,49 €/m ²	8.300,00
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 31.400,00 € per 8.170,0 m ² pari a 3,84 €/m ²	31.400,00
3	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato del fabbricato rurale diruto alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 30.500,00 € per 530,0 m ² pari a 57,55 €/m ²	30.500,00
4	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 16.200,00 € per 4.370,0 m ² pari a 3,71 €/m ²	16.200,00
5	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 51.400,00 € per 8.726,0 m ² pari a 5,89 €/m ²	51.400,00
6	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato del fabbricato abusivo alla data di stima del 10/02/2015 è pari a -11.100,00 € per 74,0 m ² pari a -150,00 €/m ²	-11.100,00
7	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MIGNECHI GELA (CL), Caltanissetta il Valore di mercato terreno alla data di stima del 10/02/2015 è pari a 183.000,00 € per 18.400,0 m ² pari a 9,95 €/m ²	183.000,00
Totale Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela		309.700,00
Totale valore stimato		309.700,00

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 310.000,00 €
Diconsi Euro trecentodiecimila

RISPOSTE AI QUESITI

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

Lotto 1, lotto unico, che comprende fabbricati (diruto + rurale), terreni e serre a cui si perviene da Gela dalla SS115 in direzione per Vittoria, dalla Strada Provinciale n. 51 in direzione EST, dalla Strada Provinciale n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.
E' costituito dai seguenti immobili:

FOGLIO 240 - PARTICELLA 297

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 297, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 23 e centiare 80, reddito dominicale € 22,00 e reddito agrario di € 9,83, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted] dichiara regolarmente denunciato.

L'intero immobile [redacted]

dei beni con [redacted]

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il [redacted]

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua estensione, [redacted]

- a nord con terreno di [redacted]

Proprietà per 1000/1000;

- a sud con il lago Biviere e con terreno del [redacted] (1)

Proprietà per 1000/1000;

- ed infine ad ovest con terreno del [redacted] Proprietà per 1000/1000.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 298

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 298, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 81 e centiare 70, reddito dominicale € 75,53 e reddito agrario di € 33,76, con giacitura inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted]

L'intero immobile [redacted]

dei beni con [redacted]

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il [redacted]



CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di

- a est con terreno di

Proprietà per 1000/1000;

- a sud con terreno di

- ed infine ad ovest

dei beni con

FOGLIO 240 - PARTICELLA 299

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno e rudere di fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Gela, in un'area adibita ad abitato di Gela.

E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 299, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 5 e centiare 30, reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario di € 2,19, con giacitura leggermente inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

Il fabbricato rurale è un rudere senza tetto di copertura di cui esistono le rovine dei muri.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor

L'intero immobile e di

dei beni con

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 i signori

Largo Spasimo 11.

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor D. l'immobile in questione al

Allo stato è in uso e coltivato dal signor D.

CONFINI

L'immobile in questione (terreno e rudere di fabbricato rurale) confina a nord, est, sud e ovest con terreno di

FOGLIO 240 - PARTICELLA 300

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 300, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 43 e centiare 70, reddito dominicale € 40,40 e reddito agrario di € 18,06, con giacitura inclinata con andamento est-ovest, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor

L'intero immo

dei beni co

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, di

Largo Spasimo 11.

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone,

Allo stato è colt



CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted]

- ed infine a sud-ovest con terreno del [redacted] Proprietà per 1000/1000.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 25

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 25, qualità seminativo, classe 5a, superficie catastale di are 87 e centiare 26, reddito dominicale € 13,07 e reddito agrario di € 2,70, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, coltivato a serre che producono pomodoro.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, regolarmente denunciato.

L'intero immobile è di proprietà di [redacted]

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 [redacted]

obbligati a vendere l'immobile ai [redacted]

il 30/10/2000 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor [redacted]

Allo stato e coltivato dal signor [redacted] sider [redacted]

[redacted] che il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 è stato ampliato sulla particella 25.

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di [redacted]

Proprietà per 1000/1000.

