



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Giudice dott.ssa Rossella Vittorini

Procedura R.G.E.: 34/2017



dott. ing. Dario Mauro

tel. 0934/576510 mob. 320/8453958 email pec: dario.mauro@ingpec.eu C.F. MRADRA73H09B429I



Caltanissetta lì  
03/12/2018

L'esperto ex art. 568  
dott. ing. Dario Mauro



---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Mauro Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2017 del R.G.E.

promossa da

*Omissis*

contro

*Omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
INQUADRAMENTO .....	8
Descrizione .....	11
FORMAZIONE LOTTI.....	18
Lotto 1 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Patti .....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Lotto 2 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali .....	28
Precisazioni.....	28
Patti .....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali.....	29



Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	32
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567 .....	32
Titolarità .....	32
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	33
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Vincoli od oneri condominiali .....	37
Lotto 4.....	37
Completezza documentazione ex art. 567 .....	38
Titolarità .....	38
Consistenza .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali .....	39
Precisazioni.....	39
Patti .....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43
Lotto 5.....	43



Completezza documentazione ex art. 567 .....	43
Titolarità .....	43
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	44
Dati Catastali .....	45
Precisazioni.....	45
Patti .....	45
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	49
Lotto 6.....	49
Completezza documentazione ex art. 567 .....	49
Titolarità .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali .....	51
Precisazioni.....	51
Patti .....	52
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione .....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	55
Vincoli od oneri condominiali .....	55
Lotto 7 .....	55
Completezza documentazione ex art. 567 .....	55
Titolarità .....	55
Consistenza .....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56



Dati Catastali .....	59
Precisazioni.....	59
Patti .....	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	64
Vincoli od oneri condominiali .....	65
Lotto 8.....	65
Completezza documentazione ex art. 567 .....	65
Titolarità .....	65
Consistenza .....	65
Cronistoria Dati Catastali .....	65
Dati Catastali .....	66
Precisazioni.....	66
Patti .....	66
Stato conservativo.....	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione .....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	70
Vincoli od oneri condominiali .....	70
Lotto 9.....	70
Completezza documentazione ex art. 567 .....	70
Titolarità .....	70
Consistenza .....	70
Cronistoria Dati Catastali .....	71
Dati Catastali .....	71
Precisazioni.....	71
Patti.....	72
Stato conservativo.....	72



Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione .....	72
Provenienze Ventennali.....	72
Formalità pregiudizievoli.....	73
Normativa urbanistica.....	75
Vincoli od oneri condominiali .....	75
Lotto 10 .....	75
Completezza documentazione ex art. 567 .....	75
Titolarità .....	75
Consistenza.....	76
Cronistoria Dati Catastali .....	76
Dati Catastali .....	76
Precisazioni.....	77
Patti .....	77
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione .....	77
Provenienze Ventennali.....	77
Formalità pregiudizievoli.....	78
Normativa urbanistica.....	80
Vincoli od oneri condominiali .....	80
Stima.....	80
RIEPILOGO .....	105
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2017 del R.G.E. ....	113



## INCARICO

---

All'udienza del 27/02/2018, il sottoscritto dott. ing. Mauro Dario, con studio in via Frà Giarratana, 32 - 93100 - Caltanissetta (CL), email: dariomauro@gmail.com, PEC dario.mauro@ingpec.eu, Tel. 320 8453958, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INQUADRAMENTO



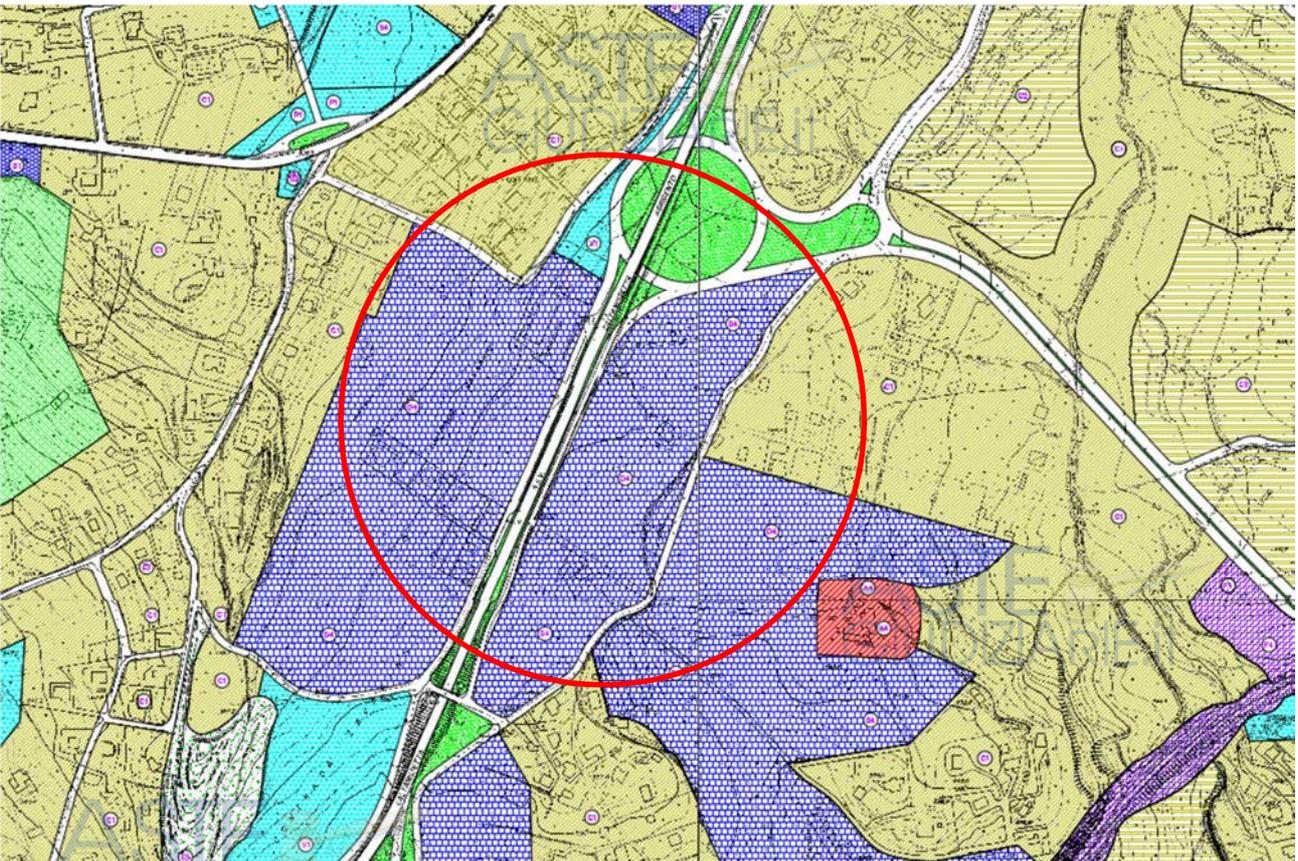
corografia dei luoghi - scala 1:10.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





vista d'insieme



PRG di Caltanissetta





## DESCRIZIONE

La perizia di stima riguarda dei terreni edificabili siti in Caltanissetta e precisamente in contrada Savarino. Iscritti al N.C.E.U. al Foglio 116 e particelle:

- 70
- 72
- 74
- 75
- 158
- 294
- 347
- 348
- 646
- 647
- 648
- 649
- 662
- 663
- 664
- 1196 sub 1
- 1238
- 1239
- 1240
- 1241
- 1242
- 1243
- 1244
- 1245
- 1246
- 1247
- 1248
- 1249
- 1250
- 1251

Le aree in oggetto si trovano nella zona di ingresso sud - ovest alla Città, da dove proviene la maggior parte dell'interscambio interno (i grandi comuni di San Cataldo, Riesi, Sommatino, Delia, Serradifalco, Canicattì, Campobello di Licata) sia commerciale che del terziario. I progettisti della variante generale al Piano Regolatore Generale della Città hanno individuato in tale zona, ampia, servita da grande viabilità e di immediata urbanizzazione, il nuovo polo della centralità territoriale, prevedendo per la città di Caltanissetta uno sviluppo legato al commercio e ai servizi.

L'area ha già subito dei primi lavori: demolizione dei vecchi fabbricati, espanto degli alberi e pulizia del terreno, propedeutici alla realizzazione di un Centro Commerciale, soprannominato "degli Ulivi".

Il progetto prevedeva l'utilizzo dell'intera area per la realizzazione di un parco commerciale, ossia l'insieme di edifici commerciali destinati alla vendita al dettaglio di generi alimentari e non, oltre a eventuali servizi accessori (ristorazione, bar, uffici, agenzie, farmacia, generi di monopolio, ecc. secondo le autorizzazioni accessibili), insediati in un'area omogenea per layout e organizzazione comune dei servizi (strade, parcheggi, scale e ascensori, illuminazione, allacci alle reti, ecc.).





ortofoto - anno 2005, in rosso gli immobili demoliti



ortofoto - anno 2018, si vedono i lavori preparatori eseguiti



Dal certificato di destinazione urbanistica **Prot. n°43296 del 04/05/2018** (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Savarino, nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.



