
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art.568c.p.c. Arch.-----,nell'Esecuzione Immobiliare66/2022del R.G.E. contro



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - Via Vercelli, Via Parma angolo Via Novara, edificio 1, scala1	6
BeneN°3 -Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera	7
BeneN°4 -Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera	7
BeneN°5 -Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera	7
BeneN°6 -Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera	7
Lotto1.....	7
Completezza documentazione ex art.567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
DatiCatastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Servitù,censo,livello,usicivici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Statodi occupazione	11
ProvenienzeVentennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto2.....	15
Completezza documentazione ex art.567	15
Titolarità	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Statodi occupazione	19

ProvenienzeVentennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	20
Lotto3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
DatiCatastali	21
Precisazioni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Statodi occupazione	22
ProvenienzeVentennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica	23
Lotto4.....	23
Completezza documentazione ex art.567	24
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
DatiCatastali	25
Precisazioni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	26
Lotto5.....	27
Completezza documentazione ex art.567	27
Titolarità	27
Confini.....	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	30

Stato di occupazione	30
ProvenienzeVentennali.....	30
Normativa urbanistica	30
Lotto6.....	31
Completezza documentazione ex art.567	31
Titolarità	31
Confini.....	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
DatiCatastali	33
Precisazioni.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Statodi occupazione	33
ProvenienzeVentennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica	34
Stima/Formazione lotti.....	34
Lotto1	34
Lotto2	35
Lotto3	37
Lotto4	39
Lotto5	40
Lotto6	40
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto1	43
Lotto2	44
Lotto3	44
Lotto4	44
Lotto5	44
Lotto6	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.....	46
Lotto1- Prezzo base d'asta:€95.400,00	47
Lotto2- Prezzo base d'asta:€16.598,40	47
Lotto3- Prezzo base d'asta:€9.116,80	48
Lotto4- Prezzo base d'asta:€8.825,60	48
Lotto5- Prezzo base d'asta:€8.355,20	48
Lotto6- Prezzo base d'asta:€8.243,20	49

INCARICO

In data 18/04/2023, il sottoscritto Arch.-----, con studio in Via -----, 93017 - San Cataldo (CL), email -----, PEC -----, Tel. -----, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BeneN°1**-Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL)-Via Vercelli,Via Parma angolo Via Novara,edificio1, scala 1 (Coord. Geografiche: 37.27869, 14.07887)
- **BeneN°2**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera (Coord.Geografiche: 37.2771837; 14.0448617)
- **BeneN°3**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera (Coord.Geografiche:37.2771837; 14.0448617)
- **BeneN°4**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera (Coord.Geografiche:37.2771837; 14.0448617)
- **BeneN°5**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera (Coord.Geografiche:37.2771837; 14.0448617)
- **BeneN°6**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera (Coord.Geografiche:37.2771837; 14.0448617)

DESCRIZIONE

BENEN°1- FABBRICATO CIVILEUBICATO A RIESI (CL) -VIA VERCELLI, VIA PARMA ANGOLO VIA NOVARA, EDIFICIO 1, SCALA 1

Oggetto della presente procedura un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, ubicato nel territorio del Comune di Riesi nello spazio compreso tra Via Vercelli, Via Parma e Via Novara. Trattasi di un edificio costituito da un piano seminterrato destinato a garage ed un piano primo in corso di costruzione, di proprietà dei signori ----- e ----- .

Al momento del sopralluogo detto edificio risultava accessibile dalla Via Novara; mediante un saracinesca metallica è stato possibile accedere al piano seminterrato destinato a garage.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENEN°2-TERRENO UBICATO A RIESI (CL)-CONTRADA CAMMARERA

La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi di cui al presentelotto ed ai lotti 3, 4, 5 e 6, di proprietà dei signori ----- e ----- ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in

c/da Cammarera, raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km5,2.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENEN°3-TERRENO UBICATO A RIESI(CL)-CONTRADA CAMMARERA

Vedi BENE N°2.

BENEN°4-TERRENO UBICATO A RIESI(CL)-CONTRADACAMMARERA

Vedi BENEN°2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENEN°5-TERRENO UBICATO A RIESI(CL)-CONTRADA CAMMARERA

Vedi BENEN°2.

BENEN°6-TERRENO UBICATO A RIESI(CL)-CONTRADA CAMMARERA

Vedi BENE N°2.