- ad est con terreno di [redacted]

DOMINIO, [redacted]

(1) Proprietà per 1/3;

- a sud e ad ovest con il lago Biviere.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 373

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Fabbricato rurale in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373, di superficie catastale pari a mq. 74 e qualità Fabbricato Urbano d'Accertare.

Dal sopralluogo del 23/12/2014 si ricava che si tratta di un fabbricato rurale in parte ad uso abitazione di persone addette alla coltivazione della terra e in parte alla custodia di macchine ed attrezzi, in mediocre stato di manutenzione.

L'intero immobile è di proprietà di [redacted]

Proprietà per 1000/1000.

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995 [redacted]

il 30/10/2000 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor [redacted]



Allo stato è in uso del s

Si evidenzia inoltre che il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 è stato ampliato sulla particella 25. Sia il fabbricato che gli ampliamenti sono abusivi. Non è stata trovata documentazione che indica la legalità della costruzione.

CONFINI

L'immobile in questione, nella sua interezza, confina a nord, est, sud ed ovest con

FOGLIO 240 - PARTICELLA 244

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 244, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di ettari 1, are 84 e centiare 00, reddito dominicale € 170,10 e reddito agrario di € 76,02, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, coltivato a serre che producono pomodoro.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente, che il proprietario dichiara regolarmente denunciato.

L'intero immobile è di proprietà di

Con il preliminare di vendita non registrato e ad oggi non

obbligati a vendere l'immobile al sig

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina

- a nord con terreno

1/2 e 2 S

- ad est con terreni di

DOMINIO

- a sud con terreno di

Proprietà per 1000/1000;

- ed infine ad ovest con il lago Biviere e con terreni di

- 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 25/06/1980 il signor

Gli immobili staccati distinti in catasto al foglio di mappa 240, particelle 297, 298, 299 e 300 sono di proprietà di

Ma le particelle 25, 373 e 244 sono di proprietà di Proprietà per 1000/1000 essendo stati acquistati come beni personali non rientrante nella comunione dei beni.

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

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 142 di 169

FOGLIO 240 - PARTICELLE 297, 298, 299 e 300

ANNO 1980

Il 25/06/1980 il signor

regime patrimoniale tra coniugi
beni comunione dei beni.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 27/01/1992 A FAVORE di

comunione dei beni con

Gela il 23/08/1908 e

1700

Pubblico ufficiale Repertorio 14306 del 16/01/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 2001

Con atto de

regime patrimoniale tra coniugi della separazione dei beni.

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004

proprietà e A

Registro Generale 7654

Pubblico ufficiale

30/04/2004

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

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

In questa ISCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita al

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro

Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005

proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni e

quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni

Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005

proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni e

quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni

Registro Generale 16726

Pubblico ufficiale Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



93012 - Gela - CL

Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005
Sezione D - Ulteriori informazioni
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)
LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2009

TRASCRIZIONE del 28/10/2009 [redacted] la quota di proprietà di 1/2 e [redacted]

[redacted] Registro Particolare 11180 Registro Generale 15851

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7190 del 16/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 [redacted] l'intera quota di proprietà e [redacted] Registro Generale

13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO

TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA

15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

Con questa ISCRIZIONE viene erroneamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di proprietà

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [redacted] la quota di proprietà di 1/2 e [redacted]

[redacted] Registro Particolare 9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

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

FOGLIO 240 - PARTICELLE 25, 373 e 244

ANNO 1977

TRASCRIZIONE del 20/06/1977 [redacted]

Il

29/ [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 75 del 03/03/1977

ARUBAPEC S.P.A. NIG CA 1 Serrata# 7e5c8d7cb6888381e6d11f7f1c14540f



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Immobili siti in GELA(CL)
Nota disponibile in formato immagine

ANNO 1980

IL 25/06/1980 il signor

[redacted] scegliendo il regime patrimoniale tra coniugi della comunione dei beni.