*"Le sottozone D4 sono specificatamente destinate a funzioni centrali, di tipo direzionale, commerciale e ricettivo.*

*All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:*

- a) uffici pubblici e privati e sedi di enti pubblici e privati;*
- b) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;*
- c) strutture turistico-ricettive specificate nell'art.3, commi 3,4,6 della L.R. 27/1996;*
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale espositive;*
- e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni;*
- f) ristoranti, bar, esercizi pubblici;*
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;*
- h) parcheggi;*
- i) servizi di interesse collettivo.*

*L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito di norma all'intera zona omogenea individuata nella Variante generale con il simbolo D4 e contornata da strade e spazi pubblici, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;*
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;*
- 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.15, fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della strada*
- 4) distanza minima delle costruzioni dai confini m.10; tra le costruzioni ubicate in lotti diversi m.20.*



*Almeno un terzo del volume complessivamente realizzabile all'interno di ciascun piano deve essere destinato ad uffici.*

*Nell'ambito delle zone D4, all'interno dei piani esecutivi, dovranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di uffici ed attrezzature pubbliche.*

*Tali aree dovranno essere dimensionate in modo tale da corrispondere ai fabbisogni di spazi per la riorganizzazione degli uffici pubblici statali, regionali, provinciali e comunali e comunque alle specifiche richieste di aree per la realizzazione di edifici ed impianti formulate da enti pubblici statali, regionali, provinciali o comunali.*

*All'interno delle zone D4 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.*

*All'interno dei piani esecutivi relativi alla zona D4 dovrà prevedersi la conservazione, il più possibile integrale, delle alberature di alto fusto esistenti e segnatamente degli ulivi, specie se secolari; le aree interessate da colture arboree dovranno essere preferenzialmente destinate a verde o parcheggi alberati.*

*È in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di ulivi secolari esistenti nelle aree classificate come zona D4; nel caso in cui risultasse impossibile, per insuperabili esigenze progettuali, il loro mantenimento, dovrà comunque prevedersene lo spostamento in altra parte dell'area destinata alla centralità.*

*Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.*

*È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.*

*Nella zona D4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche".*

Il progetto presentato, per l'area in oggetto, prevedeva l'utilizzo dell'intera superficie per la realizzazione di un **Centro Commerciale**.

Omissis

Stralcio del progetto approvato



*Planimetria d'insieme*



*Viabilità di progetto*



Una prima definizione di Centro Commerciale viene coniata nel 1947 e utilizzata dall' International Council of Shopping Centers (ICSC) e dal nostro Consiglio Nazionale per i Centri Commerciali (CNCC) che identifica questa formula distributiva come un

*“complesso di esercizi commerciali architettonicamente omogeneo, concepito, sviluppato, amministrato e gestito come un'unica unità operativa, commisurata in dimensione e tipologia dei negozi e dei servizi all'area commerciale di attrazione. La struttura comprende un parcheggio, le cui caratteristiche sono rapportate alla tipologia e alla dimensione degli esercizi”.*

Il rating qualitativo dell ICSC definisce una scala di valori:

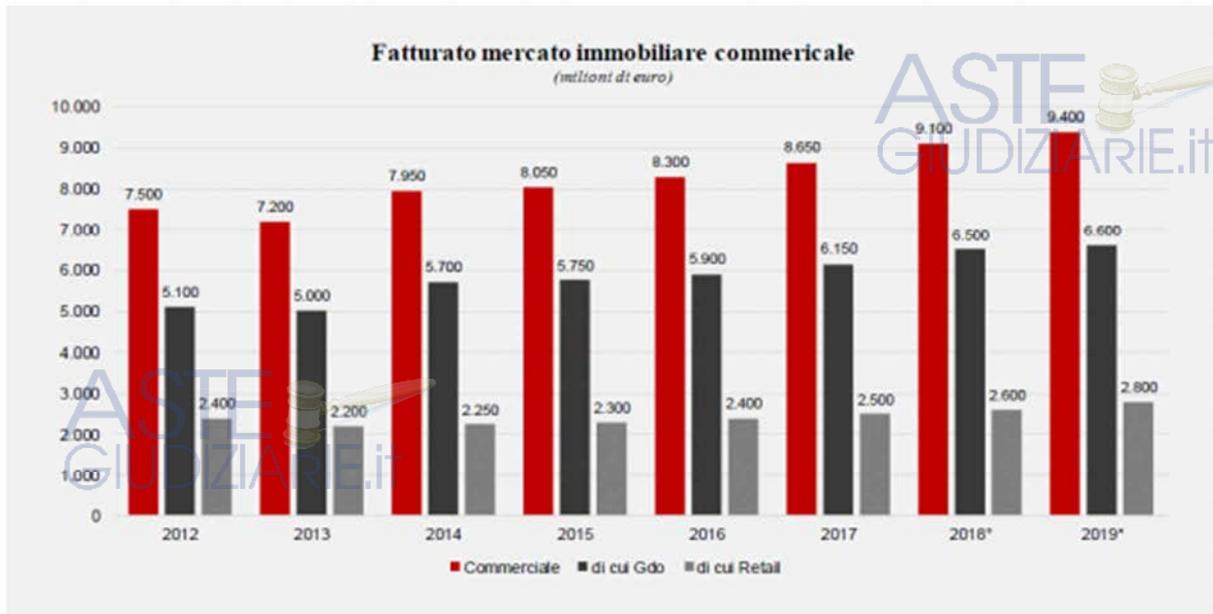
- **Bacino d'utenza:** area di attrazione della posizione
- **GLA (Gross Leasing Area):** superficie lorda affittata
- **Punti vendita:** ampiezza dell'offerta commerciale
- **Ancore:** formule di destinazione a supporto del potere magnetico della struttura commerciale
- **Passaggi:** visitatori annui stimati nella struttura

Rating	Bacino d'utenza	GLA (mq)	Punti vendita	Ancore	Passaggi
AAA	Super Regional	> 60.000	> 100	Hypermarket & No Food Anchor stores	> 8,5 M
AA	Regional	40.000 – 60.000	80 – 100	Hypermarket	5 – 8,5 M
A	Large community	20.000 – 40.000	25 – 80	Supermarket/Sup erstore	3,5 – 5 M
BBB	District	5.000 – 20.000	15 – 25	Convenience store	2,5 – 3,5 M
BB	Local	< 5.000	< 15		< 2,5 M
B	Convenience				
C					

Il titolo autorizzativo emesso con **provvedimento unico n.559/04 del S.U.A.P. di Caltanissetta, emesso il 15/05/2007**, prevedeva la realizzazione di un Centro Commerciale le cui dimensioni di GLA pari a ca. 18.000 mq gli conferivano un rating fra B e BB.

La disponibilità dell'intero lotto, indica la strada per la ricerca del più probabile valore di mercato, nella trasformazione delle aree edificabili in una grande realtà commerciale. I pareri positivi già espressi da tutti gli Organi competenti, faciliterebbero l'iter di approvazione di un'eventuale progettazione ex novo di un Centro Commerciale. L'attraversamento sottopasso della SS640 non è più necessario, data la nuova conformazione stradale e lo spostamento dello svincolo per Caltanissetta, riducendo così i costi ed i tempi tecnici di realizzazione.

Dalle ultime analisi e stime il fatturato del mercato immobiliare commerciale è in netta crescita.

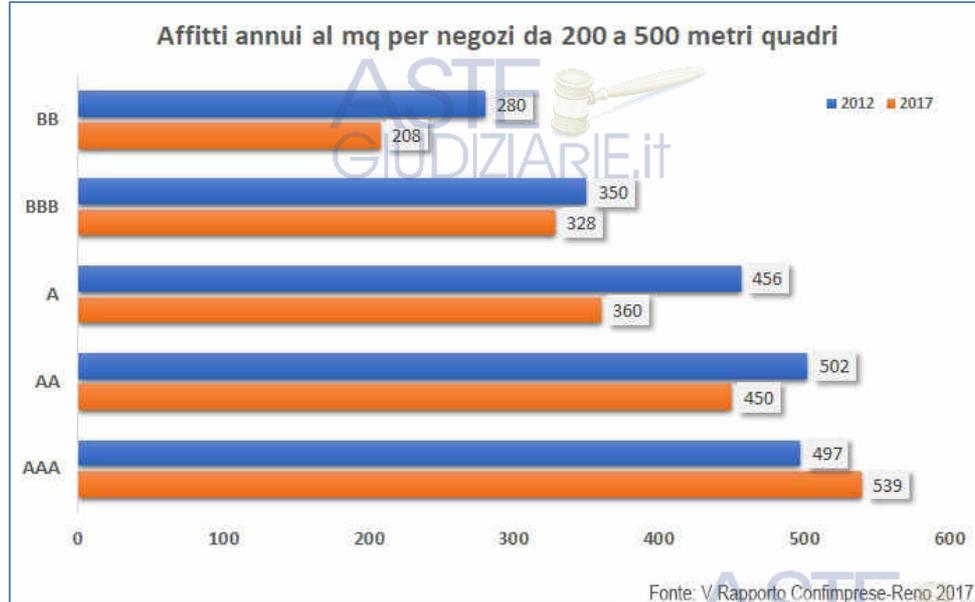


(\*) stima

(\*) previsioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Anche se il trend è positivo gli affitti delle attività commerciali sono in calo.



La realizzazione di una grande realtà commerciale, pur con tutti i vantaggi nell'iter d'approvazione e nel nuovo assetto logistico territoriale, necessita comunque di un grosso investimento. Dai sopralluoghi effettuati presso i tecnici del settore si è evidenziata una stagnazione del mercato locale, in special modo quello degli affitti, che ci porta ad identificare il più probabile valore di mercato nella sua comparazione con attività di piccole o medie dimensioni.

