

## INDICE

- Premessa	Pag.	2
- Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag.	3
- Risposte al quesito "a"	Pag.	5
- Descrizione dei beni di proprietà della [REDACTED]	Pag.	5
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 11	Pag.	7
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 48	Pag.	10
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 65	Pag.	12
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 86	Pag.	14
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 87	Pag.	16
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 93	Pag.	19
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 94	Pag.	21
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 99	Pag.	24
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 112	Pag.	25
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 180	Pag.	27
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 258	Pag.	30
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 259	Pag.	32
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 309	Pag.	34
- Terreno sito nel Comune di Riesi Foglio n. 10 particella n. 323	Pag.	37
Descrizione dei beni di proprietà del [REDACTED]	Pag.	39
- Appartamento in Via Romagna, 9 Mussomeli in catasto al foglio n. 15 p.lla 2015/4	Pag.	42
- Appartamento in Via Romagna, 9 Mussomeli in catasto al foglio n. 15 p.lla 2015/5	Pag.	49
- Terzo piano in Via Romagna, 9 Mussomeli non censito al N.C.E.U.	Pag.	54
- Risposte al quesito "b"	Pag.	56
- Risposte al quesito "c"	Pag.	57
- Risposte al quesito "d"	Pag.	61
- Risposte al quesito "e"	Pag.	61
- Risposte al quesito "f"	Pag.	62
- Risposte al quesito "g"	Pag.	68
- Risposte al quesito "h"	Pag.	72
- Risposte al quesito "i"	Pag.	74
- Risposte al quesito "j"	Pag.	75
- Risposte al quesito "k"	Pag.	79
- Risposte al quesito "l"	Pag.	85
- Risposte al quesito "m"	Pag.	92
- Risposte al quesito "n"	Pag.	92
- Risposte al quesito "o"	Pag.	92
- Risposte al quesito "p"	Pag.	92
- Elenco allegati	Pag.	92

## 1. PREMESSA

Con Ordinanza del 17-07-2013 la S.V.I. Dott. Gaetano Sole della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Caltanissetta, nominava me sottoscritto Arch. Carlo Falzone, con studio tecnico in Caltanissetta, C.da Tucarbo n. 26, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Caltanissetta al n. 177, Esperto nella procedura esecutiva immobiliare n. 66/12 R. G. Es., promossa da [REDACTED]

Lo stesso veniva invitato a comparire all'udienza del 18-09-2013 per il giuramento di rito e per rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

d) *“Precisi se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

e) *“Accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;*

f) *“Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

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

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

sanzionatorie”;

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Verifiche ed accertamenti preventivi

Dall'esame preventivo della documentazione, gli immobili pignorati, per cui il sottoscritto è stato incaricato di redigere la presente relazione, sono i seguenti:

1. DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]:

“Terreni siti in comune di Riesi alla contrada Palladio Strazzo-Tallarita, estesi

**complessivamente ettari nove, are sessantacinque e centiare venti, (Ha 9.65.20), confinante con proprietà [REDACTED], Strada Provinciale, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].**

Censiti al N.C.T. al foglio 10, mappali:

- 11/A di ettari 01, are 72 e centiare 50, R.A. € 22,27 – R.D. € 142,54;
- 11/B di are 46 e centiare 80, R.A. € 14,50 – R.D. € 29,00;
- 48 di are 49 e centiare 30, R.A. € 637,00 – R.D. € 31,83;
- 65 di are 64 e centiare 00, R.A. € 8,26 – R.D. € 52,89;
- 86 di are 41 e centiare 50, R.A. € 5,36 – R.D. € 26,79;
- 87 di are 42 e centiare 50, R.A. € 5,49 – R.D. € 27,44;
- 93 di are 57 e centiare 70, R.A. € 7,45 – R.D. € 37,25;
- 94 di are 76 e centiare 60, R.A. € 9,89 – R.D. € 63,30;
- 99 di are 63 e centiare 90, R.A. € 8,25 – R.D. € 52,80;
- 112 di are 50 e centiare 00, R.A. € 6,46 – R.D. € 41,32;
- 180 di ettari 01, are 20 e centiare 80, R.A. € 15,60 – R.D. € 99,82;
- 258 di are 49 e centiare 20, R.A. € 6,35 – R.D. € 31,76;
- 259 di are 48 e centiare 80, R.A. € 6,30 – R.D. € 31,50;
- 309 (ex part. 93) di are 48 e centiare 80, R.A. € 6,25 – R.D. € 31,25;
- 323 (ex part. 11) di are 33 e centiare 20, R.A. € 4,29 – R.D. € 27,43.

2. DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

[REDACTED] con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, tutto incluso e nulla escluso, del quale il creditore istante, sottoscrivendola, ha fornito la seguente descrizione:

**“Fabbricato in corso di accatastamento, insistente su un appezzamento di terreno della superficie di mq. 128 sito in comune di Mussomeli (CL), via Romagna, composto da un piano terra, primo e secondo piano, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], via romagna, via Lazio con esclusione dell'intero piano terra”:**

Censito al N.C.T. al foglio 15, mappali:

- 1048 di mq. 23;
- 620 di mq. 105.

Successivamente mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta per richiedere la documentazione necessaria per lo svolgimento delle operazioni peritali ed ho, altresì, richiesto, tramite PEC inviata il giorno 11-11-2013, la documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili pignorati, al Comune di Mussomeli ed al Comune di Riesi. Con non poche difficoltà la documentazione richiesta al Comune di Mussomeli,

mi è stata consegnata in copia conforme, personalmente presso l'ufficio tecnico il giorno 3-1-2014, mentre la documentazione richiesta al Comune di Riesi, mi è stata recapitata tramite fax, il giorno 07-01-2014.



Sopralluogo sul posto

Le operazioni di sopralluogo sui luoghi di causa, si sono svolte, previo avviso delle parti con



Nel corso delle visite, ho effettuato un'ispezione visiva generale dei luoghi, il rilievo fotografico di tutti i beni pignorati ed il rilievo planimetrico degli appartamenti oggetto della presente C.T.U.

### 3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE ex art. 567 c.p.c.

(ALLEGATO 1)

Al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta, di cui all'art. 567 del c.p.c., ed aggiornata al 08-06-2012, ho effettuato una visura ipotecaria alla Conservatoria dei RR. II. Di Caltanissetta.



### 4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] :

**“Terreni siti in comune di Riesi alla contrada Palladio Strazzo-Tallarita, estesi complessivamente ettari nove, are sessantacinque e centiare venti, (Ha 9.65.20), confinante con proprietà [REDACTED], Strada Provinciale, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]”.**

Censiti al N.C.T. al foglio 10, mappali:

- 11/A di ettari 01, are 72 e centiare 50, R.A. €. 22,27 – R.D. €. 142,54;
- 11/B di are 46 e centiare 80, R.A. €. 14,50 – R.D. €. 29,00;



- 48 di are 49 e centiare 30, R.A. € 637,00 – R.D. € 31,83;
- 65 di are 64 e centiare 00, R.A. € 8,26 – R.D. € 52,89;
- 86 di are 41 e centiare 50, R.A. € 5,36 – R.D. € 26,79;
- 87 di are 42 e centiare 50, R.A. € 5,49 – R.D. € 27,44;
- 93 di are 57 e centiare 70, R.A. € 7,45 – R.D. € 37,25;
- 94 di are 76 e centiare 60, R.A. € 9,89 – R.D. € 63,30;
- 99 di are 63 e centiare 90, R.A. € 8,25 – R.D. € 52,80;
- 112 di are 50 e centiare 00, R.A. € 6,46 – R.D. € 41,32;
- 180 di ettari 01, are 20 e centiare 80, R.A. € 15,60 – R.D. € 99,82;
- 258 di are 49 e centiare 20, R.A. € 6,35 – R.D. € 31,76;
- 259 di are 48 e centiare 80, R.A. € 6,30 – R.D. € 31,50;
- 309 (ex part. 93) di are 48 e centiare 80, R.A. € 6,25 – R.D. € 31,25;
- 323 (ex part. 11) di are 33 e centiare 20, R.A. € 4,29 – R.D. € 27,43.



FOTO AEREA DELLA CONTRADA PALLADIO STRAZZO-TALLARITA COMUNE DI RIESI CON  
INDICAZIONE DI MASSIMA DELLE PARTICELLE PIGNORATE

I lotti di terreno sopraelencati vengono utilizzati dalla ██████████ ██████████ per la coltivazione di diverse specie erbacee e arboree. Oltre ai terreni di cui sopra, la suddetta società è proprietaria di altre particelle che confinano con quelle oggetto di stima. Inoltre, altri lotti di terreno confinanti con le particelle pignorate, che non sono di proprietà della ██████████ ██████████ ma di proprietà di terze persone, che in altro modo sono riconducibili alla stessa società, vengono utilizzati dalla ██████████ ██████████ per la produzione di prodotti agricoli. Pertanto l'area che la società ██████████ ██████████ utilizza per la coltivazione dei prodotti agricoli ha un'estensione maggiore di quella pignorata con la presente procedura. Ne consegue che spesso i confini fra le varie particelle non sono facilmente individuabili poiché sono coltivati con la stessa specie arborea o erbacea ed è difficile individuarne la linea di separazione. In linea di massima i confini ben definiti sono quelli che separano i terreni coltivati dalla ██████████ ██████████ da quelli di proprietà di soggetti totalmente estranei alla società. Nella maggior parte dei casi i confini con i terreni non coltivati dalla ██████████ ██████████ e con la strada pubblica sono recintati con rete metallica e paletti in cemento.

## **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **1. PARTICELLA N. 11 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI (ALLEGATI 15, 16 e 30 – FOTOGRAFIE LOTTO N. 5)**

- Foglio n. 10 p.lla 11/A di ettari 01, are 73 e centiare 03, R.A. € 22,34 – R.D. € 142,98:
- Foglio n. 10 p.lla 11/B di are 46 e centiare 27, R.A. € 14,34 – R.D. € 28,68:



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 11, suddiviso in porzione AA di mq. 17.303 di qualità seminativo di classe 1 e in porzione AB di mq. 4.627 di qualità Uliveto di classe 1. Complessivamente la superficie è di mq. 21.930. Ho rilevato una modesta ed ininfluyente differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento con quelli riportati nella visura catastale. In particolare la porzione AA indicata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risulta di ettari 01, are 72 e centiare 50, mentre nella visura catastale risulta di ettari 01, are 73 e centiare 03; mentre la porzione AB riporta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione una superficie di are 46 e centiare 80, e nella visura catastale una superficie di are 46 e centiare 27. Dall'esame della documentazione i dati riportati nell'atto di pignoramento si riferiscono allo situazione dello stesso immobile alla data del 13-03-2007. Infatti con tabella di variazione del 13-03-2007 n. 23228 .1/2007 in atti dal 13-03-2007 (protocollo n. CL0057611) le quantità delle porzioni AA e AB sono state variate, rimanendo, comunque, inalterata la superficie complessiva che è pari a mq. 21.930.

Il fondo si trova in c.da "Palladio Strazzo-Tallarita" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato, complessivamente ha una superficie di ettari 02, are 19 e centiare 30 (mq. 21.930), si presenta senza alcuna asperità. [REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno dal punto di vista orografico si presente in lieve pendenza. Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento.

Il fondo è recintato con rete metallica e paletti prefabbricati in cemento nella parte che confina con la strada provinciale n. 177, mentre i confini con le particelle limitrofe, a volte difficilmente individuabili, non presentano nessun tipo di recinzione. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 11 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico)

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), la particella in oggetto, ricade in parte in aree a **pericolosità "elevata" (P/3)**. I dettagli sul P.R.G., sul vincolo e sulla pericolosità dell'area sono riportati nella risposta al "quesito g".

La particella n. 11 assieme alla p.lla n. 309 forma il lotto di vendita n. 5 descritto al "quesito l"



**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013 (All. C)**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	11		AA	SEMINATIVO 1	01 73 03		€. 142,98	€. 22,34
10	11		AB	ULIVETO 1	00 46 27		€. 28,68	€. 14,34

Dati derivanti da tabella di variazione del 13-03-2007 n. 23228.1/2007 in atti dal 13-03-2007 (protocollo n. CL0057611)

**CONFINI:**




ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2. PARTICELLA N. 48 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**  
(ALLEGATI 15, 17 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 48, di mq. 4.930 di qualità uliveto di classe 2 e non è raggiungibile da nessuna strada pubblica, ma soltanto attraverso altri fondi, che non

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fanno parte della presente procedura esecutiva, ma in uso alla società Bioagri Palladio Misteci.

Il fondo si trova in c.da “Palladio Strazzo-Tallarita” agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di are 49 e centiare 30 (mq. 4.930), si presenta senza alcuna asperità e leggermente in pendenza. Attualmente nell'appezzamento vi è impiantato un uliveto con impianto irriguo.

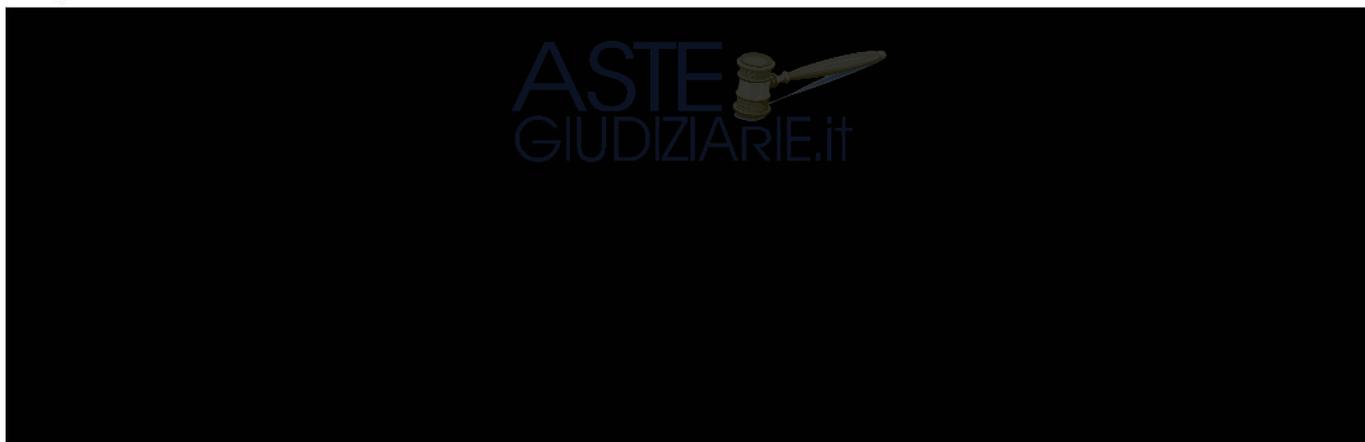
Il fondo è recintato con rete metallica e l'ausilio di paletti prefabbricati in cemento nelle zone a confine con i lotti di terreno di proprietà non riconducibile alla Bioagri Palladio Misteci, mentre i confini con le particelle in uso alla suddetta società, non essendo recintati, non sono facilmente individuabili.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 48 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

I dettagli sul P.R.G. e sul vincolo sono riportati nel “quesito g”.