ANNO 1981

TRASCRIZIONE del 16/02/1981

[redacted] etia per 1/1

CRBVCN38126M0800 (1) Proprieta per 1/1 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804

Pubblico ufficiale [redacted] rtorio 277629 del 02/02/1981

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 1987

Con il Tipo Mappale per edificazione di fabbricato n. 218/87 la superficie della particella 25 di mq. 8800 diventa di mq. 8726, perchè mq. 74 vanno al fabbricato particella 373.

ANNO 1992

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

[redacted] Registro Generale 4257

Pubblico ufficiale BARRASI GIULIO [redacted] /1981

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

Con questa TRASCRIZIONE si rettifica la precedente TRASCRIZIONE del 16/02/1981 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 1804 dove erroneamente il foglio di mappa della particella 244 era stato indicato come 204 anzichè 240.

TRASCRIZIONE del 08/04/1992

[redacted] 4258

Pubblico ufficiale [redacted] 897 del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Il signor [redacted] comunione dei beni con la signora [redacted] acquista gli immobili come beni personali non rientrante nella comunione dei beni.

ISCRIZIONE del 08/04/1992

[redacted] Creditto Agrario e

[redacted] Registro Particolare 259 Registro Generale 4259

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE PATTI del 08/04/1992

[redacted] quota di proprieta di 1/1

Peschiericcio - Registro Particolare 3631 Registro Gen

Pubblico ufficiale [redacted]

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

ANNO 2001



Con atto del 14/06/2001, rogato da

ANNO 2004

ISCRIZIONE del 15/05/2004

Registro Particolare

1509 Registro Generale 7654

Pubblico ufficiale Repertorio 158948/2003 del
30/04/2004

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

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNO 2005

Annotazione n. 615 del 05/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) all'ISCRIZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 1509 Registro Generale 7654

ISCRIZIONE del 28/09/2005

proprietà Registro Particolare

4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005

proprietà di 1/1 Aste Particolare

4737 Registro Generale 16726

Pubblico ufficiale Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011

Registro Particolare 1715 Registro

Generale 13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

via Zinghi n. 32
93012 - Gela - CL



LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La superficie della particella 25 riportata pari a mq. 8800 è quella che la particella aveva prima del TM n. 218/87 con il quale si è costituito il fabbricato di superficie pari a mq. 74. Dopo il 1987 la particella 25 ha superficie pari a mq. 8726.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013

Registro Particolare

9238 Registro Generale 11164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

In questa TRASCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE attribuita alla

NON E' VERIFICATA LA CONTINUA STORICA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO. NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (ANNO 2013) è STATA ERRONEAMENTE ATTRIBUITA ALLA
DI 1/2 SU QUESTI TRE IMMOBILI.

- 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 rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 non è accatastato, infatti nella visura è riportato come fabbricato urbano da accertare. Si fa presente che questo fabbricato dai riscontri è risultato abusivo e che non essendo sanabile, nella valutazione è stata considerata la spesa per la demolizione.

- 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;**

Sugli immobili distinti in catasto al FOGLIO 240 - PARTICELLE 297, 298, 299 e 300 gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE del 28/09/2005

Registro Particolare 4301 Registro Generale 15404

Pubblico ufficiale Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONFESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del 18/10/2005

quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni



[REDACTED] Registro Particolare 4737 Registro Generale 16726
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3697 del 22/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005
Sezione D - Ulteriori informazioni
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)
LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301 PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE.

ANNO 2009
TRASCRIZIONE del 28/10/2009 [REDACTED]
proprietà di 1/2 [REDACTED] Registro Particolare 11180 Registro Generale 15851
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7190 del 16/10/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA(CL)
Nota disponibile in formato elettronico

ANNO 2011
ISCRIZIONE del 25/11/2011 [REDACTED] Registro Particolare 1715 Registro Generale 15355
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GELA(CL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Sezione D - Ulteriori informazioni
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)
LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011 AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.
Con questa ISCRIZIONE viene erroneamente iscritta IPOTECA GIUDIZIALE attribuendo l'intera quota di proprietà a DI STEFANO Carmelo nato a Caltagirone il 03/02/1957, quando in realtà esso è in comunione dei beni con BIAZZO Maria Camela nata a Comiso il 16/10/1961.