## FORMAZIONE LOTTI

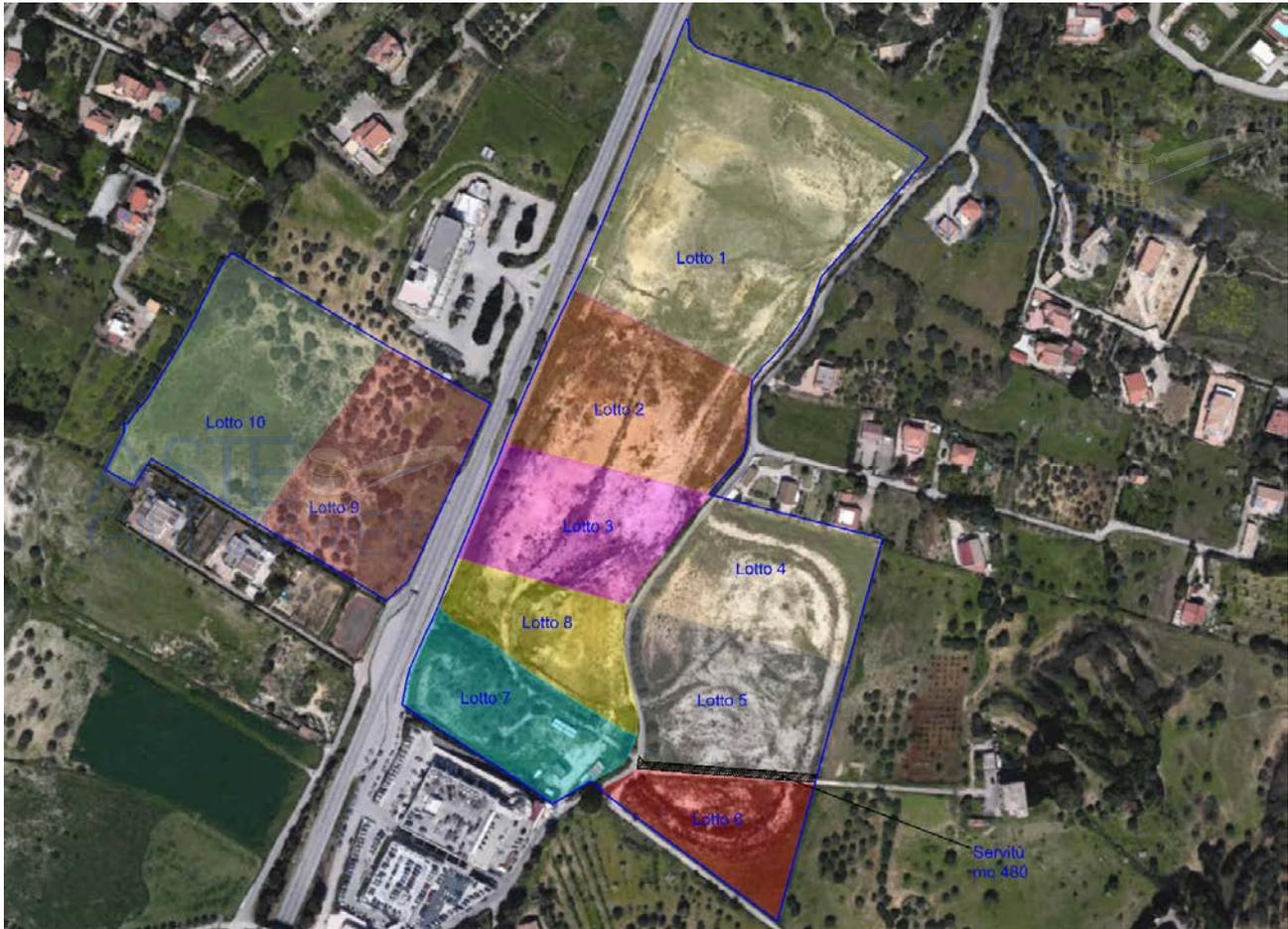
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di diversi lotti. L'intera area di ca. 100.000 mq, è stata frazionata, per una migliore spendibilità nel mercato immobiliare attuale.

I dati del frazionamento effettuato sono indicati nella seguente tabella:



zona D4 - Aree per le centralità territoriali.			
Lotto	Foglio	Partic.	mq
1	116	646	12.784
	116	647	210
	116	648	170
	116	649	36
	116	1238	10.297
		Tot.	<b>23.497</b>
2	116	1239	10.232
	116	1249	310
	116	1251	700
		Tot.	<b>11.242</b>
3	116	72	76
	116	1240	8.384
		Tot.	<b>8.460</b>
4	116	1242	8.818
			Tot.
5	116	1243	9.540
	116	1245	176
	116	1247	133
		Tot.	<b>9.849</b>
6	116	1244	552
	116	1246	354
	116	1248	5.227
		Tot.	<b>6.103</b>
7	116	75	3.360
	116	294	2.715
	116	347	190
	116	348	95
	116	662	702
	116	663	16
	116	664	70
	116	1250	210
		Tot.	<b>7.358</b>
8		1241	6.259
			Tot.
9		70	10.040
			Tot.
10		158	13.530
			Tot.
<b>Totale mq</b>			<b>105.156,00</b>





## ASTE GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	23.497,00 mq	23.497,00 mq	1,00	23.497,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>23.497,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>23.497,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 07/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 649 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,06
Dal 07/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 648 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale 1,23 Reddito agrario € 0,26
Dal 07/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 646 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12784 Reddito dominicale 92,43 Reddito agrario € 19,81
Dal 07/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 647 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 210 Reddito dominicale 1,52 Reddito agrario € 0,33



Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 647 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 210 Reddito dominicale 1,52 Reddito agrario € 0,33
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 646 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12784 Reddito dominicale 92,43 Reddito agrario € 19,81
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 649 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,06
Dal 30/01/2006 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 648 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale 1,23 Reddito agrario € 0,26
Dal 30/01/2006 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 646 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12784 Reddito dominicale 92,43 Reddito agrario € 19,81
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 647 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 210 Reddito dominicale 1,52 Reddito agrario € 0,33
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 648 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 170



		Reddito dominicale 1,23 Reddito agrario € 0,26
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 649 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,06
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1238 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 10.297 Reddito dominicale 53,18 Reddito agrario € 34,57

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	646				Seminativo arborato	1	12.784	92,43	19,81	
116	647				Seminativo arborato	1	210	1,52	0,33	
116	648				Seminativo arborato	1	170	1,23	0,26	
116	649				Seminativo arborato	1	36	0,26	0,06	
116	1238				MANDORLETO	3	10.297	53,18	34,57	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis, è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		IELO GIUSEPPE	26/04/1991	149.214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	UR Caltanissetta	07/05/1991	1302		
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Caltanissetta	16/02/2006	423			
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 420

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006

Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006

- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007

Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494

Contro Omissis

Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007

- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007

Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034

Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007

- **Atto tra vivi - Affrancazione**

Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007

- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**

Trascritto a Bologna il 05/08/2016

Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516

A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017

Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Modena il 21/01/2009

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

Note: Annotazione n. 88

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636

Note: Annotazione n. 274

### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)

Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6



## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	11.242,00 mq	11.242,00 mq	1,00	11.242,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11.242,00 mq</b>		



Incidenza condominiale:

0,00 %

Superficie convenzionale complessiva:

11.242,00 mq



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1977 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 71 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 310
Dal 08/05/1984 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 69, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7.5 Rendita € 325,37
Dal 06/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 69, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7.5 Rendita € 325,37
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 30/01/2006 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 04/08/2016 al 02/11/2018	Omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 116, Part. 69, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7.5 Rendita € 325,37
Dal 07/08/2018 al 29/11/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1249 Qualità Mandorleto



		CL.1 Superficie (ha are ca) 310 Reddito dominicale 3,20 Reddito agrario € 1,60
Dal 02/11/2018 al 29/11/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1251 Qualità Mandorleto CL.1 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale 7,23 Reddito agrario € 3,62
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1239 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 10,232 Reddito dominicale 52,84 Reddito agrario € 34,35

Durante la fase di stima si è preferito frazionare le particelle catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	1239				MANDORLETO		10,232	52,84	34,35	
116	1249				MANDORLETO		310	3,20	1,60	
116	1251				MANDORLETO		700	7,23	3,62	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##IELO GIUSEPPE##	26/04/1991	149.214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	07/05/1991	1302			
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Caltanissetta	16/02/2006	423			
Dal 05/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 420  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003



- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
Contro Omissis  
Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017  
Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Erogazione Parziale**  
Iscritto a Modena il 21/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Note: Annotazione n. 88
- **Cancellazione Totale**  
Iscritto a Palermo il 21/03/2012  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Note: Annotazione n. 274

#### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)  
Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	8.460,00 mq	8.460,00 mq	1,00	8.460,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8.460,00 mq</b>		



Incidenza condominiale:

0,00 %

Superficie convenzionale complessiva:

8.460,00 mq



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 72 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 76
Dal 06/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35.172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 72 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 76
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35.172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 04/08/2016 al 27/09/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 72 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 76
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35.172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal 28/09/2018 al 29/11/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 72 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 76 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,26
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1240 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 8.384 Reddito dominicale € 43,30 Reddito agrario € 28,14


 DATI CATASTALI


Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
116	72				MANDORLETO		76	0,39	0,26		
116	1240				MANDORLETO		8.384	43,30	28,14		

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis, è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		IELO GIUSEPPE	26/04/1991	149.214	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Caltanissetta	07/05/1991	1302	
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Caltanissetta	16/02/2006	423	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 420  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
Contro Omissis  
Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516



A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017

Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017



#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Modena il 21/01/2009

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

Note: Annotazione n. 88

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636

Note: Annotazione n. 274



#### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)

Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6



#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	8.818,00 mq	8.818,00 mq	1,00	8.818,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8.818,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8.818,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto CL3 Superficie (ha are ca) 18.910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83

Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18.910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18.910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 07/08/2018 al 08/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1242 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 8.818 Reddito dominicale € 34,16 Reddito agrario € 22,27