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 86, 87, 258 e 259 fa parte del lotto n. 6 descritto al “quesito l”.



**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013 (All. C)**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	48			ULIVETO 2	00 49 30		€ 19,10	€ 12,73

Dati derivanti da tabella di variazione del 15/12/2011 n. 23073.1/2011 in atti dal 15-12-2011 (protocollo n. CL0158436)

**CONFINI:**

foglio	p.lla	Intestata a:	Proprietà	Ha	Are	Centiare	Note

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. PARTICELLA N. 65 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI

(ALLEGATI 15, 18 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 3)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 65, suddiviso in porz. AA di mq. 4.709 di qualità seminativo di classe 1 e in porz. AB di mq. 1.691 di qualità pascolo di classe U. Complessivamente la superficie è di mq. 6.400. Ho rilevato una differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale. In particolare nei primi due non è riportata la suddivisione in porzione AA e porzione AB. Comunque la somma delle due porzioni AA e AB coincide con i dati riportati in tutti gli atti ed è uguale ad are 64 e centiare 00. Dall'esame della documentazione, i dati riportati nell'atto di pignoramento si riferiscono allo situazione dello stesso immobile alla data del 15-12-2011. Infatti

con tabella di variazione del 15-12-2011 n. 23074 .1/2011 in atti dal 15-12-2011 (protocollo n. CL00158437) la particella n. 65 di mq. 6.400 è stata suddivisa in porzione AA di are 47 e centiare 09, seminativo di classe 1 e porzione AB di are 16 e centiare 91 di qualità pascolo U. La superficie della particella è rimasta inalterata ed è pari a mq. 6.400.

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di mq. 6.400, si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

Il fondo non è limitrofo con nessuna strada, ma è raggiungibile attraverso la particella n. 99, di proprietà della [redacted] descritta più avanti in quanto pignorata con questo stesso procedimento esecutivo.

Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la produzione di foraggio.

Il fondo non è recintato ed i confini non sono facilmente individuabili. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 65 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera). I dettagli sul P.R.G. sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 180, 99, 112 e 323 fa parte del lotto n. 3 descritto al "quesito l"

**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	65		AA	SEMINATIVO 1	00 47 09		€ 38,91	€ 6,08
10	65		AB	PASCOLO U	00 16 91		€ 1,75	€ 0,52

Dati derivanti da tabella di variazione del 15-12-2011 n. 23074.1/2011 in atti dal 15-12-2011 (protocollo n. CL0158437);

**CONFINI:**



**4. PARTICELLA N. 86 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**  
(ALLEGATI 15, 19 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 86 di mq. 4.150 di qualità seminativo di classe 2.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima non è raggiungibile da nessuna strada pubblica, ma soltanto attraverso altri fondi, che non fanno parte della presente procedura esecutiva, ma in uso alla



Il fondo si trova in c.da “Palladio Strazzo-Tallarita” agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di are 41 e centiare 50 (mq. 4.150), si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

Attualmente l'appezzamento, assieme alla particella n. 87, è seminato per la produzione del frumento. I confini con la particella n. 87 non sono individuabili. Gli altri confini si possono individuare per la presenza di coltivazione diversa da quella delle particelle n. 86 e 87. Non è presente nessuna recinzione.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 86 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

I dettagli sul P.R.G. e sul vincolo sono riportati nel “quesito g”.

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 87, 48, 258 e 259 fa parte del lotto n. 6 descritto al “quesito l”.



#### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	86			SEMINATIVO 2	00 41 50		€. 26,79	€. 5,36
Dati derivanti da impianto meccanografico del 21-11-1974								

#### CONFINI:

foglio	p.lla	Intestata a:	Proprietà	Ha	Are	Centiare	Note



**5. PARTICELLA N. 87 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**

(ALLEGATI 15, 20 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)

L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 87 di mq. 4.250, di qualità seminativo di classe 2.





Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima non è raggiungibile da nessuna strada pubblica, ma soltanto attraverso altri fondi, che non fanno parte della presente procedura esecutiva, ma in uso alla società Bioagri Palladio Misteci.

Il fondo si trova in c.da "Palladio Strazzo-Tallarita" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di mq. 4.250, si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

Attualmente l'appezzamento, assieme alla particella n. 87, è seminato per la produzione del frumento. I confini con la particella n. 86 non sono individuabili. Gli altri confini si possono individuare per la presenza di coltivazione diversa da quella delle particelle n. 86 e 87. Non è presente nessuna recinzione.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 87 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

I dettagli sul P.R.G. e sul vincolo sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 86, 48, 258 e 259 fa parte del lotto n. 6 descritto al "quesito l".



**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	87			SEMINATIVO 2	00 42 50		€. 27,44	€. 5,49
Dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 21-11-1974								

**CONFINI:**





## **6. PARTICELLA N. 93 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**

(ALLEGATI 15, 21 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 4)

L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 93, di mq. 5.770, di qualità seminativo di classe 2.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il fondo si trova in c.da “Palladio” agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato ed ha una superficie di are 57 e centiare 70 (mq. 5.770), si presenta senza alcuna asperità e in leggera pendenza.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova lungo la strada provinciale n. 177, a circa 100 m. di fronte l'ingresso [REDACTED].

Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è seminato per la produzione di foraggio per gli animali. Il fondo non è recintato ed i confini, ad eccezione di quello con la S.P. n. 177, non sono facilmente individuabili.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 93 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), la particella in oggetto, ricade in aree a **pericolosità “elevata” (P/3)**.

I dettagli sul P.R.G.e sulla pericolosità dell'area sono riportati nel “quesito g”.

La particella in oggetto, assieme alla p.lla n. 94 fa parte del lotto n. 4 descritto al “quesito l”

**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	93			SEMINATIVO 2	00 57 70		€. 37,25	€. 7,45
Dati derivanti da frazionamento del 14-10-2002 n. 3020.1/2002 in atti dal 14-10-2002 (protocollo n. CL65683);								

**CONFINI:****7. PARTICELLA N. 94 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**

(ALLEGATI 15, 22 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 4)

L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 94, di mq. 7.660, di qualità seminativo di classe 1.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.





Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato ed ha una superficie di are 76 e centiare 60 (mq. 7.660), si presenta senza alcuna asperità e in leggera pendenza.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova lungo la strada provinciale n. 177, a circa 100 m. di fronte l'ingresso [REDACTED]

Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche consentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è seminato per la produzione di foraggio per gli animali. Il fondo non è recintato ed i confini non sono facilmente individuabili.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 94 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), la particella in oggetto, ricade in aree a **pericolosità "elevata" (P3)**.

I dettagli sul P.R.G. e sulla pericolosità dell'area sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alla p.lla n. 94 fa parte del lotto n. 4 descritto al "quesito l"




**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	94			SEMINATIVO 1	00 76 60		€. 63,30	€. 9,89

Dati derivanti da verifica straordinaria del 18-10-2001 n. 325.1/2001 in atti dal 18-10-2001 (protocollo n. CL134612);


**CONFINI:**






ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **8. PARTICELLA N. 99 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI** (ALLEGATI 15, 23 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 3)

L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 99, di mq. 6.390, di qualità seminativo di classe 1.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato, ha una superficie di are 63 e centiare 90 (mq. 6.390) e si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova a circa 50 m. di fronte l'ingresso XXXXXXXXXX Il fondo è limitrofo con la S.P. 177.

Il terreno dal punto di vista orografico si presenta in pendenza. Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la produzione di foraggio.

Il fondo non è recintato ed i confini, ad eccezione della S.P. n. 177, non sono facilmente individuabili. Sul lotto non sussistono fabbricati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 48 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

I dettagli sul P.R.G. sono riportati nel “quesito g”.

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 65, 180, 112 e 323 fa parte del lotto n. 3 descritto al “quesito l”



#### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	99			SEMINATIVO 1	00 63 90		€. 52,80	€. 8,25

Dati derivanti da frazionamento del 14-10-2002 n. 3016.1/2002 in atti dal 14-10-2002 (protocollo n. CL65680);



#### 9. PARTICELLA N. 112 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI

(ALLEGATI 15, 24 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 3)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 112, suddivisa in porz. AA di mq. 2.986 di qualità seminativo di classe 1 e in porz. AB di mq. 2.014 di qualità pascolo.

Complessivamente la superficie è di mq. 5.000.



Ho rilevato una differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale. In particolare nei primi due non è riportata la suddivisione in porz. AA e porz. AB. Dall'esame della documentazione i dati riportati nell'atto di pignoramento si riferiscono allo situazione dello stesso immobile alla data del 15-12-2011. Infatti con tabella di variazione del 15-12-2011 n. 23077/1/2011 in atti dal 15-12-2011 (protocollo n. CL0158440) la particella n. 112 di mq. 5.000 è stata suddivisa in porzione AA di are 29 e centiare 86 seminativo di classe 1 e porzione AB di are 20 e centiare 14 di qualità pascolo U. La superficie della particella è rimasta inalterata ed è pari a mq. 5.000.

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di mq. 5.000, si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova a circa 50 m.

Il fondo non è limitrofo con nessuna strada, ma è raggiungibile attraverso la particella n. 323, di proprietà della [redacted] descritta più avanti in quanto pignorata con questo stesso procedimento esecutivo.

Il terreno dal punto di vista orografico si presenta in pendenza. Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la produzione di foraggio.



Il fondo non è recintato ed i confini non sono facilmente individuabili. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 112 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

I dettagli sul P.R.G. sono riportati nel “quesito g”.

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 65, 99, 180 e 323 fa parte del lotto n. 3 descritto al “quesito l”



#### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	112		AA	SEMINATIVO 1	00 29 86		€. 24,67	€. 3,86
10	112		AB	PASCOLO U	00 20 14		€. 2,08	€. 0,62

Dati derivanti da tabella di variazione del 15-12-2011 n. 23077.1/2011 in atti dal 15-12-2011 (protocollo n. CL0158440);



## 10. PARTICELLA N. 180 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI

(ALLEGATI 15, 25 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 3)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Rieti in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 180, di mq. 12.080, di qualità seminativo di classe 1.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Rieti a circa 3 Km. dal centro abitato ed ha una superficie di ettari 1 are 20 e centiare 80 (mq. 12.080), si presenta senza alcuna asperità e in pendenza nella parte che confina con la particella n. 112, mentre la rimanente parte è pressoché pianeggiante.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova a circa 50 m.

Il fondo non è accessibile direttamente dalla strada, poiché si tratta di lotto intercluso, ma si può raggiungere attraverso le particelle nn. 323 e 99 (limitrofe con la S.P. 177) e le particelle nn. 112 e 65, descritte in questa relazione di stima, in quanto pignorate con questo stesso procedimento esecutivo.

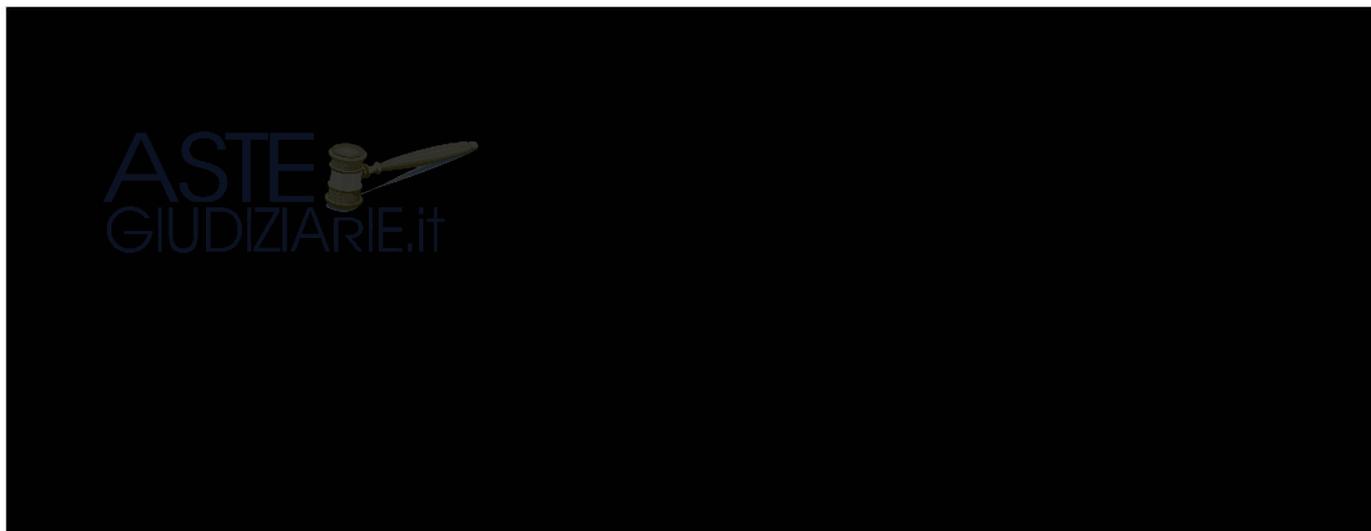
Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche consentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la produzione di foraggio.

Il fondo non è recintato ed i confini non sono facilmente individuabili. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 180 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

I dettagli sul P.R.G. sono riportati nel “quesito g”.