ANNO 2013
TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [REDACTED]
proprietà di 1/2 e [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA(CL)
Nota disponibile in formato elettronico

Sugli immobili distinti in catasto al FOGLIO 240 - PARTICELLE 25, 373 e 244 gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE del 08/04/1992 [REDACTED] quota di proprietà di 1/2 [REDACTED]
Peschereccio - Registro Particolare 259 Registro Generale 4259
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE PATTI del 08/04/1992 CONTRO [REDACTED] 57
[REDACTED] quota di proprietà di [REDACTED] grande e
Peschereccio - Registro Particolare 2631 Registro Generale 4260
Pubblico ufficiale CA [REDACTED] Repertorio 48897 del 03/04/1992

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 28/09/2005 [REDACTED] di [REDACTED] - Registro Particolare

4301 Registro Generale 15404
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3697/785 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4737 del 18/10/2005

ISCRIZIONE del [REDACTED] per la quota di
proprietà di 1 [REDACTED] Registro Particolare
4737 Registro Generale 16726

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3697 del 22/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4301 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri
prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE NOTA IN RIPETIZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2005 AI NN.15404/4301

PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SOCIETA' MUTUATARIA ERRONEAMENTE INDICATA COME AVENTE SEDE IN
MAZZARINO ANZICHE' IN MAZZARRONE,

ANNO 2011

ISCRIZIONE del 25/11/2011 [REDACTED] Registro
Generale 13335

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 224/2008 del 03/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GELA(CL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri
prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA DEVE INTENDERSI IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA IN FORZA DEL MEDESIMO
TITOLO E PER IL MEDESIMO MONTANTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA IN DATA 15.2.2011
AI NUMERI 8444 REG.GEN. E 1123 REG.PART. DI CUI ALL'UNITO DUPLICATO DI QUIETANZA.

La superficie della particella 25 riportata pari a mq. 8800 è quella che la particella aveva prima del TM n. 218/87
con il quale si è costituito il fabbricato di superficie pari a mq. 74. Dopo il 1987 la particella 25 ha superficie pari a
mq. 8726.

ANNO 2013

TRASCRIZIONE del 05/11/2013 [REDACTED] Registro Particolare
9238 Registro Generale 11104

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 842/2013 del 04/09/2013



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GELA(CL)

Nota disponibile in formato elettronico

In questa TRASCRIZIONE è stata ERRONEAMENTE

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

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le prescrizioni urbanistiche degli immobili costituenti il LOTTO 1 sono le seguenti:

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con. i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DI. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
 - a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del

Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di sericoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di sericoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti sericoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

- 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;**

FABBRICATO FOGLIO 240 - PARTICELLA 299
PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di fabbricato rurale diruto realizzato in zona agricola anteriormente al 1967.

Pertanto esso è legale perchè prima del 1967 non era richiesta licenza di costruzione per l'edificazione in zona agricola,

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accatastato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA

Si tratta di rudere pertanto è esentato dall'attribuzione di classe energetica.

FABBRICATO FOGLIO 240 - PARTICELLA 373
PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di un fabbricato rurale costruito abusivamente. Non è stata trovata documentazione attestante la legalità dell'immobile.

Le ragioni del credito datate 22/09/2005 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 della realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria,

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accatastato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA



Presuntivamente all'immobile si può attribuire la classe energetica G.

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

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato.

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor D.

Allo stato gli immobili pignorati sono in uso e coltivati dal signor D.

- 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.);

Lotto 1, lotto unico, che comprende fabbricati, terreni e serre a cui si perviene da Gela dalla SS115 in direzione per Vittoria, dalla Strada Provinciale n. 51 in direzione EST, dalla Strada Provinciale n. 193 in direzione EST, ed infine da una stradella poderale in direzione prima ovest e successivamente nord.
E' costituito dai seguenti immobili:

FOGLIO 240 - PARTICELLA 297

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 297, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 23 e centiare 80, reddito dominicale € 22,00 e reddito agrario di € 9,83, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/199

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di

- ad est con

Proprietà per 1000/1000,

- a sud con il

Proprietà per

- ed infine ad ovest con terreno del 1

per 1000/1000.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde

agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;

4. l'area ricade in zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;

5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;

6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;

7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (Lago Biviere);

8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;

9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.