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	1242				ULIVETO		8.818	34,16	22,77	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1975 al 24/02/2006	Omissis	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>			<b>Rogante</b>
		IELO			IELO
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
				Sede di Caltanissetta	
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>			<b>Rogante</b>
		SALVATORE ROMANO			SALVATORE ROMANO
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
				Sede di Caltanissetta	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 23/03/2006  
Reg. gen. 3494 - Reg. part. 5992



A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233481/23625 DEL 24/02/2006

- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007

Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494

Contro Omissis

Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007

- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007

Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034

Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007

- **Atto tra vivi - Affrancazione**

Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007

- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**

Trascritto a Bologna il 05/08/2016

Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516

A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017

Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Modena il 21/01/2009

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

Note: Annotazione n. 88

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636

Note: Annotazione n. 274

### *Annotazioni a trascrizioni*

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)

Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	9.849,00 mq	9.849,00 mq	1,00	9.849,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9.849,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9.849,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360 Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360 Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360



		Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal <b>04/08/2016</b> al <b>07/08/2018</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto CL.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal <b>07/08/2018</b> al <b>08/12/2018</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1243 Qualità Uliveto CL.3 Superficie (ha are ca) 9.540 Reddito dominicale € 36,95 Reddito agrario € 24,63
Dal <b>07/08/2018</b> al <b>08/12/2018</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1245 Qualità Uliveto CL.3 Superficie (ha are ca) 176 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,45
Dal <b>07/08/2018</b> al <b>08/12/2018</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 1247 Qualità Uliveto CL.3 Superficie (ha are ca) 133 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,34

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	1243				ULIVETO	3	9.640	34,96	24,63	
116	1245				ULIVETO	3	176	0,68	0,45	
116	1247				ULIVETO	3	133	0,52	0,34	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in stato di abbandono.

**PARTI COMUNI**

Nessuna

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1975 al 24/02/2006	Omissis	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>			<b>Rogante</b>
		IELO			IELO
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
	Sede di Caltanissetta			Sede di Caltanissetta	
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>			<b>Rogante</b>
		SALVATORE ROMANO			SALVATORE ROMANO
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>



		Registrazione			
		Presso			Presso
		Sede di Caltanissetta			Sede di Caltanissetta
Dal <b>04/08/2016</b> al <b>08/12/2018</b>	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni



- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 23/03/2006  
Reg. gen. 3494 - Reg. part. 5992  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233481/23625 DEL 24/02/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
Contro Omissis  
Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017  
Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

### Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**  
Iscritto a Modena il 21/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Note: Annotazione n. 88
- **Cancellazione Totale**  
Iscritto a Palermo il 21/03/2012  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Note: Annotazione n. 274



### Annotazioni a trascrizioni

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)



Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile                      6.103,00 mq                      6.103,00 mq                      1,00                      6.103,00 mq                      0,00 m

**Totale superficie convenzionale:**

**6.103,00 mq**

**Incidenza condominiale:**

**0,00 %**

**Superficie convenzionale complessiva:**

**6.103,00 mq**



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360 Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal 30/01/2006 al 24/02/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360 Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 803 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 530



		Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 1,37
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 805 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5360 Reddito dominicale 20,76 Reddito agrario € 13,84
Dal 04/08/2016 al 07/08/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 807 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 18910 Reddito dominicale 73,25 Reddito agrario € 48,83
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 116, Part. 1244 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 552 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,43
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 116, Part. 1246 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 354 Reddito dominicale € 1,37 Reddito agrario € 0,91
Dal 07/08/2018 al 08/12/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 116, Part. 1248 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 5.227 Reddito dominicale € 20,25 Reddito agrario € 13,50

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	1244				ULIVETO	3	552	2,14	1,43	
116	1246				ULIVETO	3	354	1,37	0,91	
116	1248				ULIVETO	3	5.227	20,25	13,50	

## PRECISAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1975 al 24/02/2006	Omissis	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>			<b>Rogante</b>
		IELO			IELO
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>			<b>Presso</b>
		Sede di Caltanissetta			Sede di Caltanissetta



Dal 24/02/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>		<b>Rogante</b>		
		SALVATORE ROMANO		SALVATORE ROMANO		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>		<b>Presso</b>		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>		<b>Presso</b>		
Sede di Caltanissetta		Sede di Caltanissetta				
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>				
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COSTA FIAMMETTA		05/08/2016	11332	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			6516.1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00



Contro Omissis  
 Rogante: BARBATI ALDO  
 Data: 19/12/2008  
 N° repertorio: 36501/9962

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
 Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
 Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
 Importo: € 1.194.223,03  
 Contro Omissis  
 Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
 Data: 02/12/2010  
 N° repertorio: 57734/2010



### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**  
 Trascritto a Caltanissetta il 23/03/2006  
 Reg. gen. 3494 - Reg. part. 5992  
 A favore di Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233481/23625 DEL 24/02/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
 Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
 Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
 Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
 Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
 Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
 Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
 Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
 A favore di Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
 Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
 Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
 A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017  
 Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017



### Annotazioni a iscrizioni



- **Erogazione Parziale**  
Iscritto a Modena il 21/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Note: Annotazione n. 88
- **Cancellazione Totale**  
Iscritto a Palermo il 21/03/2012  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Note: Annotazione n. 274



#### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)  
Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6



#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.



#### **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7.358,00 mq	7.358,00 mq	1,00	7.358,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7.358,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7.358,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1977 al 31/07/1998	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 294 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2715 Reddito dominicale 14,02 Reddito agrario € 9,11
Dal 31/07/1998 al 26/07/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 294 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2715 Reddito dominicale 14,02 Reddito agrario € 9,11
Dal 06/07/1999 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 662 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 702 Reddito dominicale 3,63 Reddito agrario € 2,36
Dal 10/04/2003 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 348 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 95



		Reddito dominicale 0,49 Reddito agrario € 0,32
Dal 10/04/2003 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 347 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale 1,86 Reddito agrario € 2,36
Dal 12/06/2003 al 13/11/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 74 Qualità ENTE URBANO CL.EU Superficie (ha are ca) 210
Dal 30/01/2006 al 26/07/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 347 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale 1,86 Reddito agrario € 2,36
Dal 30/01/2006 al 26/07/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 348 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale 0,49 Reddito agrario € 0,32
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 662 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 702 Reddito dominicale 3,63 Reddito agrario € 2,36
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 663 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale 0,08 Reddito agrario € 0,05
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 664 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale 0,36 Reddito agrario € 0,23
Dal 26/07/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 294 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 2715 Reddito dominicale 14,02 Reddito agrario € 9,11
Dal 26/07/2006 al 11/12/2007	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 347 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 190



		Reddito dominicale 1,86 Reddito agrario € 2,36
Dal 26/07/2006 al 11/12/2007	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 348 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale 0,49 Reddito agrario € 0,32
Dal 11/12/2007 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 347 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale 1,86 Reddito agrario € 2,36
Dal 11/12/2007 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 348 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale 0,49 Reddito agrario € 0,32
Dal 13/11/2018 al 29/11/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 116, Part. 1250 Qualità Orto Irriguo CL.1 Superficie (ha are ca) 210 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 3,25
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 75 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 3.360 Reddito dominicale 32,97 Reddito agrario € 41,65
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 294 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 2715 Reddito dominicale 14,02 Reddito agrario € 9,11
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 347 Qualità Orto irriguo CL.3 Superficie (ha are ca) 190 Reddito dominicale 1,86 Reddito agrario € 2,36
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 348 Qualità Mandorleto CL.3 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale 0,49 Reddito agrario € 0,32
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 662 Qualità Mandorleto CL.3



		Superficie (ha are ca) 702 Reddito dominicale 3,63 Reddito agrario € 2,36
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 663 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale 0,08 Reddito agrario € 0,05
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 664 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale 0,36 Reddito agrario € 0,23

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	75				Orto Irriguo	3	3.360	32,97	41,65	
116	294				MANDORLETO	3	2.715	14,02	9,11	
116	347				Orto Irriguo	3	190	1,86	2,36	
116	348				MANDORLETO	3	95	0,49	0,32	
116	662				MANDORLETO	3	72	3,63	2,36	
116	663				MANDORLETO	3	16	0,08	0,05	
116	664				MANDORLETO	3	70	0,36	0,23	
116	1250				Orto Irriguo	1	210	8,68	3,25	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1984 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##ROMANO SALVATORE##	26/10/1989	308971	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	21/05/1984	2514	3455		
Dal 09/05/1997 al 10/04/2003	Omissis	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/05/1997	63635	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	06/11/1997	1145	283		



Dal 09/05/1997 al 26/07/2006	Omissis	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/04/2003	CL0040393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	09/05/2003	948			
Dal 04/08/1998 al 26/07/2006	Omissis	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE PILATO	31/07/1998	59724	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Caltanissetta	04/08/1998	7004	6022		
Dal 10/04/2003 al 30/01/2006	Omissis	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/04/2003	CL0040393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Caltanissetta	09/05/2003	948	283		
Dal 10/04/2003 al 26/07/2006	Omissis	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE PILATO	10/04/2003	77453	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sede di Caltanissetta	14/04/2005	378	231
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Caltanissetta	21/02/2006	2155.1	
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	21/02/2006	233240	23555
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Caltanissetta		2154.1	
Dal 26/07/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE PILATO	26/07/2006	92833	18598
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sede di Caltanissetta	31/07/2006	2150	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
			6516.1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 23/03/2006  
Reg. gen. 3494 - Reg. part. 5992