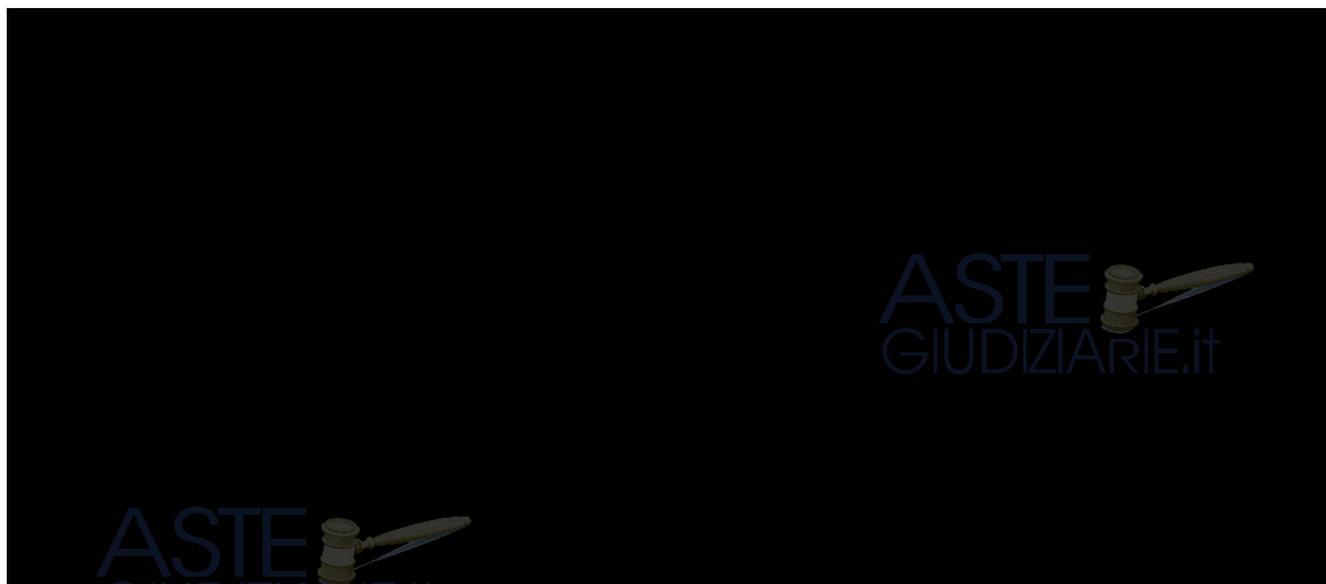
La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 65, 99, 112 e 323 fa parte del lotto n. 3 descritto al “quesito l”



### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	180			SEMINATIVO 1	01 20 80		€. 99,82	€. 15,60

Dati derivanti da verifica straordinaria del 18-10-2001 n. 325.1/2001 in atti dal 18-10-2001 (protocollo n. 134612);



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 11. PARTICELLA N. 258 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI

(ALLEGATI 15, 26 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 258, di mq. 4,920, di qualità uliveto di classe 2.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima non è raggiungibile da nessuna strada pubblica, ma soltanto attraverso altri fondi, che non fanno parte della presente procedura esecutiva, ma in uso alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato. Il fondo, complessivamente ha una superficie di are 49 e centiare 20 (mq. 4.920), si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la coltivazione intensiva di olive con impianto di irrigazione. I confini non sono facilmente individuabili.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 258 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

I dettagli sul P.R.G. e sul vincolo sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 86, 87, 48 e 259 fa parte del lotto n. 6 descritto al "quesito l"



### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	258			ULIVETO 2	00 49 20		€. 19,06	€. 12,70

Dati derivanti da tabella di variazione del 17-12-2008 n. 2983.1/2008 in atti dal 17-12-2008 (protocollo n. CL0129521);





**14. PARTICELLA N. 259 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**

(ALLEGATI 15, 27 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-



Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 259, di mq. 4.880, di qualità seminativo di classe 2.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima non è raggiungibile da nessuna strada pubblica, ma soltanto attraverso altri fondi, che non fanno parte della presente procedura esecutiva, ma in uso alla

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato ed ha una superficie di are 48 e centiare 80 (mq. 4.880), si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la coltivazione intensiva di olive con impianto di irrigazione. I confini con le particelle riconducibili alla suddetta società, non essendo recintati, non sono facilmente individuabili.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 259 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

I dettagli sul P.R.G. e sul vincolo sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 86, 87, 48 e 258 fa parte del lotto n. 6 descritto al "quesito l"

**VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013**

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	259			SEMINATIVO 2	00 48 80		€. 31,50	€. 6,30

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05-09-1998 n. 3388.3/1998 in atti dal 06-11-1998.- ANNOTAZIONI: Passaggi intermedi da esaminare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**13. PARTICELLA N. 309 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente nella maggior parte del lotto è presente un uliveto con impianto irriguo.

Il fondo è recintato con rete metallica e paletti prefabbricati in cemento nella parte che confina con la strada provinciale n. 177, mentre i confini con le particelle limitrofe, a volte difficilmente individuabili, non presentano nessun tipo di recinzione. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 11 ricade nella zona E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico).

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), la particella in oggetto, ricade in aree a **pericolosità “elevata” (P/3)**.

I dettagli sul P.R.G., sul vincolo e sulla pericolosità dell'area sono riportati nel “quesito g”.

La particella assieme alla p.lla n. 309 forma il lotto n. 5 descritto al “quesito l”



#### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	309		AA	ULIVETO 2	00 40 00		€. 15,49	€. 10,33
10	309		AB	SEMINATIVO 2	00 08 40		€. 5,42	€. 1,08

Dati derivanti da tabella di variazione del 12-12-2007 n. 50460.1/2007 in atti dal 12-12-2007

(protocollo n. CL0186587);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 14. PARTICELLA N. 323 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI RIESI

(ALLEGATI 15, 29 e 30 - FOTOGRAFIE LOTTO N. 6)



L'appezzamento di terreno de quo è situato nel Comune di Riesi in Contrada Palladio Strazzo-Tallarita ed è censito al N.C.T. al foglio n. 10, particella n. 323, di mq. 3.320, di qualità seminativo di classe 1.

Non ho rilevato nessuna differenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli riportati nella visura catastale.

Il fondo si trova in c.da "Palladio" agro di Riesi a circa 3 Km. dal centro abitato, ha una superficie di are 33 e centiare 20 (mq. 3.320) e si presenta senza alcuna asperità e in pendenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è facilmente raggiungibile poiché si trova a circa 100 m.

Il fondo è limitrofo alla la S.P. 177.

Il terreno dal punto di vista orografico si presenta in pendenza. Le caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche acconsentono la coltivazione di diverse specie erbacee, per la produzione di foraggio per gli animali ed alla semina del frumento. Attualmente l'appezzamento è utilizzato per la produzione di foraggio.

Il fondo non è recintato ed i confini non sono facilmente individuabili. Sul lotto non sussistono fabbricati.

Nel P.R.G. Del comune di Riesi la particella n. 323 ricade nella zona D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico). I dettagli sul P.R.G. sono riportati nel "quesito g".

La particella in oggetto, assieme alle p.lle nn. 65, 180, 112 e 323 fa parte del lotto n. 3 descritto al "quesito l"

#### VISURA CATASTALE DEL 7-10-2013

Foglio	Particella	Sub	Porzione	Qualità classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	agrario
10	323			SEMINATIVO 1	00 33 20		€. 27,43	€. 4,29

Dati derivanti da frazionamento del 15-10-2002 n. 3109.1/2002 in atti dal 15-10-2002 (protocollo n. CL65689);

- BENI DI PROPRIETA' DI

con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, tutto incluso e nulla escluso, del quale il creditore istante, sottoscrivendola, ha fornito la seguente descrizione:

**“Fabbricato in corso di accatastamento, insistente su un appezzamento di terreno della superficie di mq. 128 sito in comune di Mussomeli (CL), via Romagna, composto da un piano terra, primo e secondo piano, confinante con proprietà , proprietà , Via Romagna, Via Lazio con esclusione dell'intero piano terra”:**

Censito al N.C.T. al foglio 15, mappali:

- 1048 di mq. 23;
- 620 di mq. 105.

(ALLEGATI 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 e 14)

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato, con regolare concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991 in testa alla , sul lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 15 p.lle nn. 1048 di mq. 105 e 620 di mq. 23, ricadente nella zona omogenea di completamento “B” del P.R.G. del Comune di Mussomeli, ed è composto da un piano terra e da tre piani in elevazione.

Oggi è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 15 con mappale n. 2015. L'edificio all'esterno risulta finito in ogni sua parte, ad eccezione del rivestimento dei prospetti che si presentano con intonaco cementizio sestiato e traversato, ma privo dello strato di finitura.

Si fa notare la presenza di barriere architettoniche nelle parti comuni rappresentate da n. 2 gradini sulla Via Romagna, necessari per superare il dislivello tra il marciapiede della strada pubblica ed il pianerottolo di ingresso dell'edificio, oltre alle rampe di scala da utilizzare per raggiungere le unità

immobiliari. L'immobile è sprovvisto di ascensore. Il piano terra non fa parte della presente procedura esecutiva, poichè è compreso nei beni che costituiscono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Via Lazio



Via Romagna

Il piano terra è suddiviso in due locali adibiti a box, in catasto al foglio n. 15, p.lle nn. 2015 sub 2 e sub 3, categoria C/2 ai quali si accede dalla Via Lazio attraverso due indipendenti saracinesche in metallo. Il box identificato al sub 3 è, altresì, accessibile dall'ingresso condominiale di Via Romagna attraverso una porta in legno ed una ripida scala. All'interno di quest'ultimo locale è stata collocata una vasca prefabbricata in cemento di lt. 7.000 per la riserva idrica, che mediante impianto di autoclave serve i due appartamenti dei piani superiori.

I tre piani in elevazione sono così suddivisi:

- Piano primo – n. 1 appartamento di tipo economico censito al N.C.E.U. fg. 15 p.lla 2015/4;
- Piano secondo – n. 1 appartamento di tipo economico censito al N.C.E.U. fg. 15 p.lla 2015/5;
- Piano terzo sottotetto – Unico vano di circa mq. 65 non rifinito e non censito al N.C.E.U.

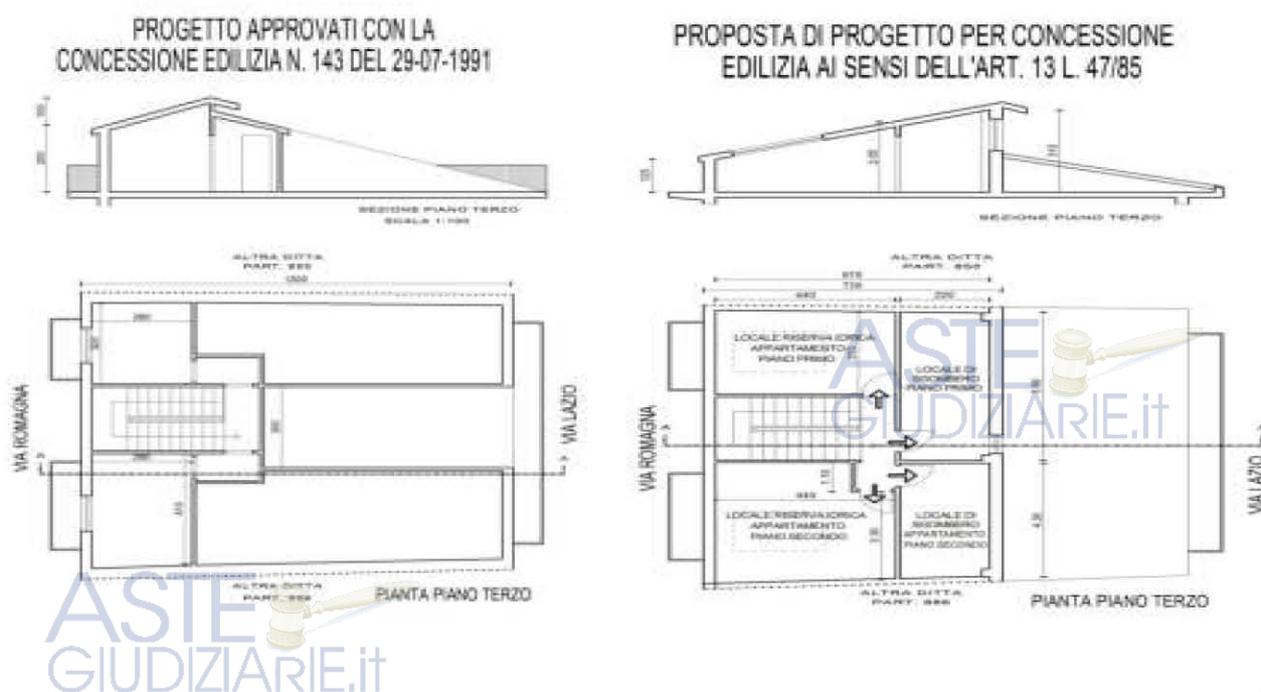
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dall'esame della documentazione è emerso quanto segue:

Da un attento esame della concessione edilizia, delle planimetrie catastali e dello stato dei luoghi è emerso che l'edificio non è stato realizzato in piena conformità alla concessione edilizia n. 143 rilasciata dal comune di Mussomeli il 29-07-1991. In modo particolare i due appartamenti presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni, nelle dimensioni dei balconi e nella posizione degli infissi esterni, mentre il piano sottotetto è stato realizzato in totale difformità e, inoltre, non risulta censito al N.C.E.U. Tutte le opere realizzate in difformità, sia negli appartamenti pignorati che nel piano terzo, possono essere oggetto di concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, ad istanza dell'aggiudicatario, poiché possono essere rese conformi alle norme di attuazione del P.R.G. del comune di Mussomeli, effettuando alcuni lavori edili appresso descritti.

Da verifiche effettuate sul posto e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli il piano sottotetto, che allo stato attuale è formato da un unico vano di circa mq. 65 con pareti, soffitti e pavimento non rifiniti, essendo stato realizzato in totale difformità, può essere condonato purchè venga suddiviso in più vani destinati a riserva idrica e locali di sgombero, e l'altezza media dei due locali destinati a riserva idrica sia inferiore a m. 2,00, ed il volume del locale di sgombero sia inferiore a quello assentito con la concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991 pari a mc. 73,03. A titolo di esempio una soluzione che non contrasta con lo strumento urbanistico vigente, redatta dallo scrivente, è riportata nell'allegato n. 13, dove è prevista la divisione dell'unico locale in atto, in quattro vani, da destinare a riserva idrica e locale di sgombero a servizio delle due unità immobiliari sottostanti. I costi necessari per il completamento del piano terzo, meglio descritti nella risposta al quesito "h" ammontano ad €. 25.000,00.

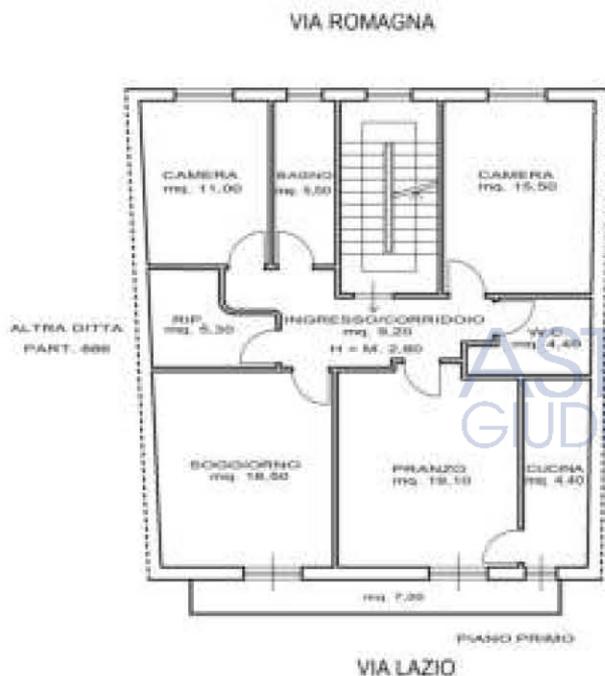


L'intero fabbricato, inoltre, è sprovvisto di certificato di abitabilità e/o agibilità.