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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:

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

b) altezza massima mt. 7,00;

c) distanza dai confini m.7,50;

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

e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;

f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

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

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi



emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 298

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 298, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 81 e centiare 70, reddito dominicale € 75,53 e reddito agrario di € 33,76, con giacitura inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor

signor

L'intero in

Con il preliminare di vendita, non registrato

Carmelo nato

obbligati a v

Il 30/10/2005 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor D

07/07/1975 e residente a Niscemi in via

Allo stato è coltivato dal

signor

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

al nord con terreno di

al sud con terreno di

al est con terreno di

Proprietà per 1000/1000;

- a sud con terreno del

- ed infine ad ovest con

dei beni comuni

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171, del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013)

Data rapporto giovedì 12/02/2015

Pagina 154 di 169

7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;

7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);

8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;

9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.

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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:

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

b) altezza massima mt. 7,00;

c) distanza dai confini m.7,50;

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

e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;

f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

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

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano. nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.



DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno e rudere di fabbricato in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela.

E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 299, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 5 e centiare 30, reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario di € 2,19, con giacitura leggermente inclinata con andamento nord-sud, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

Il fabbricato rurale è un rudere senza tetto di copertura di cui esistono le rovine dei muri.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario signor [redacted] dichiara regolarmente denunciato

[redacted] ed oggi non perfezionato, del 31/05/1995

obbligati a vendere l'immobile a [redacted]

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor Di [redacted]

Allo stato è in uso e coltivato da [redacted]

CONFINI

L'immobile in questione (terreno e rudere di fabbricato rurale), nella sua interezza, confina a nord, est, sud e ovest con terreno di [redacted]

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/JE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (Lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal Dl. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della

strada;

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

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;

e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di fabbricato rurale realizzato in zona agricola anteriormente al 1967.

Pertanto esso è legale perchè prima del 1967 non era richiesta licenza di costruzione per l'edificazione in zona agricola.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accatastato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA

Si tratta di rudere pertanto è esentato dall'attribuzione di classe energetica.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 300

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 300, qualità vigneto, classe 3a, superficie catastale di are 43 e centiare 70, reddito dominicale € 40,40 e reddito agrario di € 18,06, con giacitura inclinata con andamento est-ovest, consistenza sabbiosa, irriguo, ed allo stato a riposo.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, che il proprietario

L'ipotesi di

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il signor

è riservato dal signor

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno del [redacted] Proprietà per 1/2 e [redacted] (1) Proprietà per 1/2;
- ad est con terreno di [redacted] regime di comunione dei beni con

- ed infine a sud-ovest con terreno del DEMANIO DELLO STATO RAMO AGRICOLTURA E FORESTE (1) Proprietà per 1000/1000.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei, siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal Dl. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G.



sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

- a) in edificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
- b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 25
DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 25, qualità seminativo, classe 5a, superficie catastale di are 87 e centiare 26, reddito dominicale € 13,07 e reddito agrario di € 2,70, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, coltivato a serre che producono pomodoro.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente sull'adiacente particella 244, regolarmente denunciato.

L'intero immobile è di proprietà di

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, di

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il

Allo stato è coltivato dal s

Di recente inoltre che il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 è stato ampliato sulla particella 25.

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di (1)
- Proprietà per 1000/1000
- ad est con terreno di (10) Oneri RISERVATO

DOMINIO

- a sud e ad ovest con il lago Biviere.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;
6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m.7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal Dl. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
 - a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:



- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
- b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
- c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
- d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
- e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 373

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Fabbricato rurale in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373, di superficie catastale pari a mq. 74 e qualità Fabbricato Urbano d'Accertare.