LOTTO1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BeneN°1**-Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL)-Via Vercelli,Via Parma angolo Via Novara,edificio1, scala 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EXART.567

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



TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà
1/2) Codice fiscale: -----

93016-Riesi(CL)
Nata a ----- il -----
- ----- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:-----
Via -----
93016-Riesi(CL)
Nato ----- (--) il ----- L'immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- -----(Proprietà1/2)
- -----(Proprietà 1/2)

I coniugi ----- e ----- hanno acquisito con atto di compravendita del 31.01.2001 Rep.n.1050/413 la proprietà dell'appezzamento di terreno, sito in territorio di Riesi, contrada Conventino esteso catastalmente mq. 230,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 32, particella 1827, congiuntamente in parti uguali tra loro in regime di comunione dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura, confina su tre lati con la pubblica via, precisamente a sud con Via Parma, ad ovest con Via Vercelli, ad est con Via Novara e a nord con la particella 1948 dello stesso foglio di mappa quest'ultima appartenente ad altre ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	128,25 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	3,70m	Seminterrato
Abitazione	84,95mq	119,25 mq	1	119,25 mq	2,70m	PianoRialzato
Balconescoperto	25,10mq	25,10mq	0,25	6,28mq	0,00m	PianoRialzato



Totale superficie convenzionale:	267,53mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	267,53mq	

Il fabbricato oggetto della presente procedura, in corso di costruzione, insiste sul lotto identificato catastalmente con il foglio di mappa 32, particella 1827, risulta ubicato all'interno dell'area urbana del Comune di Rieti; secondo il P.R.G., ricade nel perimetro della zona B2: "Agglomerato urbano parzialmente edificato".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 25/02/1980 al 19/12/1991	-----nato a -----il -----, Proprietà 3/12.----- nata a -----il ----- ----- USUFRUTTO 1/ 6.----- nato a -----il -----, Proprietà 2/12.-----nata a -----il -----, Proprietà 2/12.-----nato a Caltanissetta il-----Proprietà 3/12. S-----nato a ----- il -----, Proprietà 2/12.	Catasto Terreni Fg.32, Part.88 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha areca) 3234 Reddito dominicale € 33,40 Reddito agrario € 16,70
Dal 25/12/1991 al 12/07/2000	----- nata a -----il -----, Proprietà 1/2.----- ----- Nato a -----il -----, Proprietà 1/2.	Catasto Terreni Fg.32, Part.907 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha areca) 318 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 1,64
Dal 12/07/2000 al 31/01/2001	-----nata a ----- (CL) il -----, Proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.32, Part.1827 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha areca) 230 Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,19
Dal 31/01/2001 al 26/07/2023	-----nata in -----il -----, Proprietà 1/2.----- -----nato -----(), il -----, Proprietà 1/2.	Catasto Terreni Fg.32, Part.1827 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha areca) 230 Reddito dominicale € 2,38 Reddito agrario € 1,19

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATICATASTALI

Catasto terreni(CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	1827				Mandorleto	1	230mq	2,38€	1,19€	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi al momento della visita di sopralluogo e quanto emerso dal censimento catastale, si è riscontrata una difformità: agli atti del catasto l'area in argomento risulta un mandorleto, di fatto però sul terreno in oggetto insiste un fabbricato in corso di costruzione, edificato giusto permesso di costruire n°07/2021 rilasciato dall'amministrazione comunale in data 15.01.2021.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rieti il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che la signora ----- nata a -----, residente ----- ed il signor -----, nato a -----, residente nel Comune di Rieti, in Via -----, dall'estratto di matrimonio risultano coniugati con la seguente annotazione con atto in data 27.03.2019 ai rogiti del notaio Andrea Bartoli, ----- e ----- hanno regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile oggetto del presente procedimento, alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente il 14.06.2023 si presentava in corso di costruzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente, censito catastalmente al catasto terreni, al momento del sopralluogo del 14 giugno 2023 era costituito da un fabbricato caratterizzato da un piano seminterrato ed un piano rialzato, in corso di costruzione, pertanto non abitabile.