Si precisa, inoltre, che non è stato effettuato l'accatastamento del piano terzo presso l'Ufficio Tecnico di competenza poiché le difformità realizzate, devono essere oggetto di condono, ad istanza dell'aggiudicatario, ed è sempre preferibile presentare prima l'istanza ai sensi dell'art. 13 al Comune e successivamente la planimetria aggiornata del piano sottotetto agli uffici dell'Agenzia del Territorio.

**15. APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MUSSOMELI CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. 15 P.LLA N. 2015 sub 4 cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 1°, rendita €. 315,56.**

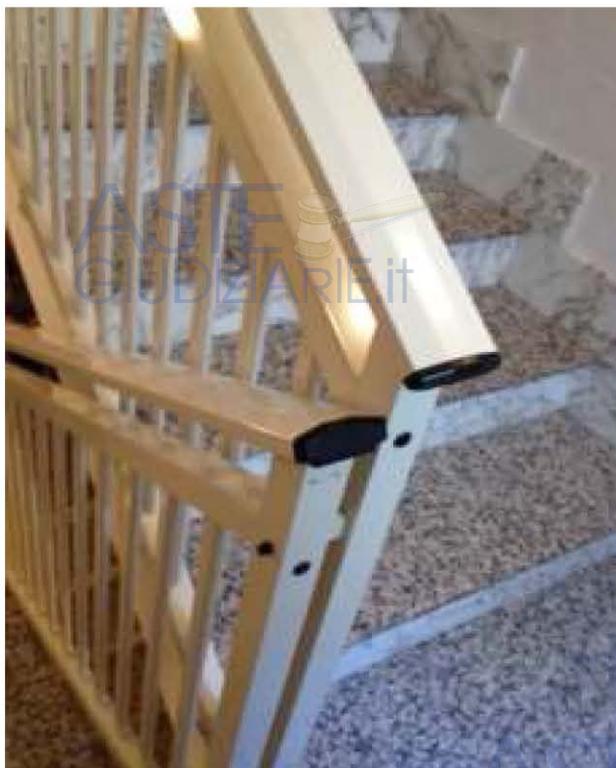
(ALLEGATI 2, 3, 4, 9, 11, 13 e 14 – FOTO LOTTO N. 1)



*Ingresso su Via Romagna*

L'accesso all'appartamento è assicurato dal corpo scala dell'edificio, con ingresso dalla Via Romagna n. 9. Il collegamento verticale dei piani è possibile soltanto da rampe di scale, rivestite in granito nelle parti orizzontali (ballatoi, pianerottoli e pedate) e in marmo di Carrara nelle parti verticali (alzate e zocchetto battiscopa). La ringhiera della scala è realizzata con profilati di alluminio preverniciato colore bianco. La porta d'ingresso è in legno con semplici motivi geometrici realizzati con doghe di legno di noce chiaro. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio preverniciato colore bianco, muniti di vetrocamera e di avvolgibile in plastica colore

avorio azionabile da sistema a manovella incassato nella muratura perimetrale. Le porte interne sono del tipo industriale, con riquadri, di cui alcune con lastra di vetro lavorato ed altre con pannello di legno compensato della stessa essenza della porta, munite di serratura e maniglia in ottone.



*Particolare scala condominiale*



*Porta d'ingresso appartamento*

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano collocata all'interno di un armadio realizzato in alluminio anodizzato colore bianco posto nell'unico balcone della casa, che si affaccia sulla Via Lazio. Gli elementi radianti in ghisa verniciati colore avorio, sono alimentati mediante centralina a collettori collocata nel vano pranzo. L'approvvigionamento idrico è assicurato da una vasca prefabbricata in cemento da lt. 7.000, munita di impianto di autoclave, a servizio di tutte le unità immobiliari dell'edificio (n. 2 box a piano terra e n. 2 appartamenti), collocata nel locale sito al piano terra, censito al N.C.E.U. Al foglio n. 15 p.lla n. 2015 sub 3, di proprietà [REDACTED] ma non pignorato con la presente procedura esecutiva. Pertanto, sarà necessario collocare nuovi serbatoi nel locale sottotetto e modificare l'impianto idrico esistente, in modo che l'approvvigionamento idrico avvenga dal vano del sottotetto adibito a locale riserva idrica. L'impianto elettrico realizzato sottotraccia è conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza, come risulta dal certificato di conformità rilasciato in

data 10-10-1992 dalla ditta Fiscì Salvatrice, esecutrice dell'impianto. Gli interruttori di comando e le prese sono della serie Magic della Ticino e le placche di copertura sono di colore nero con cornice metallica colore avorio.



*Riserva idrica nel box a piano terra*

Descrizione dei vani:

**INGRESSO/CORRIDOIO:** La superficie utile è di mq. 9,20. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura.



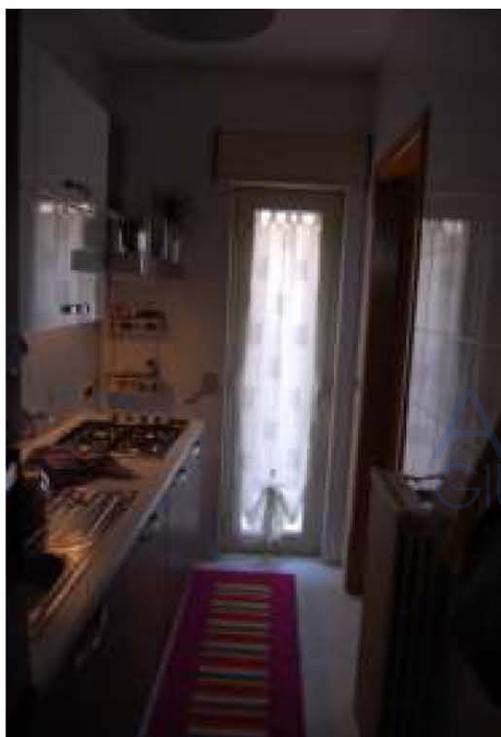
*Ingresso/corridoio*



*Soggiorno*

**SOGGIORNO:** La superficie utile è di mq. 18,50. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di porta finestra che permette l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Lazio.

**CUCININO:** La superficie utile è di mq. 6,60. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto, battiscopa, ove presente, è in tono con il pavimento. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Questo vano è provvisto di porta finestra che permette l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Lazio.



*Cucinino*



*W. C.*

**W.C.:** La superficie utile è di mq. 4,40. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Questo vano non ha nessuna apertura verso l'esterno. E' corredato dai seguenti apparecchi sanitari:

1. Lavabo a colonna in porcellana vetrificata;
2. Vaso igienico in porcellana vetrificata completo di cassetta di scarico;
3. Bidet in porcellana vetrificata;

4. Doccia di cm. 70X70;
5. Pila lavatoio;
6. Attacchi per lavabiancheria.

Per accedere ai sanitari è necessario superare un gradino di circa cm. 18.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BAGNO: La superficie utile è di mq. 5,50. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. E' corredato dai seguenti apparecchi sanitari:

1. Lavabo a colonna in porcellana vetrificata;
2. Vaso igienico in porcellana vetrificata completo di cassetta di scarico;
3. Bidet in porcellana vetrificata;
4. Vasca da bagno di cm. 170X70.

Questo vano è provvisto di finestra che si affaccia sulla Via Romagna.

Per accedere ai sanitari è necessario superare un gradino di circa cm. 18.



Bagno



Ripostiglio

RIPOSTIGLIO: La superficie utile è di mq. 5,30. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

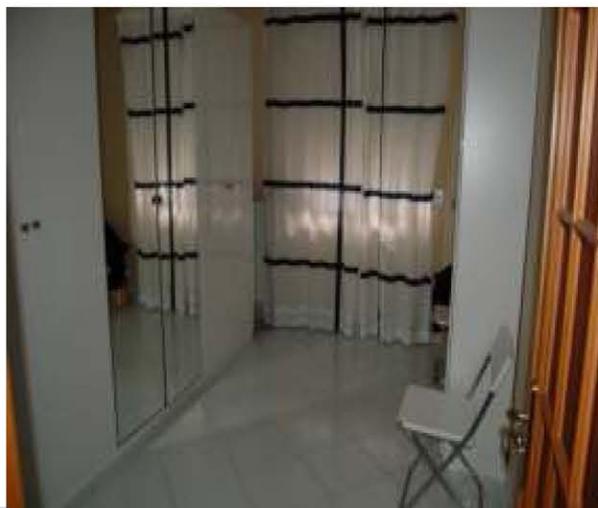
tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano non ha nessuna apertura verso l'esterno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CAMERA 1: La superficie utile è di mq. 11,00. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di finestra che si affaccia sulla Via Romagna.



Camera mq. 15,50



Camera mq. 11,00

CAMERA 2: La superficie utile è di mq. 15,50. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di finestra che si affaccia sulla Via Romagna.

PRANZO: La superficie utile è di mq. 26,00. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di porta finestra che permette l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Lazio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pranzo



**VISURA CATASTALE DEL 25-10-2013**

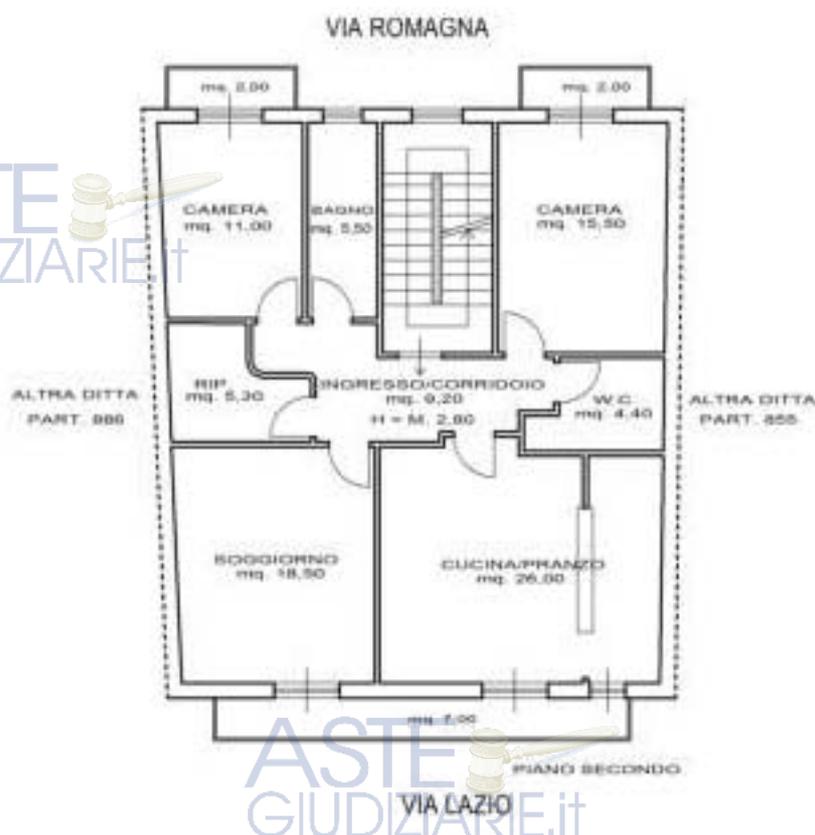
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	classe	Consistenza vani	Rendita
15	2015	4	1	A/3	2	6,5	€. 315,56

Costituzione del 19-02-2010 n. 564.1/2010 in atti dal 19-02-2010 (protocollo n. CL0027596)  
registrazione costituzione



**16. APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MUSSOMELI CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. 15 P.LLA N. 2015 sub 5 cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 2°, rendita €. 315,56.**

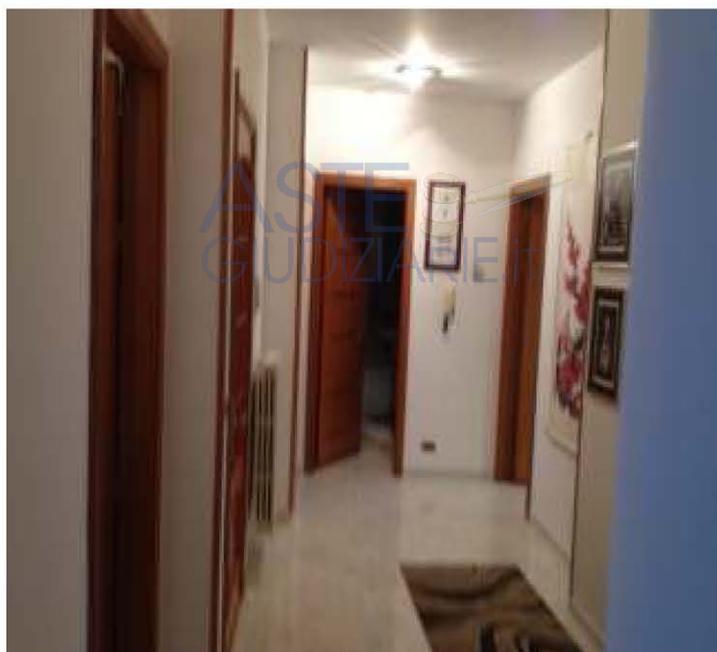
(ALLEGATI 2, 3, 5, 6, 7, 9, 12, 13 e 14 – FOTO LOTTO N. 2)



L'accesso all'appartamento è assicurato dal corpo scala dell'edificio, che ha l'ingresso dalla Via Romagna n. 9, attraverso un portoncino in alluminio preverniciato colore bianco. Il collegamento verticale dei piani è assicurato soltanto da rampe di scale, rivestite in granito nelle parti orizzontali (ballatoi, pianerottoli e pedate) e in marmo di Carrara nelle parti verticali (alzate e zocchetto battiscopa). La ringhiera della scala è realizzata con profilati di alluminio preverniciato colore bianco. La porta d'ingresso è in legno con semplici motivi geometrici realizzati con doghe di legno di noce chiaro. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio preverniciato colore bianco, muniti di vetrocamera e di avvolgibile in plastica colore avorio azionabile da sistema a manovella incassato nella muratura perimetrale. Le porte interne sono del tipo industriale, con riquadri, di cui alcune con lastra di vetro lavorato ed altre con pannello di legno compensato della stessa essenza della porta, munite di serratura e maniglia in ottone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano posta all'interno di un armadio

realizzato in alluminio anodizzato colore bianco, collocato nel balcone che si affaccia sulla Via Lazio. Gli elementi radianti in ghisa verniciati colore avorio, sono alimentati mediante centralina a collettori collocata nel vano pranzo. L'approvvigionamento idrico è assicurato da una vasca prefabbricata in cemento da lt. 7.000, munita di impianto di autoclave, a servizio di tutte le unità immobiliari dell'edificio (n. 2 box a piano terra e n. 2 appartamenti), collocata nel locale sito al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. Al foglio n. 15 p.lla n. 2015 sub 3, [REDACTED] ma non oggetto di procedimento esecutivo. Pertanto, sarà necessario collocare nuovi serbatoi nel locale sottotetto e modificare l'impianto idrico esistente, in modo che l'approvvigionamento idrico avvenga dal vano del sottotetto adibito a locale riserva idrica. L'impianto elettrico realizzato sottotraccia è conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza, come risulta dal certificato di conformità rilasciato dalla [REDACTED] in data 10-10-1992. Gli interruttori di comando e le prese sono della serie Magic della Ticino e le placche di copertura sono di colore nero con cornice metallica colore avorio.