Dal sopralluogo del 23/12/2014 si ricava che si tratta di un fabbricato rurale in parte ad uso abitazione di persone addette alla coltivazione della terra e in parte alla custodia di macchine ed attrezzi, in mediocre stato di manutenzione.

L'intero immobile è di proprietà

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non perfezionato, del 31/05/1995

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il

Si evidenzia inoltre che il fabbricato rurale distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373 è stato ampliato sulla particella 25. Sia il fabbricato che gli ampliamenti sono abusivi. Non è stata trovata documentazione che indica la legalità della costruzione.

CONFINI

L'immobile in questione, nella sua interezza, confina a nord, est, sud ed ovest con terreno di

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Le prescrizioni urbanistiche dell'immobile oggetto della presente sono le seguenti:

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e 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 R.D. 3/6/1940 n.1357;

6. l'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;
7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (lago Biviere);
8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;
9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.
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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:
- a) indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
 - b) altezza massima mt. 7,00;
 - c) distanza dai confini m. 7,50;
 - d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00;
 - e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m. 10,00, se con dest.d'uso diversa;
 - f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;
 - g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
 - h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:
- a) inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;
 - b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;
12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);
13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:
- a) in fase di attuazione del piano, nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S .. I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;
 - b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;
 - c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;
 - d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
 - e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo



agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

PRECEDENTI EDILIZI

Si tratta di un fabbricato rurale costruito abusivamente. Non è stata trovata documentazione attestante la legalità dell'immobile.

Le ragioni del credito datate 22/09/2005 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 della realizzazione dell'opera ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Non è accertato.

DICHIARAZIONE CLASSE ENERGETICA

Presuntivamente all'immobile si può attribuire la classe energetica G.

FOGLIO 240 - PARTICELLA 244

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Terreno agricolo in C/da Mignechi, territorio del Comune di Gela e dista Km. 15,00 circa dal centro abitato di Gela. E' distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 244, qualità vigneto, classe 3a superficie catastale di ettari 1, are 84 e centiare 00, reddito dominicale € 170,10 e reddito agrario di € 76,02, con giacitura pianeggiante, consistenza sabbiosa, irriguo, coltivato a serre che producono pomodoro.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo esistente, che

Con il preliminare di vendita, non registrato e ad oggi non

Il 30/10/2006 con contratto di affitto registrato il 09/11/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone, il

Allo stato

CONFINI

Il terreno in questione, nella sua interezza, confina:

- a nord con terreno di proprietà di [redacted] per 1/2 e 2 [redacted]

- ad est con terreni di proprietà di [redacted] (10) Oneri RISERVATO

DOMINIO, [redacted] * (1) Proprietà [redacted]

Mario nato a [redacted] proprietà per 1/3 e [redacted]

(1) Proprietà per 1/3;

- a sud con terreno

Proprietà per 1000/1000,

- ed infine ad ovest con il lago Biviere e con terreni di

regime di comunione dei beni con [redacted]

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

1. per effetto del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 171. del 18/7/71 ricade in zona E (verde agricolo) con una densità fondiaria di 0,03 mc/mq., superficie minima del lotto edificabile mq.15.000, altezza massima mt. 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 della L.R. n.9 del 12/01/93 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 legge 47/1985;
4. l'area ricade in zona zona sismica ai sensi del D.M. LL.PP. del 23/9/1981;
5. l'area oggetto della presente con Decreto 18/4/86 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali e

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 R.D. 3/6/1940 n.1357;

6. L'area ricade all'interno delle aree SIC, Siti di Importanza Comunitaria e ZPS, Siti di Protezione Speciale della Regione Siciliana (ITA050001 Biviere e Macconi di Gela), presenti nell'elenco vigente di cui alla DECISIONE DI ESECUZIONE DELLA COMMISSIONE (L350/101), del 7 novembre 2013, che adotta un settimo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea [notificata con il numero C(2013) 7356] (2013/739/UE), in Gazzetta dell'Unione Europea del 21/12/2013;