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233481/23625 DEL 24/02/2006

- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007

Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494

Contro Omissis

Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007

- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**

Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007

Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034

Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007

- **Atto tra vivi - Affrancazione**

Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082

A favore di Omissis

Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007

- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**

Trascritto a Bologna il 05/08/2016

Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516

A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017

Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

### Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Modena il 21/01/2009

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

Note: Annotazione n. 88

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636

Note: Annotazione n. 274

### Annotazioni a trascrizioni

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)

Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	6.259,00 mq	6.259,00 mq	1,00	6.259,00 mq	0,00 m	

**Totale superficie convenzionale:** 6.259,00 mq

**Incidenza condominiale:** 0,00 %

**Superficie convenzionale complessiva:** 6.259,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal <b>06/07/1999</b> al <b>30/01/2006</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal <b>30/01/2006</b> al <b>04/08/2016</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal <b>04/08/2016</b> al <b>07/08/2018</b>	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 661 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 35172 Reddito dominicale 181,65 Reddito agrario € 118,07
Dal <b>07/08/2018</b> al <b>08/12/2018</b>	Omissis	Catasto Terreni Fg. 116, Part. 1241 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6.259 Reddito dominicale € 32,33 Reddito agrario € 21,01

Durante la fase di stima si è preferito frazionare le particelle catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	1241				MANDORLETO	3	6.259	32,33	21,01	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis con sede in Bologna, è in liquidazione volontaria.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

Nessuna



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##IELO GIUSEPPE##	26/04/1991	149.214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	07/05/1991	1302			
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	16/02/2006	423	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		6516.1			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010

**Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 420  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
Contro Omissis  
Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017  
Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Erogazione Parziale**  
Iscritto a Modena il 21/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Note: Annotazione n. 88
- **Cancellazione Totale**  
Iscritto a Palermo il 21/03/2012  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Note: Annotazione n. 274

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)  
 Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**  
 Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**LOTTO 9**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	10.040,00 mq	10.040,00 mq	1,00	10.040,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10.040,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10.040,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 70 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10040 Reddito dominicale 82,96 Reddito agrario € 41,48
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 70 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10040 Reddito dominicale 82,96 Reddito agrario € 41,48
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 70 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10.040 Reddito dominicale 82,96 Reddito agrario € 41,48

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	70				ULIVETO	1	10.040	82,96	41,48	

## PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

**PATTI**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in stato di abbandono.

**PARTI COMUNI**

Nessuna

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##IELO GIUSEPPE##	26/04/1991	149.214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Caltanissetta	07/05/1991	1302			
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Caltanissetta	16/02/2006	423	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6516.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
 Importo: € 1.194.223,03  
 Contro Omissis  
 Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
 Data: 02/12/2010  
 N° repertorio: 57734/2010



### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
 Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
 Reg. gen. 437 - Reg. part. 420  
 A favore di Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
 Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006  
 Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154  
 A favore di Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
 Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
 Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
 Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
 Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
 Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
 Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
 Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
 A favore di Omissis  
 Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
 Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
 Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
 A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017  
 Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852  
 Contro Omissis  
 Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio 257 del 06/03/2017

### Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**  
 Iscritto a Modena il 21/01/2009



Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

Note: Annotazione n. 88

- **Cancellazione Totale**

Iscritto a Palermo il 21/03/2012

Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636

Note: Annotazione n. 274



### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)

Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**

Reg. gen. 71 - Reg. part. 6



### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali.**

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### **LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- Omissis (Proprietà 1/1)

Dall'esame della visura camerale si informa che Omissis ha un procedimento in corso di scioglimento per liquidazione volontaria



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	13.530,00 mq	13.530,00 mq	1,00	13.530,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13.530,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00 %</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13.530,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 158 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 13.530 Reddito dominicale 76,86 Reddito agrario € 48,91
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 158 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 13530 Reddito dominicale 76,86 Reddito agrario € 48,91
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 116, Part. 158 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 13530 Reddito dominicale 76,86 Reddito agrario € 48,91

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
116	158				ULIVETO	2	13.530	76,86	48,91	



**PRECISAZIONI**

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. risulta completa.

Dalla visura camerale risulta che Omissis è in liquidazione volontaria.

**PATTI**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in stato di abbandono.

**PARTI COMUNI**

Nessuna

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Una parte dell'immobile è soggetta ad espropriazione per pubblica utilità.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Gli immobili si trovano in stato di abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1991 al 30/01/2006	Omissis	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##IELO GIUSEPPE##	26/04/1991	149.214	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Caltanissetta	07/05/1991	1302	
Dal 30/01/2006 al 04/08/2016	Omissis	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO SALVATORE	30/01/2006	233241	23557
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caltanissetta	20/02/2006	3662	2155
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Caltanissetta	16/02/2006	423	
Dal 04/08/2016 al 08/12/2018	Omissis	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COSTA FIAMMETTA	05/08/2016	11332	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			6516.1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato  
Iscritto a Modena il 08/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Importo: € 46.000.000,00  
Contro Omissis  
Rogante: BARBATI ALDO  
Data: 19/12/2008  
N° repertorio: 36501/9962
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 27/12/2010  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Importo: € 1.194.223,03  
Contro Omissis  
Rogante: SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Data: 02/12/2010  
N° repertorio: 57734/2010



### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 08/01/2004  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 420  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 220017 del 10/12/2003
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Caltanissetta il 20/02/2006  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2154  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 233241/23557 del 30/01/2006
- **Atto tra vivi - Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 19/02/2007  
Reg. gen. 3083 - Reg. part. 2494  
Contro Omissis  
Note: Pubblico ufficiale CANDURA LAURA Repertorio 11396 del 29/01/2007
- **Atto Amministrativo - Concessione Edilizia**  
Trascritto a Caltanissetta il 16/05/2007  
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 6034  
Note: Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 559 del 15/05/2007
- **Atto tra vivi - Affrancazione**  
Trascritto a Caltanissetta il 04/02/2008  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 1082  
A favore di Omissis  
Note: Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 8098/4264 del 11/12/2007
- **Atto tra vivi - Trasferimento Sede Sociale**  
Trascritto a Bologna il 05/08/2016  
Reg. gen. 7841 - Reg. part. 6516  
A favore di Agente della Riscossione per la Provincia di Parma  
Contro Omissis  
Note: Pubblico Ufficiale COSTA FIAMMETTA Repertorio 11332/2834 del 04/08/2016
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Caltanissetta il 05/04/2017



Reg. gen. 3314 - Reg. part. 2852

Contro Omissis

Note: Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI CALTANISSETTA Repertorio  
257 del 06/03/2017



### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Erogazione Parziale**  
Iscritto a Modena il 21/01/2009  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6  
Note: Annotazione n. 88
- **Cancellazione Totale**  
Iscritto a Palermo il 21/03/2012  
Reg. gen. 17332 - Reg. part. 2636  
Note: Annotazione n. 274

### **Annotazioni a trascrizioni**

Annotazione n.88 (Erogazione Parziale)  
Iscritta a **MODENA** il **21/01/2009**  
Reg. gen. 71 - Reg. part. 6

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n°43296 del 04/05/2018 (all. 1.06) le aree oggetto di stima si trovano in contrada Bagno nel comune di Caltanissetta e ricadono all'interno della **zona D4 - Aree per le centralità territoriali**.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA**

---

Il più probabile valore di mercato è stato calcolato tramite due procedimenti di stima.

- Una **stima diretta** - sintetico comparativa, pluriparametrica.

Analizzati i beni oggetto di stima, valutandone le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è individuato il mercato immobiliare.

Il mercato omogeneo in cui si colloca il compendio, per le sue caratteristiche: ambientali, urbanistiche e socio economiche è quello dei terreni edificabili. Il parametro in comune per la valutazione delle aree è l'€/mq. L'analisi ha consentito la costruzione di un campione di dati riferito a beni analoghi a quello da stimare per tipologia, mercato e tempo, quindi è stato possibile (in base al tipo di beni campione) determinare un prezzo medio di mercato.

Una volta determinato il valore medio di mercato, verrà moltiplicato per un coefficiente di congruenza *c* dipendente dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei vari lotti.



- Una **stima indiretta** – tramite il valore di trasformazione del bene.

Il valore di trasformazione

- Si stima in tutti i casi in cui dobbiamo stimare il valore di un bene strumentale, ovvero di un bene che entra all'interno di un processo produttivo.
- Il valore di trasformazione è impiegato per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione.
- In un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere.

Formalmente, il valore di trasformazione è dato dalla formula riportata di seguito:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$$VA = \sum_{i=0}^n \frac{V_i - C_i}{q^i}$$

-  $V_i$  è il valore di mercato dei beni prodotti

-  $C_i$  è il totale dei costi necessari alla trasformazione

-  $1/q^i$  rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

- VA come valore residuo

- La stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni, esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come valore residuo - **residual valuation**.

L'area edificabile è considerata un **bene strumentale** dal quale si può ottenere un fabbricato.

$$(VA) = \frac{\frac{R}{r} - (kc + Cc + St + Of + Sg + P)}{(1 + r')^2}$$

R/r Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi

Kc Costi di costruzione

Cc Contributo di costruzione

St Spese tecniche

Of Oneri finanziari

Sg Spese generali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



P *Profitto al lordo di tasse e imposte*

r' *saggio di investimento*

Dalle analisi effettuate sul mercato immobiliare della zona oggetto di trasformazione si ricavano, per i due tipi di attività commerciali, i seguenti valori medi di affitto.

$$V_{\text{commerciale}} = 9,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{uffici}} = 7,00 \text{ €/mq}$$

Da questi con la nota formula finanziaria sulle rendite frazionate:

$$S = R \times \left( N + r \times \frac{N \pm 1}{2} \right)$$

che nel nostro caso diventa

$$Cap. = R \times \left( 1 + 0,06 \times \frac{12 \pm 1}{2} \right)$$

si sono calcolate le rendite dei singoli lotti.