Descrizione dei vani.



*Ingresso/corridoio*

INGRESSO/CORRIDOIO: La superficie utile è di mq. 9,20. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura.

CUCINA/PRANZO: La superficie utile è di mq. 26,00. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa, presente nelle pareti non rivestite con piastrelle, è in tono con il pavimento. Nella zona riservata alla preparazione delle vivande le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro, mentre le altre pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Questo vano è provvisto di N. 2 porte finestra che permettono l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Lazio.



Pranzo cucina



Pranzo cucina

WC.: La superficie utile è di mq. 4,40. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Questo vano non ha nessuna apertura verso l'esterno. Per accedere ai sanitari è necessario superare un gradino di circa cm. 18. E' corredato dai seguenti apparecchi sanitari:

1. Lavabo a colonna in porcellana vetrificata;
2. Vaso igienico in porcellana vetrificata completo di cassetta di scarico;
3. Bidet in porcellana vetrificata;
4. Doccia di cm. 70X70;
5. Pila lavatoio;
6. Attacchi per lavabiancheria.



Bagno



W. C.

BAGNO: La superficie utile è di mq. 5,50. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura. Per accedere alla vasca da bagno, al bidet ed al vaso igienico, è necessario superare un gradino di circa cm. 18. E' corredato dai seguenti apparecchi sanitari:

1. Lavabo a colonna in porcellana vetrificata;
2. Vaso igienico in porcellana vetrificata completo di cassetta di scarico;
3. Bidet in porcellana vetrificata;
4. Vasca da bagno di cm. 170X70.

Questo vano è provvisto di finestra che si affaccia sulla Via Romagna.

RIPOSTIGLIO: La superficie utile è di mq. 5,30. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano non ha nessuna apertura verso l'esterno.



*Ripostiglio*



*Camera mq. 11,00*

CAMERA 1: La superficie utile è di mq. 11,00. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di porta finestra che permette l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Romagna.

CAMERA 2: La superficie utile è di mq. 15,50. Il pavimento è in ceramica smaltata con fantasia tipo marmo di colore chiaro; lo zocchetto battiscopa è in tono con il pavimento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura. Questo vano è provvisto di porta finestra che permette l'accesso al balcone che si affaccia sulla Via Romagna.



*Camera mq. 15,50*



**VISURA CATASTALE DEL 25-10-2013**

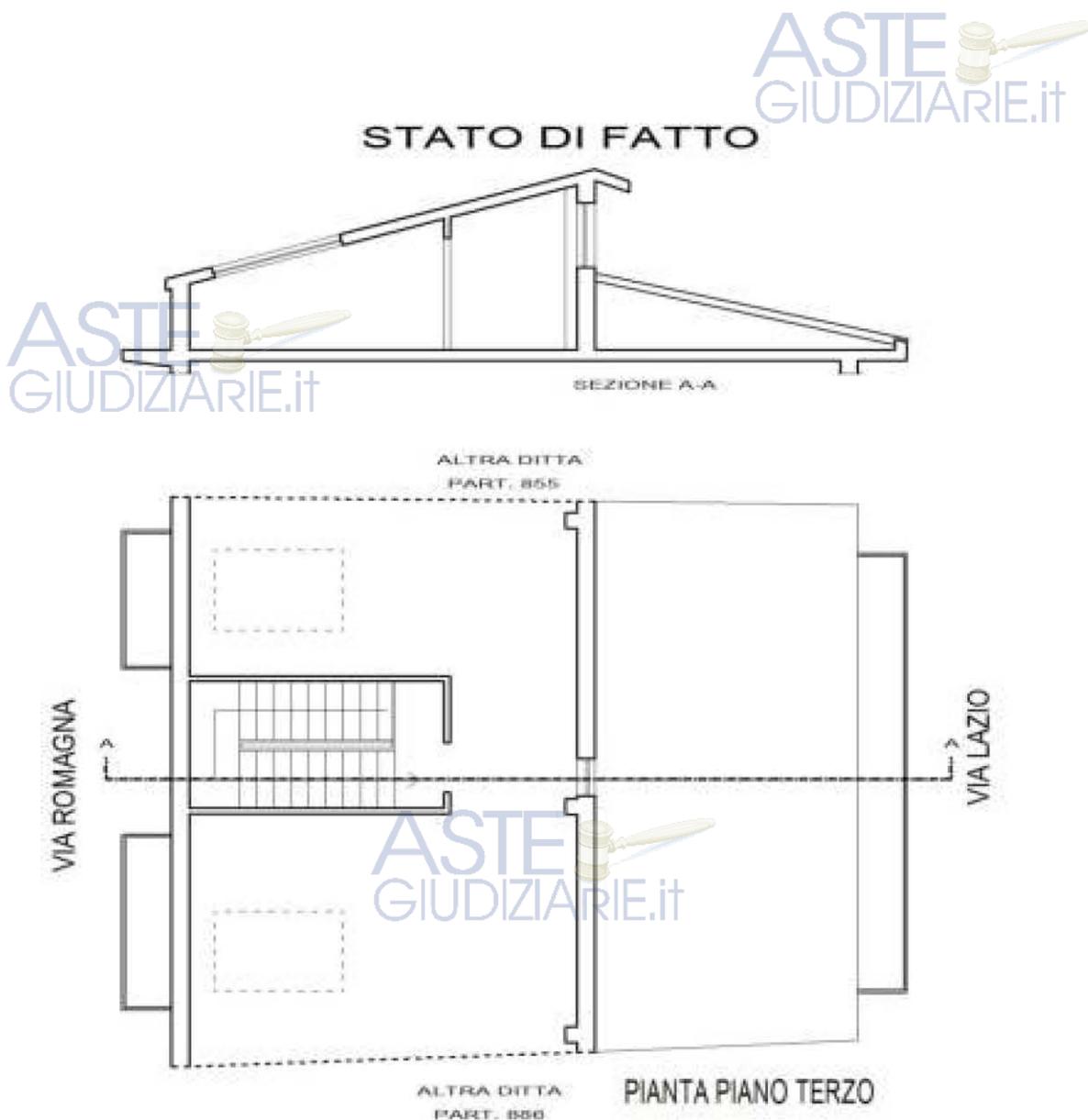
Foglio	Particella	Sub	Porzione	Categoria	classe	Consistenza vani	Rendita
15	2015	5		A/3	2	6,5	€ 315,56
Costituzione del 19-02-2010 n. 564.1/2010 in atti dal 19-02-2010 (protocollo n. CL0027596) registrazione costituzione							

**17. PIANO TERZO SITO NEL COMUNE DI MUSSOMELI DA CENSIRE  
AL N.C.E.U. DOPO LA PRESENTAZIONE DELL'ART. 13 L. 47/85 A  
CURA DELL'AGGIUDICATARIO.**

(ALLEGATI 2, 3, 6, 7, 13 e 14 – FOTOGRAFIE LOTTI N. 1 e 2)

Il terzo ed ultimo piano dell'edificio di Via romagna n. 9 nel Comune di Mussomeli è stato realizzato in totale difformità al progetto approvato con la concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mussomeli al [REDACTED]. Si riporta di seguito la planimetria e la sezione dello stato di fatto. Le planimetrie e le sezioni del piano sottotetto (stato di fatto, concessione edilizia e indicazioni per art. 13 L.47/85) sono riportate nell'allegato n. 13. La divisione proposta, consente di condonare, ai sensi dell'art. 13 L.47/85, le opere realizzate in difformità dell'intero piano terzo, così come ho avuto modo di verificare con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mussomeli, [REDACTED], dopo avere esaminato lo stato dei luoghi e le norme di attuazione del P.R.G. In modo particolare la proposta prevede la divisione dell'unico vano di mq. Circa 65 in due vani destinati a riserva idrica, che dovranno avere un'altezza media inferiore a m. 2,00, e altri due vani destinati a locale di sgombero che dovranno avere un

volume complessivo inferiore a quello assentito con la concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991.



I quattro vani così progettati faranno parte integrante (un vano riserva idrica ed un locale di sgombero per ogni appartamento) delle unità immobiliari site ai piani primo e secondo. I costi necessari per il completamento del piano terzo, meglio descritti nella risposta al quesito “h” ammontano ad €. 25.000,00. Allo stato attuale l'intero piano terzo è formato da un unico vano di circa mq. 65 con pareti, soffitti e pavimento non rifiniti.



Si precisa, inoltre, che non è stato effettuato l'accatastamento del piano terzo presso l'Ufficio Tecnico di competenza poiché le difformità realizzate, devono essere oggetto di condono ad istanza dell'aggiudicatario, ed è sempre preferibile presentare prima l'istanza ai sensi dell'art. 13 al Comune e successivamente la planimetria aggiornata del piano sottotetto agli uffici dell'Agenzia del Territorio.

**Quesito b)** *“ Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti ”;*  
(ALLEGATI 1, 2, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)

Dall'esame della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, tutti i beni pignorati con il presente procedimento risultano di proprietà dei debitori esegutati, come da atti riportati nella risposta al quesito “ c ”. In particolare:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito c)** *“Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”;*

(ALLEGATI 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli immobili pignorati con la presente procedura risultano accatastati ad eccezione del piano terzo del fabbricato sito in Via Romagna n.9 nel comune di Mussomeli, per il quale sarà necessario

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

procedere preliminarmente, a cura dell'aggiudicatario, alla richiesta di concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della l. 47/85.

Si precisa, inoltre, che non è stato effettuato l'accatastamento del piano terzo presso l'Ufficio Tecnico di competenza poiché le difformità realizzate, devono essere oggetto di condono, ad istanza dell'aggiudicatario, ed è sempre preferibile presentare prima l'istanza ai sensi dell'art. 13 al Comune e successivamente la planimetria aggiornata del piano sottotetto agli uffici dell'Agenzia del Territorio. Nell'allegato n. 6 sono riportate le piante e le sezioni del piano terzo approvato con la concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991 e dello stato attuale dei luoghi, oltre ai disegni in cui ho riportato una proposta di divisione interna dell'unico vano in quattro locali (due per riserva idrica e due per locali di sgombero), necessaria per rendere conforme la parte dell'edificio realizzata in totale difformità alla concessione edilizia. Successivamente, a cura e spese dell'aggiudicatario, i suddetti locali (n. 1 riserva idrica e n. 1 locale di sgombero per ogni appartamento) potranno essere accatastati come pertinenza delle unità immobiliari dei piani sottostanti.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito g)** *“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*  
(ALLEGATI 8 e 30)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Riesi (All.to n. 3) risulta quanto segue:

- 1. I lotti di terreno distinti in catasto al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 65, 93, 94, 99, 112, 180 e 323, nel P.R.G. del Comune di Riesi, ricadano in zona D2/16 (Area ricettiva**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**turistica alberghiera), sottoposta a tutela paesaggistica** ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione.

Le prescrizioni urbanistiche relative alle zone D/2 (Aree Polifunzionali), sono le seguenti:

- Aree di grande valenza paesaggistica, ambientale e storica, vocate ad assolvere il recupero dell'ecosistema e lo sviluppo del territorio.
- Nei comparti all'interno della zona D2/16 la densità edilizia è di 0,20 Mc/mq.
- La concessione è subordinata ad un complessivo studio architettonico dei manufatti edilizi, dell'inserimento nel paesaggio, dell'impianto vegetazionale e della verifica dell'impatto ambientale.
- Il progetto può essere redatto per iniziativa pubblica o privata.

Per l'intera area D2/16, viene formato il comparto ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78, per cui i proprietari del 51% delle aree del comparto, possono presentare il progetto dell'intero comparto.

2. **I lotti di terreno distinti in catasto al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 11, 48, 86, 87, 258, 259 e 309**, nel P.R.G. del Comune di Riesi ricadono in zona **E1 (Agricola + vincolo), sottoposta a tutela paesaggistica** ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, area di notevole interesse denominata "Bassa valle del Salso o Imera Meridionale", di cui al D.A. n. 6051 del 3/05/1997 e ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta ricadente nel paesaggio locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione.

Le prescrizioni urbanistiche relative alla zona E1 (Agricola) sono le seguenti:

**Fabbricati destinati ad abitazioni:**

- Lotto minimo mq. 5.000;
- Densità edilizia mc/mq. 0,03;
- Distanza dai confini m. 10,00;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- Altezza massima consentita m. 8,00;
- Numero di piani consentiti: 2 piani fuori terra oltre al seminterrato;
- Sono ammessi portici e tettoie, nella misura massima del 30% della superficie del piano terra;
- Sono consentiti volumi tecnici nella misura massima del 5% del volume.

**Case rifugio e depositi attrezzi:**

- Per lotti di terreno aventi estensione non inferiore a mq. 2.000 è ammessa la realizzazione di case rifugio e/o depositi di attrezzi.
- Distanza dai confini m. 10,00;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- Non sono ammessi portici ne tettoie, nonché piani interrati o seminterrati.

**Interventi produttivi:**

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 71 del 27/12/1978, così come sostituito dall'art. 6 della L.R. 31/05/1994, n. 17 e modificato dall'art. 6 della L.R. 29/09/1994, n. 34, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, secondo le seguenti

indicazioni:

- Lotto minimo mq. 5.000;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- Altezza massima consentita m. 8,00;
- Rapporto di copertura 1/10 dell'area di intervento;
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 del lotto interessato;
- Distanza dai confini m. 15,00;
- Piani fuori terra n. 1;
- Distacchi dai fabbricati non inferiore a m. 20,00;
- Sono ammessi uffici, alloggi custode ed altre destinazioni non prettamente destinate alla produzione nella misura massima del 10% della superficie coperta dell'insediamento produttivo.