7. l'area ricade in parte nella fascia di 300 mt. della battigia, soggetta al vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, Comma 1, lettera b) C.BB.CC. e PP. Decreto Lgs. N°42 del 22/01/2004 (Lago Biviere);

8. l'area ricade all'interno della "Riserva Naturale - Lago Biviere", (Pre-riserva B), istituita con D.A. n. 585/44 del 01/09/1997, pubblicato nel suppl. ord. n. 1 della G.U.R.S. n. 3 del 16/01/1998;

9. l'area ricade all'interno della zona umida "Lago Biviere", ai sensi, del Decreto Ministeriale del 16/06/1987 n. 300.

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 Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano e successiva Determina Dirigenziale n. 658 del 24/9/2010, di integrazione e modifica delle tavole di Piano, ricade in Zona E (verde agricolo) con i seguenti parametri:

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

b) altezza massima mt. 7,00;

c) distanza dai confini m.7,50;

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

e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con dest.d'uso diversa;

f) distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal DL del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo Codice della strada;

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

h) non sono ammessi piani sottotetto abitabili c/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. le particelle n. 25 e 244 del foglio di mappa n. 240 ricadono nella fascia di tutela di 150 mt dal fabbricato denominato "Casa Mignechi", ricompreso nella tipologia c) art.65 (edilizia rurale segnalata dal nuovo P.R.G. sottoposta al vincolo paesistico) dove il PRG stabilisce:

a) in edificabilità assoluta entro una fascia di 10 m dai manufatti. E' ammesso aumento di cubatura per ampliamento funzionale non superiore al 30% della superficie costruita esistente, indipendentemente dall'estensione del fondo su cui insistono, i fabbricati possono essere ampliati per non più di 300 metri cubi;

b) nella fascia dei 150 metri, la nuova edificazione o gli interventi sui manufatti esistenti, sono subordinati al parere della Sovrintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria;

12. il terreno in questione ricade nel Piano Territoriale Paesistico della provincia di Caltanissetta all'interno del Paesaggio locale n. 18 "AREA DEL BIVIERE DI GELA", Riserva naturale dei Biviere di Gela, Livello di Tutela 3(ROSSO);

13. il DDG n. 835 del 10/09/2014 dell'ARTA - Regione Siciliana relativamente al processo di valutazione ambientale sulla proposta di PRG, Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione adottati con deliberazione n. 60 del 14/06/2010 del Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale, ha previsto per l'area in questione le seguenti prescrizioni:

a) in fase di attuazione del piano. nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche a carattere territoriale, al fine della definizione della rete ecologica si dovranno tenere in debito conto le indicazioni di carattere ambientale fornite dal documento "Attuazione della Rete ecologica in Sicilia", approvato con D.D.G. n. 65 del 07.02.05 contenente le linee Guida della R.E.S. . I singoli interventi dovranno essere modulati in base a criteri di compatibilità ambientale prevedendo, ove necessario, opportune azioni di bonifica, ripristino e restauro ambientale;

b) all'interno dei siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale non saranno consentiti nuovi emungimenti da sorgenti acquifere e l'apertura di nuovi pozzi idrici; l'aumento di prelievo da pozzi esistenti dovrà essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza e, ove previsto, a Valutazione d'Impatto Ambientale;

c) per gli impianti di serricoltura ricadenti all'interno e nelle aree limitrofe ai siti della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale dovranno essere individuate apposite forme di regolamentazione e misure atte ad eliminare ogni forma di inquinamento ambientale, tra cui la riconversione delle forme di serricoltura in forme di coltivazione biologica, nonché l'obbligo di dismissione degli impianti serricoli abbandonati e/o in disuso. I nuovi impianti potranno essere autorizzati solo per coltivazione fuori suolo;

d) sono da sottoporre a valutazione di incidenza ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. gli interventi ed i piani attuativi

rientranti in una fascia di rispetto di 500 metri dai siti della Rete Natura 2000;
e) nelle zone agricole E interne al perimetro dei SIC e della ZPS presenti nel territorio comunale, la nuova edificazione anche a scopo residenziale è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e su lotti di superficie minima non inferiore a 3 Ha per le attività a carattere intensivo e 10 Ha per le attività a carattere estensivo.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.