A queste, vanno detratte le spese: considerate mediamente anticipate, pagate tutte a metà anno.

$$Spese = R \times \left( 1 + 0,06 \times \frac{6}{12} \right)$$

Spese	Incidenza % annua su Rp lordo
Reintegrazione	2
Manutenzione straordinaria	1
Assicurazione	1
Ammortamento	2
Servizi	0,5
Amministrazione e sorvegli.	1
Sfitto e inesigibilità	2
Tributi	30
Interessi passivi	1,5
<b>Sommano</b>	<b>39,5</b>

Infine dividendo per il saggio di capitalizzazione, definito per ognuno di essi, troviamo il valore.

Il saggio di capitalizzazione per questo tipo di attività è il 6%. Saranno effettuate delle correzioni a seconda delle caratteristiche dei vari lotti.



## Lotto 1

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 1	Valori	Unità di mis.
Superficie	23.497,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	46.994,00	mc
Sup. max impronta	7.832,33	mq
Vol. Comm.	31.329,33	mc
Vol. Uffici	15.664,67	mc
Sup. Comm.	6.962,07	mq
Sup. Uffici	5.221,56	mq

### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$Vu_1$
Lotto 1	0,95	1	1,1	1	0,9	0,75	1,1	1,1	1	0,853	32,43

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,853 = 32,43 \text{ €/mq}$

### Stima per valore di trasformazione

Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	668.359,11 €
Rendita uffici	344.622,67 €
Spese $f_a$ (39,5%):	400.127,80 €
Rendita netta comm.	404.357,26 €
Rendita netta Uffici	208.496,71 €

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

lotto1
--------



caratteristiche posizionali esterne	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,10
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10
	Dimensioni	0,10
	Giacitura	-0,10
	Natura del terreno	0,00
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	-0,15
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,20
		<b>ri<sub>1</sub></b>
		<b>5,400</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 7.488.097,45 \text{ €}$$

$$V_{mpc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 3.861.050,25 \text{ €}$$

Lotto 1	Commerciale	Uffici
Vmp	7.488.097,449	3.861.050,247
Kc	4.177.244,444	2.088.622,222
Cc	417.724,444	208.862,222
St	689.245,333	344.622,667
Of (4%)	211.368,568	105.684,284
P (20%)	1.056.842,844	528.421,422
Imprevisti	158.526,427	79.263,213
commercializzazione	79.263,213	39.631,607
Ktr	6.790.215,276	3.395.107,638
Vres	697.882,173	465.942,609
Vres-a	552.788,05	234.608,03

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 552.788,05 \text{ €} + 234.608,03 \text{ €} = 787.396,07 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 787.396,07 \text{ €} : 23.497,00 \text{ mq} = 33,51 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (32,43 \text{ €/mq} + 33,51 \text{ €/mq}) / 2 = 32,97 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$32,97 \text{ €/mq} \times 23.497,00 \text{ mq} = 774.733,01 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 1 = 775.000,00 €**

## Lotto 2

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 2	Valori	Unità di mis.
Superficie	11.242,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	22.484,00	mc
Sup. max impronta	3747,33	mq
Vol. Comm.	14.989,33	mc
Vol. Uffici	7.494,67	mc
Sup. Comm.	3.330,96	mq
Sup. Uffici	2.498,22	mq

### Stima sintetica comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$V_{U_1}$
Lotto 2	0,95	1,1	1,05	1	1	1	1,05	0,95	1	1.095	41,59

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 1,095 = 41,59 \text{ €/mq}$

### Stima per valore di trasformazione

## Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	319.772,44 €
Rendita uffici	164.882,67 €
Spese $f_a$ (39,5%):	191.438,77 €
Rendita netta comm.	193.462,33 €
Rendita netta Uffici	99.754,01 €



## Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 2			
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00	
	Presenza di attrezzature collettive	0,25	
	Qualità ambiente esterno	-0,05	
	Panoramicità	-0,05	
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60	
	Servizi pubblici	0,10	
	Prospicienza / visibilità	-0,05	
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10	
	Dimensioni	0,00	
	Giacitura	-0,05	
	Natura del terreno	0,00	
	Urbanizzazione	-0,05	
	Accesso	-0,10	
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05	
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00	
		<b>ri<sub>2</sub></b>	<b>5,250</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 3.684.996,74 \text{ €}$$

$$V_{mpc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.900.076,44 \text{ €}$$

Lotto 2	Commerciale	Uffici
Vmp	3.684.996,74	1.900.076,44
Kc	1.998.577,78	1.049.253,33
Cc	329.765,33	104.925,33
St	689.245,333	173.126,80
Of (4%)	101.128,04	53.092,22
P (20%)	505.640,18	265.461,09
Imprevisti	75.846,03	39.819,16
commercializzazione	37.923,01	19.909,58
Ktr	3.248.738,14	1.705.587,52
Vres	436.258,60	194.488,92
Vres-a	345.557,67	154.053,44



Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 345.557,67 \text{ €} + 154.053,44 \text{ €} = 499.611,11 \text{ €}$$



Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 499.611,11 \text{ €} : 11.242,00 \text{ mq} = 44,44 \text{ €/mq}$$



Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (41,59 \text{ €/mq} + 44,44 \text{ €/mq}) / 2 = 43,01 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$43,01 \text{ €/mq} \times 11.242,00 \text{ mq} = 483.574,63 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 2 = 484.000,00 €**



### Lotto 3

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 3	Valori	Unità di mis.
Superficie	8.460,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	16.920,00	mc
Sup. max impronta	2.820,00	mq
Vol. Comm.	11.280,00	mc
Vol. Uffici	5.640,00	mc
Sup. Comm.	2.506,67	mq
Sup. Uffici	1.880,00	mq



### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq



	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$C_1$	$VU_1$
--	-----------	-----------	---------	-------	----------	---------	--------------	-------------	-----------	-------	--------



Lotto 3	0,95	0,9	1,05	1	1	1	1,05	1	0,95	0,896	34,03
---------	------	-----	------	---	---	---	------	---	------	-------	-------

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times C_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,896 = 34,03 \text{ €/mq}$



### Stima per valore di trasformazione

### Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	240.640,00 €
Rendita uffici	124.080,00 €
Spese $r_a$ (39,5%):	144.064,40 €
Rendita netta comm.	145.587,20 €
Rendita netta Uffici	75.068,40 €

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 3		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,05
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	-0,00
	Natura del terreno	0,10
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	-0,10
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00
		<b><math>r_3</math> 5,400</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 2.696.059,26 \text{ €}$$

$$V_{mnc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.390.155,56 \text{ €}$$

-Lotto 3	Commerciale	Uffici
----------	-------------	--------



Vmp	2.696.059,259	1.390.155,556
Kc	1.504.000,00	789.600,00
Cc	150.400,00	78.960,00
St	248.160,00	130.284,00
Of (4%)	76.102,40	39.953,76
P (20%)	380.512,00	199.768,80
Imprevisti	57.076,80	29.965,32
commercializzazione	28.538,40	14.982,66
Ktr	2.444.789,60	1.283.514,54
Vres	251.269,66	106.641,02
Vres-a	199.029,104	84.469,672

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 199.029,104 \text{ €} + 84.469,672 \text{ €} = 283.498,777 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 283.498,777 \text{ €} : 8.460,00 \text{ mq} = 33,51 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (34,03 \text{ €/mq} + 33,51 \text{ €/mq}) / 2 = 33,77 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$33,77 \text{ €/mq} \times 8.460,00 \text{ mq} = 285.696,2888 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 3 = 286.000,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Lotto 4

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 4	Valori	Unità di mis.
Superficie	8.818,00	mq



rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	17.636,00	mc
Sup. max impronta	2.939,33	mq
Vol. Comm.	11.757,33	mc
Vol. Uffici	5.878,67	mc
Sup. Comm.	2.612,74	mq
Sup. Uffici	1.959,56	mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$Vu_1$
Lotto 4	0,9	1,1	1	1	1	1	1	1	1	0,990	37,62

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,99 = 37,62 \text{ €/mq}$

### Stima per valore di trasformazione

#### Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	250.823,11 €
Rendita uffici	129.330,67 €
Spese $f_a$ (39,5%):	150.160,74 €
Rendita netta comm.	151.747,98 €
Rendita netta Uffici	78.245,05 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 4		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,03
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	0,00
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	-0,15
	Natura del terreno	0,00
	Urbanizzazione	-0,05

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



	Accesso	0,00
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00
	<b>ri<sub>4</sub></b>	<b>5,330</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mp_{c1}} = R_{nc1} \times r_{i1} = 2.847.054,08 \text{ €}$$

$$V_{mp_{u1}} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.468.012,26 \text{ €}$$

Lotto 4	Commerciale	Uffici
Vmp	2.847.054,08	1.468.012,26
Kc	1.567.644,44	823.013,33
Cc	156.764,44	82.301,33
St	258.661,33	135.797,20
Of (4%)	79.322,81	41.644,47
P (20%)	396.614,04	208.222,37
Imprevisti	59.492,11	31.233,36
commercializzazione	29.746,05	15.616,68
Ktr	2.548.245,24	1.337.828,75
Vres	298.808,84	130.183,51
Vres-a	236.684,59	103.117,53

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 236.684,59 \text{ €} + 103.117,53 \text{ €} = 339.802,12 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 339.802,12 \text{ €} : 8.818,00 \text{ mq} = 38,53 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (37,62 \text{ €/mq} + 38,53 \text{ €/mq}) / 2 = 38,08 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$38,08 \text{ €/mq} \times 8.818,00 \text{ mq} = 335.767,64 \text{ €}$$

arrotondando

**Valore Lotto 4 = 336.000,00 €****Lotto 5**

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 5	Valori	Unità di mis.
Superficie	9.849,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	19.698,00	mc
Sup. max impronta	3.283,00	mq
Vol. Comm.	13.132,00	mc
Vol. Uffici	6.566,00	mc
Sup. Comm.	2.918,22	mq
Sup. Uffici	2.188,67	mq

Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$Vu_1$
Lotto 5	0,9	1,1	1	0,98	1	1	1	1	1	0,970	36,87

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,97 = 36,87 \text{ €/mq}$ Stima per valore di trasformazione

## Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	280.149,33 €
Rendita uffici	144.452,00 €
Spese $f_a$ (39,5%):	167.717,53 €
Rendita netta comm.	169.490,35 €
Rendita netta Uffici	87.393,46 €



## Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 5
---------



caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,03
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	0,00
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,09
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	-0,15
	Natura del terreno	0,00
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	0,00
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00
<b>ris</b>		<b>5,340</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 3.173.976,53 \text{ €}$$

$$V_{mpc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.636.581,65 \text{ €}$$

Lotto 5	Commerciale	Uffici
Vmp	3.173.976,53	1.636.581,65
Kc	1.750.933,33	919.240,00
Cc	175.093,33	91.924,00
St	288.904,00	151.674,60
Of (4%)	88.597,23	46.513,54
P (20%)	442.986,13	232.567,72
Imprevisti	66.447,92	34.885,16
commercializzazione	33.223,96	17.442,58
Ktr	2.846.185,91	1.494.247,60
Vres	327.790,62	142.334,05
Vres-a	259.640,88	112.741,90

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 259.640,88 \text{ €} + 112.741,90 \text{ €} = 372.382,77 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 372.382,77 \text{ €} : 9.849,00 \text{ mq} = 37,81 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (36,87 \text{ €/mq} + 37,81 \text{ €/mq}) / 2 = 37,34 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$37,34 \text{ €/mq} \times 9.849,00 \text{ mq} = 367.757,70 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 5 = 368.000,00 €**

## Lotto 6

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 6	Valori	Unità di mis.
Superficie	6.103,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	12.206,00	mc
Sup. max impronta	2.034,33	mq
Vol. Comm.	8.137,33	mc
Vol. Uffici	4.068,67	mc
Sup. Comm.	1.808,30	mq
Sup. Uffici	1.356,22	mq

### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$V_{u1}$
Lotto 6	0,9	1	1	0,9	0,95	0,95	1,02	0,95	1	0,708	26,92

$$\text{Valore unitario lotto} = V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,708 = 26,92 \text{ €/mq}$$

### Stima per valore di trasformazione

Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	173.596,44 €
Rendita uffici	89.510,67 €
Spese $r_a$ (39,5%):	103.927,31 €
Rendita netta comm.	105.025,85 €
Rendita netta Uffici	54.153,95 €



### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 6		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,03
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,03
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	0,03
	Dimensioni	0,03
	Giacitura	-0,15
	Natura del terreno	0,00
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	0,00
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	-0,05
		<b>ri<sub>6</sub></b>
		<b>5,510</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 1.906.095,26 \text{ €}$$

$$V_{mpu1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 982.830,37 \text{ €}$$

Lotto 6	Commerciale	Uffici
Vmp	1.906.095,26	982.830,37
Kc	1.084.977,78	569.613,33
Cc	108.497,78	56.961,33
St	179.021,33	93.986,20
Of (4%)	54.899,8756	28.822,43
P (20%)	274.499,38	144.112,17
Imprevisti	41.174,91	21.616,83
commercializzazione	20.587,45	10.808,41
Ktr	1.763.658,50	925.920,72
Vres	142.436,76	56.909,66
Vres-a	112.823,25	45.077,78



Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 112.823,25 \text{ €} + 45.077,78 \text{ €} = 157.901,03 \text{ €}$$



Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 157.901,03 \text{ €} : 6.103,00 \text{ mq} = 25,87 \text{ €/mq}$$



Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (26,92 \text{ €/mq} + 25,87 \text{ €/mq}) / 2 = 26,40 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$26,40 \text{ €/mq} \times 6.103,00 \text{ mq} = 161.088,69 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 6 = 161.000,00 €**



## Lotto 7

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 7	Valori	Unità di mis.
Superficie	7.358,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	14.716,00	mc
Sup. max impronta	2.452,67	mq
Vol. Comm.	9.810,67	mc
Vol. Uffici	4.905,33	mc
Sup. Comm.	2.180,15	mq
Sup. Uffici	1.635,11	mq



### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

$$\text{Valore unitario medio} = 38,00 \text{ €/mq}$$



	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$VU_1$
Lotto 7	0,95	0,9	1,05	1	1	1	1,05	0,95	1	0,895	34,03

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,895 = 34,03 \text{ €/mq}$



### Stima per valore di trasformazione

#### Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	209.294,22 €
Rendita uffici	107.917,33 €
Spese $f_a$ (39,5%):	125.298,56 €
Rendita netta comm.	126.623,00 €
Rendita netta Uffici	65.289,99 €

#### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 7		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,05
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	0,00
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	0,00
	Natura del terreno	0,00
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	-0,10
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	-0,05
		<b><math>r_{i7}</math> 5,400</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$Vmp_{c1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 2.344.870,45 \text{ €}$$

$$Vmp_{u1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.209.073,83 \text{ €}$$

Lotto 7	Commerciale	Uffici
---------	-------------	--------



Vmp	2.344.870,45	1.209.073,83
Kc	1.308.088,89	686.746,67
Cc	130.808,89	68.674,67
St	215.834,67	113.313,20
Of (4%)	66.189,30	34.749,38
P (20%)	330.946,49	173.746,91
Imprevisti	49.641,97	26.062,04
commercializzazione	24.820,99	13.031,02
Ktr	2.126.331,19	1.116.323,88
Vres	218.539,26	92.749,95
Vres-a	173.103,56	73.466,65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 173.103,56 \text{ €} + 73.466,65 \text{ €} = 246.570,21 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 246.570,21 \text{ €} : 7.358,00 \text{ mq} = 33,51 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (34,03 \text{ €/mq} + 33,51 \text{ €/mq}) / 2 = 33,77 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$33,77 \text{ €/mq} \times 7.358,00 \text{ mq} = 248.478,58 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 7 = 248.000,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Lotto 8

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
<b>Lotto 8</b>	Valori	Unità di mis.



Superficie	6.259,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	12.518,00	mc
Sup. max impronta	2.086,33	mq
Vol. Comm.	8.345,33	mc
Vol. Uffici	4.172,67	mc
Sup. Comm.	1.854,52	mq
Sup. Uffici	1.390,89	mq



### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$C_1$	$VU_1$
Lotto 8	0,95	0,9	1,05	0,95	1	1	1,05	0,95	0,9	0,766	29,10

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times C_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,766 = 29,10 \text{ €/mq}$

### Stima per valore di trasformazione

Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	178.033,78 €
Rendita uffici	91.798,67 €
Spese $f_a$ (39,5%):	106.583,82 €
Rendita netta comm.	107.710,44 €
Rendita netta Uffici	55.538,19 €



Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 8		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,05
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,02
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	0,00
	Natura del terreno	0,10
	Urbanizzazione	-0,05



	Accesso	-0,10
caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti	-0,05
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00
	<b>ris</b>	<b>5,480</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mp_{c1}} = R_{nc1} \times r_{i1} = 1.965.518,90 \text{ €}$$

$$V_{mp_{u1}} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.013.470,68 \text{ €}$$

Lotto 8	Commerciale	Uffici
Vmp	1.965.518,90	1.013.470,68
Kc	1.112.711,11	584.173,33
Cc	111.271,11	58.417,33
St	183.597,33	96.388,60
Of (4%)	56.303,18	29.559,17
P (20%)	281.515,91	147.795,85
Imprevisti	42.227,39	22.169,38
commercializzazione	21.113,69	11.084,69
Ktr	1.808.739,73	949.588,36
Vres	156.779,17	63.882,32
Vres-a	124.183,79	50.600,78

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 124.183,79 \text{ €} + 50.600,78 \text{ €} = 174.784,57 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 174.784,57 \text{ €} : 6.259,00 \text{ mq} = 27,93 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (29,10 \text{ €/mq} + 27,93 \text{ €/mq}) / 2 = 28,51 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$28,51 \text{ €/mq} \times 6.259,00 \text{ mq} = 178.429,44 \text{ €}$$

arrotondando

**Valore Lotto 8 = 178.000,00 €**

**Lotto 9**

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 9	Valori	Unità di mis.
Superficie	10.040,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	20.080,00	mc
Sup. max impronta	3.346,67	mq
Vol. Comm.	13.386,67	mc
Vol. Uffici	6.693,33	mc
Sup. Comm.	2.974,81	mq
Sup. Uffici	2.231,11	mq

Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$Vu_1$
Lotto 9	0,95	0,95	1,05	1	1	0,95	1,05	0,9	1	0,851	32,33

Valore unitario lotto =  $V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,851 = 32,33 \text{ €/mq}$ Stima per valore di trasformazione

## Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	285.582,22 €
Rendita uffici	147.253,33 €
Spese $f_a$ (39,5%):	170.970,04 €
Rendita netta comm.	172.777,24 €
Rendita netta Uffici	89.088,27 €

## Determinazione del saggio di capitalizzazione

Lotto 9		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05



	Panoramicità	-0,08
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,05
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	0,05
	Natura del terreno	0,07
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	-0,10
	caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,05
	<b>ri<sub>9</sub></b>	<b>5,440</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 3.176.052,29 \text{ €}$$

$$V_{mpc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 1.637.651,96 \text{ €}$$