#### **Agriturismo:**

Nell'ambito di aziende agricole, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 71 del 27/12/1978, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Per tale fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

#### **Demolizione e ricostruzione di fabbricati agricoli:**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 40/1995, fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 01/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n. 1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal P.R.G., dal regolamento edilizio e dalle presenti norme, è ammessa, nelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali. I fabbricati così ricostruiti dovranno mantenere la destinazione d'uso originaria ovvero la loro destinazione dovrà essere compatibile con gli usi agricoli cui sono destinati. I fabbricati potranno essere ricostruiti in un sito diverso da quello originario nel rispetto dei parametri edilizi previsti per la zona "E1". Per i fabbricati presenti nelle fasce di rispetto di cui al 1° comma dell'art. 1 lettere "d" ed "e" della L.R. 12/06/1976 n. 78 non è ammessa la loro demolizione e ricostruzione. I fabbricati esistenti alla data dell'entrata in vigore della legge 765/67 non concorrono al computo delle volumetrie ammissibili del lotto.

#### **Interventi a servizio dell'agricoltura:**

Per lotti con superfici non inferiori a mq. 10.000, in aggiunta all'edificazione a scopo residenziale, sono consentite opere a servizio dell'agricoltura e per la conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Lotto minimo mq. 10.000;
- Rapporto di copertura 5%;
- Altezza massima consentita m. 7,00;
- Piani fuori terra n. 1;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- Distanza dai confini m. 10,00;

Sono opere a servizio dell'agricoltura:

- locali per ricovero animali ed attrezzature agricole, depositi e magazzini agricoli, fienili, ecc.

Le opere di cui trattasi devono essere distanti da eventuali fabbricati destinati a residenza m. 10,00, salvo distanze maggiori previste da altre particolari norme igienico-sanitarie.

### **Impianti sportivi in zona agricola:**

In zona agricola "E1" è ammessa la costruzione di impianti sportivi e relative opere a servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo mq. 3.000;
- Rapporto di copertura 1/10 dell'area del lotto;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni;
- Altezza massima consentita Hmax m. 7,00 salvo impianti ed attrezzature particolari;
- Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 del lotto interessato;
- Distacco dai confini m. 10,00;
- piani fuori terra n. 1;
- Distacchi dai fabbricati non inferiore a m. 20,00.

Sono ammessi, inoltre, uffici, alloggi custode ed altre destinazioni non prettamente destinate all'attività sportiva nella misura massima del 10% della superficie coperta dell'insediamento sportivo.

### **Vincoli:**

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, le particelle nn. **11, 48, 86, 87, 258, 259 e 309, al foglio di mappa n. 10**, ricadono nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia.

### **Prescrizioni:**

Nel paesaggio locale n. 12 "valle del Salso" con livello di tutela I, ai sensi dell'art. 20 delle norme di attuazione, le prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del D. L. 22/01/2004 n. 42, nel paesaggio agricolo con tutela I, sono le seguenti:

### **Paesaggio Agricolo**

#### **Livello di Tutela I**

- I. Protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio dell'ecosistema e riconoscimento del suo ruolo di tutela ambientale nelle aree marginali;
- II. Conservazione della biodiversità delle specie agricole e della diversità del paesaggio agricolo; le innovazioni della produzione agricola devono essere compatibili con la conservazione del paesaggio agrario e con la tradizione locale;
- III. Tutela dell'agricoltura da fattori di inquinamento antropico concentrato (scarichi idrici, depositi di inerti, industrie agroalimentari, ecc.);
- IV. Impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili per la riduzione del carico inquinante prodotto dall'agricoltura e dalla zootecnia;
- V. Si dovrà evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate (siepi, fasce ed elementi isolati arborei o arbustive e elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologici scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;
- VI. ai fini della localizzazione di impianti tecnologici, nel rispetto della normativa esistente, nelle aree agricole dovranno essere preferite zone già urbanizzate (aree per insediamenti produttivi, aree produttive dimesse) e già servite dalle necessarie infrastrutture;
- VII. Gli interventi devono tendere alla conservazione dei valori paesistici, al mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, viabilità rurale, sentieri);
- VIII. Le nuove costruzioni devono essere a bassa densità, dimensioni contenute, tali da non incidere e alterare il paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da

- mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo della tipologia edilizia tradizionale;
- IX. Conservazione dei nuclei storici rurali, mantenendo inalterati il tessuto edilizio originario, la tipologia edilizia e i caratteri costruttivi tradizionali;
- X. Riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura e individuazione di itinerari e percorsi per la fruizione del patrimonio storico culturale.

### **Piano Assetto Idrogeologico:**

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), le particelle nn. **11, 93, 94 e 309**, al **foglio di mappa n. 10**, ricadono **in parte** in aree a **pericolosità "elevata" (P/3)**, in quanto interessate da dissesti. La disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica, risulta la seguente:

### **Norme specifiche**

1. Sono vietati scavi, riporti, movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio atteso;
2. In queste aree la realizzazione di elementi inseriti nelle classi E/4 ed E/3 è subordinata all'esecuzione degli interventi necessari alla mitigazione dei livelli di rischio atteso e pericolosità esistenti;
3. Nella aree a pericolosità "elevata" (P/3), l'attività edilizia e di trasformazione del territorio, contenuta negli strumenti urbanistici generali o attuativi, relativa agli elementi E/1 ed E/2, è subordinata alla verifica della compatibilità geomorfologica;
4. Nelle aree a pericolosità "elevata" (P/3), sono esclusivamente consentite:
  - Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della Legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;
  - Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purchè prevedono opportune misure di allertamento.

Il fabbricato realizzato in via Romagna n. 9 nel Comune di Mussomeli, ricade nella zona Omogenea di completamento "B", ed è stato realizzato ai sensi dell'art. 22.4.1 delle norme di attuazione del P.R.G. che prevede, principalmente, per lotti inferiori a mq. 120,00:

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 9,00 Mc./mq.

Altezza massima = ml. 11,00;

Parcheggi inerenti alla costruzione = 10,00 mq./100,00 mc. riducibili a 5,00 mq./100,00 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione.

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

(ALLEGATI 6, 7, 13 e 14)

Da un attento esame della concessione edilizia, delle planimetrie catastali e dello stato dei luoghi è emerso che l'edificio non è stato realizzato in piena conformità alla concessione edilizia n. 143

rilasciata dal comune di Mussomeli il 29-07-1991. In modo particolare i due appartamenti presentano alcune differenze nella distribuzione degli spazi interni, nelle dimensioni dei balconi e nella posizione degli infissi esterni, mentre il piano terzo è stato realizzato in totale difformità e non risulta censito al N.C.E.U. Tutte le opere realizzate in difformità, compreso il piano terzo, possono essere oggetto di concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, ad istanza dell'aggiudicatario, poiché le difformità realizzate nei due appartamenti non hanno comportato aumento di superficie e di volume, mentre per rendere conforme alle norme di attuazione del P.R.G. del comune di Mussomeli il piano terzo bisognerà effettuare i lavori appresso descritti.

Dal rilievo effettuato sul posto e da verifiche fatte con [REDACTED], responsabile dell'ufficio tecnico, presso il Comune di Mussomeli, il piano terzo ed ultimo, essendo stato realizzato in totale difformità, può essere condonato purchè venga diviso in più vani da destinare a riserva idrica con altezza media inferiore a m. 2,00 e locale di sgombero con volume complessivo inferiore a quello assentito con la concessione edilizia n. 143 del 29-07-1991 pari a mc. 73,03. Allo stato attuale è formato da un unico vano di circa mq. 65,00 con pareti, soffitti e pavimento non rifiniti.

I costi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, dell'accatastamento del piano terzo e della agibilità/abitabilità delle unità immobiliari pignorate, ammontano a circa €. 5.000,00 comprensivi di spese tecniche, bolli, versamenti, ecc., oltre ad €. 20.000,00 per i lavori sottoelencati, necessari a rendere i locali del sottotetto conformi allo strumento urbanistico vigente.

N.	Descrizione dei lavori	Quantità	Importo
1	Demolizione di tramezzi in laterizio	Mqxcm 18,70	€. 18,14
2	Tramezzi con laterizi forati	Mq. 26,60	€. 1.264,03
3	Intonaco interno premiscelato	Mq. 197,43	€. 6.159,82
4	Tinteggiatura con pittura lavabile	Mq. 197,43	€. 1.081,92
5	Fornitura e collocazione di punto acqua	N. 4	€. 224,00
6	Fornitura e collocazione di punto di scarico	N. 4	€. 333,60
7	Punto di comando per punto luce	N. 6	€. 205,20
8	Derivazione per punto luce	N. 6	€. 142,20
9	Punto presa di corrente bipasso 2x10/16A conduttori sezione 2,5 mm <sup>2</sup>	N. 6	€. 214,20
10	Punto presa di corrente bipasso 2x10/16A conduttori sezione 4,0 mm <sup>2</sup>	N. 4	€. 204,80
11	Massetto di sottofondo per pavimentazioni	Mq. 55,00	€. 814,00
12	Collocazione di pavimento in piastrelle	Mq. 55,00	€. 2.277,00

13	Fornitura e collocazione di porte interne	Mq. 3,52	€. 833,54
14	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni	Mq. 7,50	€. 2.001,75
15	Fornitura e posa in opera di serbatoi idrici in polietilene	N. 6	1315,8
16	Imprevisti	A corpo	€. 1.092,00
Sommano			€. 18.182,00
IVA 10%			€. 1.818,00
<b>SOMMANO PER LAVORI</b>			<b>€. 20.000,00</b>
Conc. Edilizia art.13 L. 47/85, Accatastamento, Agibilità, Spese tecniche, ecc.			€. 5.000,00
<b>COMPLESSIVAMENTE</b>			<b>€. 25.000,00</b>

Si precisa, inoltre, che non è stato effettuato l'accatastamento del piano terzo presso l'Ufficio Tecnico di competenza poiché le difformità realizzate, devono essere oggetto di condono ad istanza dell'aggiudicatario, previa realizzazione dei lavori sopra descritti, ed è sempre preferibile presentare prima l'istanza ai sensi dell'art. 13 al Comune e successivamente la planimetria aggiornata del piano terzo agli uffici dell'Agenzia del Territorio.

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

#### STIMA DELLE ABITAZIONI

Per la valutazione degli appartamenti, ho ritenuto opportuno avvalermi di due diversi metodi di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

stima, quali il metodo sintetico comparativo per analogia con immobili simili ed il metodo analitico per capitalizzazione del reddito. Il criterio seguito per entrambi i metodi di stima è stato quello di applicare idoneo coefficiente di differenziazione ricavato dall'esame delle unità immobiliari da valutare alle quotazioni riportate sull'ultimo listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Mussomeli anno 2013 semestre 1 relativo alla zona "Periferica" codice di zona D2 microzona catastale 3.

TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO		VALORI LOCAZIONE	
	(€/MQ.)		(€/MQ.)	
Abitazioni civili	MIN	MAX	MIN	MAX
	€ 570,00	€ 840,00	€ 1,90	€ 2,80
Locali tecnici	€ 250,00	€ 500,00		

Uso residenziale. Stato conservativo normale. Superficie lorda

#### METODO SINTETICO-COMPARATIVO (Valore a mq.)

Il valore degli appartamenti da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare, per immobili analoghi è stato rilevato un valore di mercato pari ad €. 750,00 per metro quadrato di superficie commerciale per gli immobili ad uso residenziale e di €. 400,00 per metro quadrato di superficie non residenziale. A tale valore si è ritenuto opportuno applicare i coefficienti (maggiorativi e/o minorativi) che indicano la peculiarità degli immobili, come la ubicazione, lo stato di manutenzione, l'anno di edificazione, la dotazione degli impianti, ecc.

#### METODO ANALITICO – Capitalizzazione del reddito

Sulla base del mercato degli affitti della zona, e dei dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili analoghi è stato rilevato un valore di locazione pari ad €/mq. 2,40 per gli appartamenti ed €. 1,10 per i locali tecnici siti al piano terzo. Il valore di locazione mensile su superficie lorda è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per 12 mesi, ottenendo il reddito annuale lordo. Per la determinazione del reddito annuale netto sono state detratte le spese di manutenzione di servizi quali acqua, luce, smaltimento rifiuti, spese di amministrazione per imposte, il tutto per una percentuale pari al 25% del reddito annuale lordo stesso. Il valore di stima è stato ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto.

**1. Appartamento sito in Via Romagna, 9 Mussomeli – piano 1° fg. 15 p.lla 2015 sub 4**

<b>METODO SINTETICO-COMPARATIVO</b>	
Superficie commerciale appartamento mq. 110	
Superficie commerciale locali tecnici mq. 32	
Caratteristiche posizionali medie (zona di nuova espansione)	0,85
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità dell'aria, orientamento, parcheggio)	0,85
Stato di conservazione e manutenzione	1
Caratteristiche tecniche e funzionali	1
Vetustà	0,9
<b>Coefficiente di merito totale</b>	<b>0,92</b>
Valore di stima appartamento = €/mq. 750,00 x mq. 110,00 x 0,92	€. 75.900,00
Valore di stima locali tecnici = €/mq. 400,00 x mq. 32,00 x 0,92	€. 11.776,00
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO</b>	<b>€. 87.676,00</b>

<b>METODO ANALITICO</b>	
Superficie commerciale appartamento mq. 110	
Superficie commerciale locali tecnici mq. 32	
Reddito annuo lordo appartamento (€/mq. 2,40 X mq. 110 X 12 mesi)	€. 3.168,00
Reddito annuo lordo locali tecnici (€/mq. 1,10 X mq. 32 X 12 mesi)	€. 422,40
Reddito totale lordo	€. 3.590,40
Spese (25% X €. 3.590,40)	€. 897,65
Reddito annuo netto (€. 3.590,40 - €. 897,65)	€. 2.692,75
Tasso medio della redditività	r = 3%
<b>Valore di stima €.</b> 2.692,75 / 3%	<b>€. 89.758,33</b>

<b>VALORE DI MERCATO dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. fg. 15 p.lla n. 2015/4 comprensivo della quota dei locali di pertinenza siti al piano terzo</b>	
<b>Determinazione del valore di mercato: (€. 87.676,00 + 89.758,33) / 2</b>	<b>€. 88.717,16</b>
Detrazioni per lavori, concessione edilizia art.13 L.47/85, agibilità e accatastamento (€.5.000,00 + €. 20.000,00) / 2 (Quesito "h") =	€. 12.500,00
restano	€. 76.217,16
<b>IN CIFRA TONDA</b>	<b>€. 76.000,00</b>

**2. Appartamento sito in Via Romagna, 9 Mussomeli – piano 1° fg. 15 p.lla 2015 sub 5**

<b>METODO SINTETICO-COMPARATIVO</b>	
Superficie commerciale appartamento mq. 110	
Superficie commerciale locali tecnici mq. 32	
Caratteristiche posizionali medie (zona di nuova espansione)	0,85
Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, salubrità dell'aria, orientamento, parcheggio)	0,85
Stato di conservazione e manutenzione	1
Caratteristiche tecniche e funzionali	1
Vetustà	0,9
<b>Coefficiente di merito totale</b>	<b>0,92</b>
Valore di stima appartamento = €/mq. 750,00 x mq. 110,00 x 0,92	€. 75.900,00
Valore di stima locali tecnici = €/mq. 400,00 x mq. 32,00 x 0,92	€. 11.776,00
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO</b>	<b>€. 87.676,00</b>

<b>METODO ANALITICO</b>	
Superficie commerciale appartamento mq. 110	
Superficie commerciale locali tecnici mq. 32	
Reddito annuo lordo appartamento (€/mq. 2,40 X mq. 110 X 12 mesi)	€. 3.168,00
Reddito annuo lordo locali tecnici (€/mq. 1,10 X mq. 32 X 12 mesi)	€. 422,40
Reddito totale lordo	€. 3.590,40
Spese (25% X €. 3.590,40)	€. 897,65
Reddito annuo netto (€. 3.590,40 - €. 897,65)	€. 2.692,75
Tasso medio della redditività	r = 3%
<b>Valore di stima €.</b> $2.692,75 / 3\%$	<b>€. 89.758,33</b>

<b>VALORE DI MERCATO dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. fg. 15 p.lla n. 2015/5 comprensivo della quota dei locali di pertinenza siti al piano terzo</b>	
<b>Determinazione del valore di mercato: (€. 87.676,00 + 89.758,33) / 2</b>	<b>€. 88.717,16</b>
Detrazioni per lavori, concessione edilizia art.13 L.47/85, agibilità e accatastamento (€.5.000,00 + €. 20.000,00) / 2 (Quesito "h") =	€. 12.500,00
restano	€. 76.217,16
<b>IN CIFRA TONDA</b>	<b>€. 76.000,00</b>

Il valore dei terreni edificabili da stimare viene dedotto dall'analisi del mercato immobiliare del

comprensorio, attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita. Da indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare la richiesta di terreni edificabili per strutture ricettive alberghiere nel Comune di Riesi è pressoché nulla. Pertanto per i terreni edificabili si prenderà come valore di mercato quello della tipologia di terreno agricolo maggiorato del 30%.