- 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 € 327.516,00. A questo importo va detratto il costo della demolizione del fabbricato abusivo esistente pari ad € 10.934,70 ed il costo delle non conformità pari ad € 8.200,00. Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile staggito ammonta ad € 310.000,00 arrotondato.

- 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.

Si tratta di un'azienda agricola e la scelta è stata quella di non smembrare l'azienda.

- 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;**

La perizia e gli allegati vengono trasmessi e depositati telematicamente.

- 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 dei beni pignorati 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;**

I dati riportati nella trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE del 05/11/2013 CONTRO

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Repertorio 042/2013 del 04/09/2013, non sono formalmente corretti rispetto al pignoramento.

Infatti, in questa nota di trascrizione alla

ERRONEAMENTE attribuita la quota di proprietà

per 1000/1000.

Si rimanda alla DUE DILIGENCE relativa alle particelle 25, 373 e 244.

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;

L'unico immobile interessato alla certificazione energetica è il fabbricato rurale abusivo distinto in catasto al foglio di mappa 240, particella 373

Premesso che ai fini della valutazione ne ho previsto la demolizione essendo non sanabile, si attribuisce ad esso presuntivamente la classe G.

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 DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Documentazione ipocatastale.	x	x	✓
2	Istanze e note.	x	x	✓
3	Verbali delle operazioni peritali.	x	x	✓
4	Certificazione Destinazione Urbanistica n. 709/2014 del 15/01/2015.	x	x	✓
5	Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Vittoria in data 05/02/2015.	x	x	✓
6	Fotocopia preliminare di vendita del 31/05/2015 e di contratto di affitto del 30/10/2006 consegnati al CTU dal sig. [redacted]	x	x	✓
7	Specifiche delle competenze tecniche del CTU.	x	x	✓

FIRME

Indice

Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI GELA

Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	8
Lotti	12

Lotto 1 - Terreno coltivato a Serre in C/da Mignechi, agro del Comune di Gela

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 297 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile	13
Geografia	17
Consistenze superficiali	18
Documenti	19
Consistenza catastale	24
Valutazione	25
Due diligence	25
Stima per punti di merito	26
Risultati della valutazione	27

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 298 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile	28
Geografia	32
Consistenze superficiali	33
Documenti	34
Consistenza catastale	41
Valutazione	42
Due diligence	42
Stima per punti di merito	43
Risultati della valutazione	44

Terreno e fabbricato diruto Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 299 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile	45
Geografia	49
Consistenze superficiali	50
Documenti	51
Consistenza catastale	57
Valutazione	58
Due diligence	58
Stima per punti di merito	59



Risultati della valutazione

60

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 300 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile 61

Geografia 65

Consistenze superficiali 66

Documenti 67

Consistenza catastale 72

Valutazione 73

Due diligence 73

Stima per punti di merito 74

Risultati della valutazione 75

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 25 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile 76

Geografia 81

Consistenze superficiali 82

Documenti 83

Consistenza catastale 91

Valutazione 92

Due diligence 92

Stima per punti di merito 93

Risultati della valutazione 94

Fabbricato rurale Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 373 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile 95

Geografia 100

Consistenze superficiali 101

Documenti 102

Consistenza catastale 111

Valutazione 112

Due diligence 112

Cost Approach 113

Stima per punti di merito 114

Risultati della valutazione 115

Terreno agricolo Contrada MIGNECHI, foglio 240, particella 244 - 93012 - GELA (CL)

Scheda immobile 116

Geografia 121

Consistenze superficiali 122

Documenti 123

Consistenza catastale 134

Valutazione 135

Due diligence 135

Stima per punti di merito 136



Risultati della valutazione

Quadro riassuntivo	137
Risposte ai quesiti	138
Conclusioni Consulenza Tecnica d'Ufficio	139
Elenco documenti	166
Firme	166