Lotto 9	Commerciale	Uffici
Vmp	3.176.052,29	1.637.651,96
Kc	1.784.888,89	937.066,67
Cc	178.488,89	93.706,67
St	294.506,67	154.616,00
Of (4%)	90.315,38	47.415,57
P (20%)	451.576,89	237.077,87
Imprevisti	67.736,53	35.561,68
commercializzazione	33.868,27	17.780,84
Ktr	2.901.381,51	1.523.225,29
Vres	274.670,78	114.426,67
Vres-a	217.564,98	90.636,64

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

$$V_{tr} = 217.564,98 \text{ €} + 90.636,64 \text{ €} = 308.201,62 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:

$$V_{u1} = 308.201,62 \text{ €} : 10.040,00 \text{ mq} = 30,70 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (32,33 \text{ €/mq} + 30,70 \text{ €/mq}) / 2 = 31,51 \text{ €/mq}$$

Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$28,68 \text{ €/mq} \times 10.040,00 \text{ mq} = 316.397,41 \text{ €}$$

arrotondando **Valore Lotto 9 = 316.000,00 €**



## Lotto 10

zona D4 - Aree per le centralità territoriali.		
Lotto 10	Valori	Unità di mis.
Superficie	13.530,00	mq
rapp. Copertura	0,333	/
indice fabbr. terr.	2	mc/mq
Volume edif.	27.060,00	mc
Sup. max impronta	4.510,00	mq
Vol. Comm.	18.040,00	mc
Vol. Uffici	9.020,00	mc
Sup. Comm.	4.008,90	mq
Sup. Uffici	3.006,67	mq

### Stima sintetico comparativa pluriparametrica

Valore unitario medio = 38,00 €/mq

	posizione	giacitura	accesso	forma	ampiezza	servitù	prospicienza	vegetazione	salubrità	$c_1$	$Vu_1$
Lotto 10	0,95	0,9	0,95	1	1	1	1	0,9	1	0,731	27,78

$$\text{Valore unitario lotto} = V_{\text{medio}} \times c_1 = 38,00 \text{ €/mq} \times 0,731 = 27,78 \text{ €/mq}$$

### Stima per valore di trasformazione

Calcolo della rendita netta

Rendita comm.	384.853,33 €
Rendita uffici	198.440,00 €
Spese $f_a$ (39,5%):	230.400,87 €



Rendita netta comm.	232.836,27 €
Rendita netta Uffici	120.056,20 €

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lotto 10		
caratteristiche posizionali estrinseche	Posizione	0,00
	Presenza di attrezzature collettive	0,25
	Qualità ambiente esterno	-0,05
	Panoramicità	-0,05
	Disponibilità di spazi parcheggio	-0,60
	Servizi pubblici	0,10
	Prospicienza / visibilità	-0,05
caratteristiche posizionali intrinseche	Forma	-0,10
	Dimensioni	0,00
	Giacitura	0,06
	Natura del terreno	0,03
	Urbanizzazione	-0,05
	Accesso	0,00
	caratteristiche produttive	Possibilità dilazione pagamenti
caratteristiche giuridiche	Servitù/indisponibilità	0,00
		<b>ri<sub>10</sub></b>
		<b>5,490</b>

I valori medi post trasformazione per le due tipologie produttive saranno:

$$V_{mpc1} = R_{nc1} \times r_{i1} = 4.241.097,75 \text{ €}$$

$$V_{mpc1} = R_{nu1} \times r_{i1} = 12.186.816,03 \text{ €}$$

Lotto 10	Commerciale	Uffici
Vmp	4.241.097,75	2.186.816,03
Kc	2.405.333,33	1.262.800,00
Cc	240.533,33	126.280,00
St	396.880,00	208.362,00
Of (4%)	121.709,87	63.897,68
P (20%)	608.549,33	319.488,40
Imprevisti	91.282,40	47.923,26
commercializzazione	45.641,20	23.961,63
Ktr	3.909.929,47	2.052.712,97
Vres	331.168,29	134.103,06
Vres-a	262.316,30	106.222,18

Ipotizzando un periodo di realizzazione e commercializzazione di 4 anni il valore di trasformazione sarà dato dalla somma dei due valori residui attualizzati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



$$V_{tr} = 262.316,30 \text{ €} + 106.222,18 \text{ €} = 368.538,48 \text{ €}$$

Da questo ricaviamo il valore unitario dividendo per la superficie del lotto:



$$V_{u1} = 368.538,48 \text{ €} : 13.530,00 \text{ mq} = 27,24 \text{ €/mq}$$

Paragonando questo valore a quello determinato in precedenza otteniamo il più probabile valore di mercato.

$$V_{u-\text{lotto } 1} = (27,78 \text{ €/mq} + 27,24 \text{ €/mq}) / 2 = 27,51 \text{ €/mq}$$



Il valore del lotto sarà dato quindi:

$$27,51 \text{ €/mq} \times 13.530,00 \text{ mq} = 372.200,94 \text{ €}$$

arrotondando                    **Valore Lotto 10 = 372.000,00 €**

## RIEPILOGO

### LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Bagno Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Partt. 646, 647, 648 Qualità Seminativo arborato - Fg.116, Part.1238, Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	23.497,00 mq	32,97 €/mq	€ 775.000,00	1/1	€ 775.000,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 775.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Bagno  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Partt. 1239, 1249, 1251 Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada	11.242,00 mq	43,01 €/mq	€ 484.000,00	1/1	€ 484.000,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 484.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale, pianeggiante e con buone caratteristiche di amenità e salubrità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 72, 1240 Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	8.460,00 mq	33,77 €/mq	€ 286.000,00	1/1	€ 286.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 286.000,00</b>

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 1242, Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile	8.818,00 mq	38,08 €/mq	€ 336.000,00	1/1	€ 336.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Caltanissetta (CL) -  
Contrada Savarino

Valore di stima: € 336.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale, pianeggiante e con ottime caratteristiche di amenità e salubrità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Partt. 1243, 1245, 1247 Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	9.849,00 mq	37,34 €/mq	€ 368.000,00	1/1	€ 368.000,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 368.000,00</b>

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Partt. 1244, 1246, 1248 Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	6.103,00 mq	26,40 €/mq	€ 161.000,00	1/1	€ 161.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 161.000,00</b>

## LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino**  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Partt. 75, 347, 1250 Qualità Orto Irriguo - Fg.116, Partt. 294, 348, 662, 664 Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno edificabile	7.358,00 mq	33,51 €/mq	€ 248.000,00	1/1	€ 248.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Caltanissetta (CL) -  
Contrada Savarino

Valore di stima: € 248.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg.116, Part.1241, Qualità Mandorleto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	6.259,00 mq	28,51 €/mq	€ 178.000,00	€ 178.000,00	€ 178.000,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 178.000,00</b>

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg.116, Part.70, Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	10.040,00 mq	31,51 €/mq	€ 316.000,00	1/1	€ 316.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 316.000,00</b>

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino  
Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.

Identificato al catasto Terreni - Fg.116, Part.158, Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno edificabile Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	13.530,00 mq	27,51 €/mq	€ 372.000,00	1/1	€ 372.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 372.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Caltanissetta, li 08/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. ing. Dario Mauro



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT 

**Bene N° 1 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 646, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 647, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 648, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 649, Qualità Seminativo arborato - FG. 116, Part. 1238, Qualità Mandorleto.	<b>Superficie</b>	23.497,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2****Bene N° 2 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 1239, Qualità Mandorleto - Fg. 116, Part. 1249, Qualità Mandorleto - Fg. 116, Part. 1251, Qualità Mandorleto.	<b>Superficie</b>	11.242,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT 



**Bene N° 3 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 72, Qualità Mandorleto - Fg. 116, Part. 1240, Qualità Mandorleto.	<b>Superficie</b> 8.460,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.	
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

**LOTTO 4****Bene N° 4 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 1242, Qualità Oliveto.	<b>Superficie</b> 8.818,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.	
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

**LOTTO 5****Bene N° 5 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 1243, Qualità Oliveto - Fg. 116, Part. 1245, Qualità Oliveto - Fg. 116, Part. 1247, Qualità Oliveto.	<b>Superficie</b> 9.849,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## LOTTO 6

<b>Bene N° 6 - Terreno edificabile</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 1244, Qualità Oliveto - Fg. 116, Part. 1246, Qualità Oliveto - Fg. 116, Part. 1248, Qualità Oliveto.
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Quota</b>	1/1
<b>Superficie</b>	6.103,00 mq



## LOTTO 7

<b>Bene N° 7 - Terreno edificabile</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part.75, Qualità Orto Irriguo - Fg.116, Part.294, Qualità Mandorleto - Fg.116, Part.347, Qualità Orto Irriguo - Fg.116, Part.348, Qualità Mandorleto - Fg.116, Part.662, Qualità Mandorleto - Fg.116, Part.663, Qualità Mandorleto - Fg.116, Part.664, Qualità Mandorleto - Fg.116, Part.1250, Qualità Orto Irriguo.
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

<b>Quota</b>	1/1
<b>Superficie</b>	7.358,00 mq



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 8

### Bene N° 8 - Terreno edificabile

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part.1241, Qualità Mandorleto.	<b>Superficie</b>	6.259,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9

### Bene N° 9 - Terreno edificabile

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part.70, Qualità Oliveto.	<b>Superficie</b>	10.040,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 10****Bene N° 10 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Caltanissetta (CL) - Contrada Savarino	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part.158, Qualità Oliveto.	<b>Superficie</b> 13.530,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono.	
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in contrada Savarino, zona D4, della centralità territoriale.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