Da indagini di mercato svolte presso operatori del settore immobiliare è stato rilevato per terreni di qualità "seminativo" un valore di mercato pari ad €. 2.500,00/3.000,00 per tumolo (mq. 2.143) pari ad €/Ha 11.600,00/14.000,00; di €/Ha 6.000,00/7.000,00 per qualità "seminativo" e di €/Ha 22.000,00 / 25.000,00 per uliveti irrigui.

Considerato che al momento la richiesta per beni similari è alquanto bassa, i valori di mercato applicati per la presente stima sono:

Tipologia terreno	Valore di mercato Euro/Ettaro
Seminativo Agricolo	€/Ha 13.000,00
Pascolo Agricolo	€/Ha 6.500,00
Uliveto irriguo Agricolo	€/Ha 23.500,00
Seminativo Edificabile	€/Ha 16.900,00
Pascolo Edificabile	€/Ha 8.450,00

#### VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI

Fg	P.IIa	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	VALORE (Euro/Ettaro)		Ha	Valore
<b>10</b>	<b>65/AA</b>	Seminativo 1	47 09	€.16.900,00	X	0,4709	<b>€. 7.958,21</b>
<b>10</b>	<b>65/AB</b>	Pascolo U	16 91	€.8.450,00	X	0,1691	<b>€. 1.428,90</b>
<b>10</b>	<b>93</b>	Seminativo 2	57 70	€.16.900,00	X	0,5770	<b>€. 9.751,30</b>
<b>10</b>	<b>94</b>	Seminativo 1	76 60	€.16.900,00	X	0,7660	<b>€. 12.945,40</b>
<b>10</b>	<b>99</b>	Seminativo 1	63 90	€.16.900,00	X	0,6390	<b>€. 10.799,10</b>
<b>10</b>	<b>112/AA</b>	Seminativo 1	29 86	€.16.900,00	X	0,2986	<b>€. 5.046,34</b>
<b>10</b>	<b>112/AB</b>	Pascolo U	20 14	€.8.450,00	X	0,2014	<b>€. 1.701,83</b>
<b>10</b>	<b>180</b>	Seminativo 1	1 20 80	€.16.900,00	X	1,2080	<b>€. 20.415,20</b>
<b>10</b>	<b>323</b>	Seminativo 1	33 20	€.16.900,00	X	0,3320	<b>€. 5.610,80</b>

I terreni agricoli sono stati valutati con due metodi: il primo consiste nell'applicazione dei valori di mercato, il secondo consiste nell'applicazione dei VAM (valori agricoli medi) dell'anno 2008, a cui

verrà applicato il coefficiente di rivalutazione ISTAT dei beni al consumo che è pari a 1,112.

STIMA CON APPLICAZIONE DI VALORI DI MERCATO							
Fg	P.IIa	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	Euro/Ettaro		Ha	Valore
10	11/AA	Seminativo 1	1 73 03	€ 13.500,00	X	1,7303	€ 23.359,05
10	11/BB	Uliveto 1	46 27	€ 23.500,00	X	0,4627	€ 10.873,45
10	48	Uliveto 2	49 30	€ 23.500,00	X	0,4930	€ 11.585,5
10	86	Seminativo 2	41 50	€ 13.500,00	X	0,4150	€ 5.602,50
10	87	Seminativo 2	42 50	€ 13.500,00	X	0,4250	€ 5.737,50
10	258	Uliveto 2	49 20	€ 23.500,00	X	0,4920	€ 11.562,00
10	259	Seminativo 2	48 80	€ 13.500,00	X	0,4880	€ 6.588,00
10	309/AA	Uliveto 2	40 00	€ 23.500,00	X	0,4000	€ 9.400,00
10	309/BB	Seminativo 2	08 40	€ 13.500,00	X	0,0840	€ 1.134,00

**Valori agricoli medi della provincia (VAM)**  
**Annualità 2008 Regione Agraria n. 3 Comune di Riesi (CL)**  
**Seminativo (Euro/Ha) € 5.350,00**  
**Uliveto irriguo (Euro/Ha) € 20.470,00**  
**Pascolo (Euro/Ha) € 1.980,00**  
**Coefficiente ISTAT 1,112**

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA							
Fg	P.IIa	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	VAM x 1,112 (Euro)		Ha	Valore
10	11/AA	Seminativo 1	1 73 03	€ 5.949,20	X	1,7303	€ 10.293,90
10	11/BB	Uliveto 1	46 27	€ 22.762,64	X	0,4627	€ 10.532,27
10	48	Uliveto 2	49 30	€ 22.762,64	X	0,4930	€ 11.221,98
10	86	Seminativo 2	41 50	€ 5.949,20	X	0,4150	€ 2.468,92
10	87	Seminativo 2	42 50	€ 5.949,20	X	0,4250	€ 2.528,41
10	258	Uliveto 2	49 20	€ 22.762,64	X	0,4920	€ 11.199,22
10	259	Seminativo 2	48 80	€ 5.949,20	X	0,4880	€ 2.903,21
10	309/AA	Uliveto 2	40 00	€ 22.762,64	X	0,4000	€ 9.105,05
10	309/BB	Seminativo 2	08 40	€ 5.949,20	X	0,0840	€ 499,73

VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI						
Foglio	Particella	Stima con valore mercato immobiliare	Stima con V.A.M. rivalutato	Somma dei due valori	Media dei due valori	VALORE DELLA PARTICELLA
10	11/AA	€. 23.359,05	€. 10.293,90	€. 33.652,95	€. 16.826,48	€. 27.529,34
10	11/BB	€. 10.873,45	€. 10.532,27	€. 21.405,72	€. 10.702,86	
10	48	€. 11.585,5	€. 11.221,98	€. 22.807,48	€. 11.403,74	€. 11.403,74
10	86	€. 5.602,50	€. 2.468,92	€. 8.071,42	€. 4.035,71	€. 4.035,71
10	87	€. 5.737,50	€. 2.528,41	€. 8.265,91	€. 4.132,96	€. 4.132,96
10	258	€. 11.562,00	€. 11.199,22	€. 22.761,22	€. 11.380,61	€. 11.380,61
10	259	€. 6.588,00	€. 2.903,21	€. 9.491,21	€. 4.745,60	€. 4.745,60
10	309/AA	€. 9.400,00	€. 9.105,05	€. 18.505,05	€. 9.252,52	€. 10.069,38
10	309/BB	€. 1.134,00	€. 499,73	€. 1.633,73	€. 816,86	

**Quesito 1)** “Indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;

Con riferimento al fabbricato in corso di costruzione in Via Romagna nel territorio comunale di Mussomeli, realizzato sul lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 15, mappali nn. 620 e 1048, oggi identificato al N.C.E.U. al foglio n. 15 p.lle n. 2015 sub 2, 3, 4 e 5, meglio descritte nella risposta al quesito “a”, si è pensato di suddividere le due particelle catastali pignorate (sub 4 e 5) in due gruppi, ciascuno formato da una unità immobiliare più la quota del terzo piano non censita al N.C.E.U. Pertanto i due lotti saranno così formati:

1. Il primo lotto si può considerare formato dall'appartamento sito al piano primo dell'edificio di Via Romagna n. 9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 particella 2015 sub 4, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 1°, rendita €. 315,56, comprensivo di due dei quattro vani di superficie non residenziale, siti al terzo piano, che a cura dell'aggiudicatario, dovranno essere condonati ed accatastati. La consistenza è di mq. 110 di superficie commerciale per l'abitazione sita al piano primo e di circa mq. 32 di superficie non residenziale del terzo ed ultimo piano del fabbricato.
2. Il secondo lotto si può considerare formato dall'appartamento sito al secondo piano dell'edificio di Via Romagna n. 9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 particella 2015 sub 5, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 2°, rendita €. 315,56, comprensivo di due dei quattro vani di

superficie non residenziale, siti al terzo piano, che a cura dell'aggiudicatario, dovranno essere condonati ed accatastati. La consistenza è di mq. 110 di superficie commerciale per l'abitazione sita al piano primo e di circa mq. 32 di superficie non residenziale del terzo ed ultimo piano del fabbricato.

Con riferimento all'elenco dei terreni ricadenti nel territorio comunale di Riesi, identificati al N.C.T. al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 11, 48, 65, 86, 87, 93, 94, 99, 112, 180, 309 e 323, meglio descritti nella risposta al quesito "a", si è pensato di raggruppare i vari mappali catastali in quattro gruppi formati da mappali contigui e pertanto vanno a formare dei lotti a se stanti poco distanti tra loro.



3. Il terzo lotto si può considerare formato dai terreni edificabili distinti al Foglio 10 particelle nn. 65, 99, 112, 180 e 323. Tali terreni, [REDACTED] sono caratterizzati da discreta pendenza, a circa 350 m. s.l.m. di altitudine, accessibili dalla strada provinciale n. 177 ed hanno tutti la medesima destinazione urbanistica (D/2 16 Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

La loro consistenza è rappresentata dalla tabella sotto riportata:

Foglio	Particella	Tipologia	Ettari	Are	Centiare
10	65	Seminativo - pascolo	0	64	0
10	99	Seminativo	0	63	90
10	112	Seminativo - pascolo	0	50	0
10	180	Seminativo	1	20	80
10	323	Seminativo	0	33	20
<b>Complessivamente</b>			<b>3</b>	<b>31</b>	<b>90</b>

4. Il quarto lotto si puo' considerare formato dai terreni edificabili distinti al Foglio 10 numeri 93 e 94. Tali terreni, [REDACTED] sono caratterizzati da modesta pendenza, a circa 350 m. s.l.m. di altitudine, accessibili dalla strada provinciale n. 177 ed hanno tutti la medesima destinazione urbanistica (D/2 16 Area ricettiva turistica alberghiera + vincolo paesaggistico).

La loro consistenza è rappresentata dalla tabella sotto riportata:

Foglio	Particella	Tipologia	Ettari	Are	Centiare
10	93	Seminativo	0	57	70
10	94	Seminativo	0	76	60
<b>Complessivamente</b>			<b>1</b>	<b>34</b>	<b>30</b>

5. Il quinto lotto si puo' considerare formato dai terreni agricoli distinti al Foglio 10 numeri 11 e 309. Tali terreni, [REDACTED] sono caratterizzati da modesta pendenza, a circa 350 m. s.l.m. di altitudine, accessibili dalla strada provinciale n. 177 ed hanno tutti la medesima destinazione urbanistica (E/1 Agricola + vincolo paesaggistico).

La loro consistenza è rappresentata dalla tabella sotto riportata:

Foglio	Particella	Tipologia	Ettari	Are	Centiare
10	11	Seminativo - uliveto	2	19	30
10	309	Seminativo - uliveto	0	48	40
<b>Complessivamente</b>			<b>2</b>	<b>67</b>	<b>70</b>

6. Il sesto lotto si puo' considerare formato dai terreni agricoli distinti al Foglio 10 numeri 48, 86, 87, 258 e 259. Tali terreni, [REDACTED]

sono caratterizzati da discreta pendenza, a circa 350 m. s.l.m. di altitudine, non accessibili dalla strada pubblica, ma soltanto attraversando lotti di terreno in uso alla soc. Bioagri Palladio Misteci, ed hanno tutti la medesima destinazione urbanistica (E/1 Agricola + vincolo paesaggistico). Quindi le suddette particelle di terreno formano un fondo intercluso tra fondi altrui. Pertanto per accedere al fondo identificato con il lotto n. 6 sarà necessario, a cura dell'aggiudicatario, richiedere il passaggio ai fondi serventi per avere accesso dalla strada pubblica che in questo caso è la S.P. 177.

La loro consistenza è rappresentata dalla tabella sotto riportata:

Foglio	Particella	Tipologia	Ettari	Are	Centiare
10	48	Uliveto	0	49	30
10	86	Seminativo	0	41	50
10	87	seminativo	0	42	50
10	258	Uliveto	0	49	20
10	259	Seminativo	0	48	80
<b>Complessivamente</b>			<b>2</b>	<b>31</b>	<b>30</b>

Non è stata fatta nessuna ipotesi di servitù di passaggio, né il calcolo dell'indennità che l'aggiudicatario del fondo dominante dovrà corrispondere ai proprietari dei fondi serventi. Tuttavia, si darà un valore indicativo, che verrà calcolato moltiplicando la ipotetica superficie di terreno da occupare per la costituzione della servitù (circa mq. 400) moltiplicato il valore agricolo medio di un uliveto irriguo dell'anno 2008 pari ad €/Ha 20.470,00, che rivalutato con coefficiente ISTAT al dicembre 2013 è di €/Ha 22.762,64. Tale valore sarà incrementato ulteriormente del 100% quale quota dovuta per danni dovuti ad una riduzione del beneficio fondiario, ad una minore appetibilità del fondo, quindi una riduzione di valore ed alla coltivazione in atto (frutti pendenti o anticipazioni colturali) ed in generale per spese che a vario titolo possono sorgere all'atto della costituzione della servitù.

Pertanto:  $\text{Ha } 0,0400 \times \text{€/Ha } 22.762,64 = \text{€ } 910,50 + 100\% = \text{€ } 1.821,00$ .

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEI LOTTI

**LOTTO N. 1** appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Via Romagna n. 9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 particella 2015 sub 4, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 1°, rendita € 315,56, comprensivo di due dei quattro vani di superficie non

residenziale, siti al terzo piano, che a cura dell'aggiudicatario, dovranno essere condonati ed accatastati. **€. 76.000,00** (determinato nella risposta al quesito "k")

**LOTTO N. 2** appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Via Romagna n. 9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 particella 2015 sub 5, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, piano 2°, rendita €. 315,56, comprensivo di due dei quattro vani di superficie non residenziale, siti al terzo piano, che a cura dell'aggiudicatario, dovranno essere condonati ed accatastati. **€. 76.000,00** (determinato nella risposta al quesito "k")

**LOTTO N. 3**

<b>DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 3</b>		
FOGLIO	PARTICELLA	VALORE
10	<b>65/AA</b>	<b>€. 7.958,21</b>
10	<b>65/AB</b>	<b>€. 1.428,90</b>
10	<b>99</b>	<b>€. 10.799,10</b>
10	<b>112/AA</b>	<b>€. 5.046,34</b>
10	<b>112/AB</b>	<b>€. 1.701,83</b>
10	<b>180</b>	<b>€. 20.415,20</b>
10	<b>323</b>	<b>€. 5.610,80</b>
Totale		<b>€. 52.960,38</b>
<b>PREZZO DI VENDITA IN C.T.</b>		<b>€. 53.000,00</b>

**LOTTO N. 4**

<b>DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 4</b>		
FOGLIO	PARTICELLA	VALORE
10	<b>93</b>	<b>€. 9.751,30</b>
10	<b>94</b>	<b>€. 12.945,40</b>
TOTALE		<b>€. 22.696,70</b>
<b>PREZZO DI VENDITA IN C.T.</b>		<b>€. 22.500,00</b>

**LOTTO N. 5**

<b>DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 5</b>		
FOGLIO	PARTICELLA	VALORE
10	<b>11</b>	<b>€. 27,529,34</b>
10	<b>309</b>	<b>€. 10.069,38</b>

TOTALE	€. 37.598,72
PREZZO DI VENDITA IN C.T.	€. 37.500,00

**LOTTO N. 6**


DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO N. 6		
FOGLIO	PARTICELLA	VALORE
10	48	€. 11.403,74
10	86	€. 4.035,71
10	87	€. 4.132,96
10	258	€. 11.380,61
10	259	€. 4.745,60
SOMMANO		€. 35.698,62
Detrazioni per servitù		€. 1.821,00
TOTALE		€. 33.877,62
PREZZO DI VENDITA IN C.T.		€. 34.000,00

**DESCRIZIONE TIPOLOGIA DEI BENI PER LA VENDITA**

**LOTTO N. 1 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Via Romagna n. 9, piano primo**, composto da ampio ingresso, da quattro vani, da due bagni, da un cucinino e da un ampio ripostiglio, per un totale di mq. 110. Fa parte dell'appartamento ½ di proprietà indivisa del terzo piano consistente in due locali destinati a riserva idrica ed un locale di sgombero, da condonare ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 ed accatastare come pertinenza dell'abitazione sottostante, previa realizzazione di alcuni lavori edili. L'appartamento è censito al N.C.E.U. Al foglio di mappa n. 15, particella n. 2015 sub 4, cat. A/3, classe 2, rendita €. 315,56, confinante con Via Romagna, [REDACTED], Via Lazio e [REDACTED]. L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato e da tre piani in elevazione. L'appartamento occupa l'intera superficie del piano primo. L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Riesi in data 29-07-1991. Ottimo lo stato di conservazione. **Prezzo a base d'asta €. 76.000,00.**

**LOTTO N. 2 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Mussomeli, Via Romagna n. 9, piano secondo**, composto da ampio ingresso, da quattro vani, da due bagni, da un cucinino e da un ampio ripostiglio, per un totale di mq. 110. Fa parte dell'appartamento ½ di proprietà indivisa del terzo piano consistente in due locali destinati a riserva idrica ed un locale di sgombero, da condonare ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 ed accatastare come pertinenza dell'abitazione sottostante, previa realizzazione di alcuni lavori edili. L'appartamento è censito al N.C.E.U. Al foglio di mappa n. 15, particella n. 2015 sub 5, cat. A/3, classe 2, rendita €. 315,56, confinante con Via Romagna, [REDACTED], Via Lazio e proprietà [REDACTED]. L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato e da tre piani in elevazione. L'appartamento occupa l'intera superficie del piano secondo. L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di



Riesi in data 29-07-1991. Ottimo lo stato di conservazione. **Prezzo a base d'asta € 76.000,00.**

**LOTTO N. 3 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno edificabile di mq. 33.190 sito nel Comune di Riesi**, contrada Palladio Strazzo Tallarita, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 10, p.lle nn. 65, 99, 112, 180 e 323. La p.lla n. 65 di mq. 6.400 è divisa in: porzione AA di mq. 4.709 seminativo di classe 1 R.D. €38,91 R.A. €6,08 e porzione AB di mq. 1.691 Pascolo di classe U R.D. €1,75 R.A. €0,52; La p.lla n. 99 di mq. 6.390 seminativo di classe 1 R.D. €52,80 R.A. €8,25; la p.lla n. 112 di mq. 5.000 è divisa in: porzione AA di mq. 2.986 seminativo di classe 1 R.D. €24,67 R.A. €3,86 e porzione AB di mq. 2.014 Pascolo di classe U R.D. €2,08 R.A. €0,62; la p.lla n. 180 di mq. 12.080 seminativo di classe 1 R.D. €99,82 R.A. €15,60; la p.lla n. 323 di mq. 3.320 seminativo di classe 1 R.D. €27,43 R.A. €4,29, confinante con S. P. n. 177, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED].

Nel P.R.G. del Comune di Riesi il lotto ricade nella zona **D/2 16 (Area ricettiva turistica alberghiera)** sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. Area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione. **Prezzo a base d'asta € 53.000,00.**

**LOTTO N. 4 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno edificabile di mq. 13.430 sito nel Comune di Riesi**, contrada Palladio Strazzo Tallarita, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 10, p.lle nn. 93 e 94. La p.lla 93 misura mq. 5.770, seminativo di classe 2 R.D. €37,25 R.A. €7,45. La p.lla n. 94 misura mq. 7.660, seminativo di classe 1 R.D. €63,30 R.A. €9,89, confinante con S. P. n. 177, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED].

Nel P.R.G. Il lotto ricade nella zona **D2/16 (Area ricettiva turistica alberghiera)** sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. Area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione.

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), l'appezzamento di terreno in oggetto, ricade, in parte, in aree a **pericolosità "elevata" (P/3)**. **Prezzo a base d'asta € 22.500,00.**

**LOTTO N. 5 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 26.770 sito nel Comune di Riesi**, contrada Palladio Strazzo Tallarita, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 10, p.lle nn. 11 e 309. La p.lla n. 11 di mq. 21.930 è divisa in: porzione AA di mq. 17.303 seminativo di classe 1 R.D. €142,98 R.A. €22,34 e porzione AB di mq. 4.627 uliveto di classe 1 R.D. €28,68 R.A. €14,34. La p.lla n. 309 di mq. 4.840 è divisa in: porzione AA di mq. 4.000 uliveto di classe 2 R.D. €15,49 R.A. €10,33 e porzione AB di mq. 840, seminativo di classe 2 R.D. €5,42, R.A. €1,08, confinante con S. P. n. 177, proprietà [REDACTED].

Nel P.R.G. Il lotto ricade nella zona **E/1 (Agricola + vincolo paesaggistico)** sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. Area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione. A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale - Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I - Contrada Ardente - Contrada Palladio - Contrada Caldaia.

Ai sensi dell'art. 8 del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), le particella in oggetto, ricadono, in parte, in aree a **pericolosità "elevata" (P/3)**. **Prezzo a base d'asta € 37.500,00.**

**LOTTO N. 6 - Piena Proprietà per quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 23.130 sito nel Comune di Riesi, contrada Palladio Strazzo Tallarita, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 10, p.lle nn. 48, 86, 87, 258 e 259.** La p.lla n. 48 misura mq. 4.930, uliveto di classe 2 R.D. €.19,10 R.A. €.12,73; la P.lla n. 86 misura mq. 4.150, seminativo di classe 2 R.D. €.26,79 R.A. €.5,36; La p.lla n. 87 misura mq. 4.250, seminativo di classe 2 R.D. €.27,44 R.A. €.5,49; La p.lla 258 misura mq. 4.920, uliveto di classe 2 R.D. €.19,06 R.A. €.12,70; La p.lla n. 259 misura mq. 4.880 seminativo di classe 2 R.D. €.31,50 R.A. €.6,30 confinante con proprietà [REDACTED]

Nel P.R.G. Il lotto ricade nella zona E/1 (**Agricola + vincolo paesaggistico**), sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. Area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle norme di attuazione.

A norma dell'art. 1 Tit. 1 Cap. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n. 3627 del vincolo idrogeologico, redatto dal Corpo Forestale – Ispettorato Distrettuale di Caltanissetta, la particella in oggetto, ricade nel vincolo della zona I – Contrada Ardente – Contrada Palladio – Contrada Caldaia. **Prezzo a base d'asta €.** 34.000,00.

**Quesito m)** *“Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca, la planimetria catastale dei fabbricati”;*

La documentazione fotografica completa di tutti gli immobili pignorati, divisa per lotto di vendita, è inserita nel CD allegato alla presente C.T.U. Le planimetrie catastali degli appartamenti siti nel comune di Mussomeli sono inserite negli allegati ai nn. 4 e 5.

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

Per tutti i beni pignorati la quota di possesso del debitore esecutato è pari al 100%.

**Quesito o)** *“Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

Le due unità immobiliari site nella Via Romagna n. 9 nel comune di Mussomeli, censite al N.C.E.U. Al foglio n. 15 particelle nn. 2015/4 e 2015/5, di proprietà [REDACTED] riportate ai lotti di vendita numero 1 e 2, non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso ed essendo beni personali non sono soggette al pagamento dell'IVA.

I terreni siti in contrada Palladio Strazzo-Tallarita censiti al N.C.T. Al foglio di mappa n. 10, particelle nn. 11, 48, 65, 86, 87, 93, 94, 99, 112, 180, 258, 259, 309 e 323, sono intestati alla [REDACTED]

**Quesito p)** *“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di*

*trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.*

Tutti i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, ad eccezione delle particelle nn. 11, 65, 112 e 309 del foglio di mappa n. 10 del Comune di Riesi riportate nella nota di trascrizione del 5-7-2012 registrata ai nn. 7712/6478, nella unità negoziale n. 1 della sezione B immobili nn. 1, 2, 3, 9 e 13 e del fabbricato edificato sui lotti di terreno censiti al N.C.T. Al foglio n. 15 del Comune di Mussomeli, particelle nn. 1048 e 620, riportate nell'unità negoziale n. 2 della sezione B immobili nn. 1 e 2, in cui i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione si riferiscono alla situazione catastale degli stessi immobili alla data della stipula del mutuo ipotecario. In conclusione, gli immobili indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti ed è stata colpita la quota di proprietà 1/1 del fabbricato sito in Via Romagna n. 9 nel Comune di Mussomeli, con la sola esclusione del piano terra, appartenente

\_\_\_\_\_ e la quota di proprietà 1/1 dei lotti di terreno censiti al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 del Comune di Riesi, particelle nn. 11, 48, 65, 86, 87, 93, 94, 99, 112, 180, 258, 259, 309 e 323 \_\_\_\_\_, per come si evince dalla nota di trascrizione del 5-7-2012 registro generale n. 7712 registro particolare n. 6478.

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti sottoposti, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale.

Ringrazia per la fiducia concessa e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Caltanissetta 08-02-2014

IL C.T.U.

Arch. Carlo Falzone

#### ALLEGATI

1. CERTIFICATO IPOTECARIO
2. VISURE CATASTALI IMMOBILI MUSSOMELI
3. FOGLIO DI MAPPA N. 15 COMUNE DI MUSSOMELI
4. PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO FG. 15 P.LLA 2015/4 MUSSOMELI

5. PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO FG. 15 P.LLA 2015/5 MUSSOMELI
6. CONCESSIONE EDILIZIA FABBRICATO VIA ROMAGNA N. 9 MUSSOMELI
7. DISEGNI CONCESSIONE EDILIZIA
8. NORME TECNICHE P.R.G. MUSSOMELI
9. CONFORMITÀ IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI MUSSOMELI
10. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL SIG. VINCENZO NIGRELLI
11. PIANTA APPARTAMENTO PIANO PRIMO VIA ROMAGNA, 9 MUSSOMELI
12. PIANTA APPARTAMENTO PIANO SECONDO VIA ROMAGNA, 9 MUSSOMELI
13. DISEGNI PIANO TERZO (CONC. EDILIZIA, RILIEVO, IPOTESI PER ART. 13)
14. SEZIONI E PROSPETTI EDIFICIO VIA ROMAGNA, 9 MUSSOMELI
15. STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N. 10 COMUNE DI RIESI
16. VISURA STORICA PARTICELLA N. 11 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
17. VISURA STORICA PARTICELLA N. 48 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
18. VISURA STORICA PARTICELLA N. 65 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
19. VISURA STORICA PARTICELLA N. 86 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
20. VISURA STORICA PARTICELLA N. 87 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
21. VISURA STORICA PARTICELLA N. 93 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
22. VISURA STORICA PARTICELLA N. 94 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
23. VISURA STORICA PARTICELLA N. 99 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
24. VISURA STORICA PARTICELLA N. 112 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
25. VISURA STORICA PARTICELLA N. 180 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
26. VISURA STORICA PARTICELLA N. 258 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
27. VISURA STORICA PARTICELLA N. 259 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
28. VISURA STORICA PARTICELLA N. 309 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
29. VISURA STORICA PARTICELLA N. 323 FOGLIO N. 10 COMUNE DI RIESI
30. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI RIESI
31. ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 18-6-2012 REG.TO AI NN. 7712/6478
32. VISURE PARTICELLE CONFINANTI
33. VERBALI DI SOPRALLUOGO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it