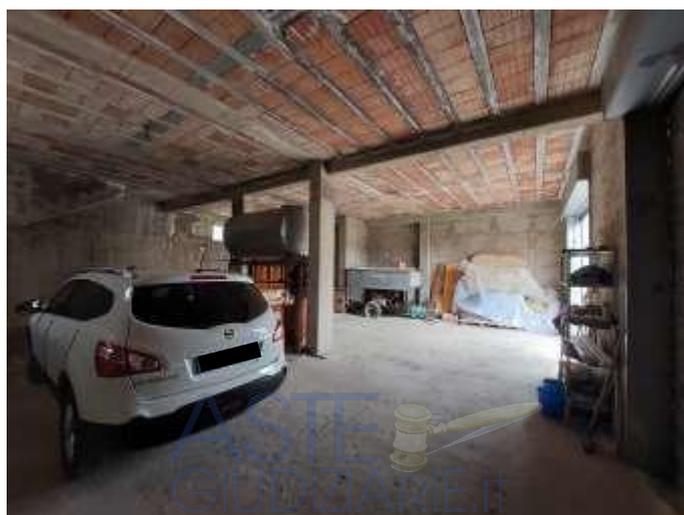
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela per il bene oggetto della presente procedura l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né dai titoli di proprietà né dall'ispezione ipotecaria mediante l'elenco sintetico delle formalità richiesto presso la Direzione Provinciale di Caltanissetta, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 14.06.2003, il bene in argomento era costituito da un lotto di terreno su di cui era in corso di costruzione un fabbricato. L'edificio costituito da due elevazioni fuori terra, presentava una struttura in conglomerato cementizio armato e solai con struttura portante in travetti armati e pignatte. La struttura portante del fabbricato risultava completa fino al secondo impalcato e la tamponatura delle pareti esterne era presente limitatamente al piano seminterrato. L'immobile in oggetto palesava un unico sistema di risalita, allo stato grezzo, costituito da scale e pianerottoli in conglomerato cementizio armato, privo d'infissi, impianti e di qualsiasi opera di finitura, che collegava il piano seminterrato al piano rialzato. Mediante una saracinesca metallica afferente la pubblica via, è stato possibile accedere all'interno del locale posto al piano seminterrato. Quest'ultimo si mostrava privo di ogni finitura; le pareti mostravano uno strato di malta cementizia priva di intonaco civile per interni e pittura. La pavimentazione palesava una finitura in massetti di cemento; i soffitti risultavano completamente privi di intonaco civile per interni. Infine, l'unità edilizia in corso di descrizione limitatamente al piano seminterrato, alla data del sopralluogo, risultava con infissi costituiti da saracinesche metalliche prospicienti la Via Novara, priva d'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, di rivestimenti e qualsiasi opera di finitura. Ed ancora, il piano rialzato risulta costituito dalla sola struttura in conglomerato cementizio armato, privo di tamponatura e tramezzi, completo di solai e delle solette in conglomerato cementizio armato delle pertinenze esclusive di ornamento ad angolo tra la Via Novara e la Via Parma.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 14.06.2003, l'immobile risultava allo stato grezzo, privo del certificato di agibilità che attesta la sussistenza ed il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti installati nelle singole unità edilizie dello stesso edificio,

secondo quanto dispone la normativa vigente.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1980 al 19/12/1991	----- nato a ----- il -----, Proprietà 3/12. ----- nata a ----- - (CL) il ----- , USUFRUTTO 1/6. ----- nato a ----- ----- il ----- , Proprietà 2/12. ----- ----- nata a ----- il -----, Proprietà 2/12. ----- nato a ----- il ----- -----, Proprietà 3/12. ----- ----- nato a ----- ----- il ----- , Proprietà 2/12. Codic e Fiscale/P.IVA ----- -----	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
			25/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
		Uff.Reg.Caltanissetta	10/11/1980	1197	297
		Dal 19/12/1991 al 12/07/2000	----- nata a ----- ----- il -----, Proprietà 1/2. ----- ----- nato a ----- - il -----, Proprietà 1/2. Codic Fiscale/P.IVA ----- -----	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			RepertorioN°	RaccoltaN°
DIBENEDETTO S.	23/11/1994			32990	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg.gen.	Reg.part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg.N°	Vol.N°
Uff.Reg.Caltanissetta	09/12/1992			3057	
Dal 12/07/2000 al 31/01/2001	----- nata a ----- ----- il ----- , Proprietà 1/1. Codic Fiscale/P.IVA ----- -----			Atto di Compravendita	
		Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
		Di Benedetto	23/11/1992	32990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
		Uff.Reg.Caltanissetta	09/12/1992	3057	
		Dal 31/01/2001 al	----- nata ----- ----- il -----	Atto di Compravendita	

26/07/2023	-----,Proprietà1/2.- -----nato in -----, il -----, Proprietà1/2. Codice Fiscale/P.IVA:----- -----	Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
		Dott. Gattuso Fabio,notaioinSerradifal co	31/01/2001	1050	413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		ConservatoriadeiRR.II. diCaltanissetta	06/02/2001	1296	1130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
Uff.Reg.Caltanissetta	18/02/2001	414			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 05/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo fondiario** derivante da Concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 05/09/2013
Reg. gen. 9124 - Reg. part. 694
Importo: € 150.000,00
A favore di BCCNPLS2020 S.R.L.
Contro-----,
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Bartoli Andrea
Data: 28/08/2013
N°repertorio: 14272
N°raccolta: 8003

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Caltanissetta il 06/02/2001
Reg. gen. 1296 - Reg. part. 1130
- **Atto esecutivo cautelare-Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 25/10/2022
Reg. gen. 11521 - Reg. part. 9927
A favore di BCCNPLS2020S.R.L.
Contro-----,-----



NORMATIVA URBANISTICA

L'area su di cui insiste il fabbricato in corso di costruzione, ubicato nella zona residenziale del centro abitato del Comune di Riesi, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "B2: Agglomerato urbano parzialmente edificato". Detto agglomerato urbano in B2 parzialmente edificato ha le stesse caratteristiche della zona B1 ma con modeste residue potenzialità edificatorie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visionati gli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riesi, in merito al fabbricato insistente sul lotto di terreno oggetto della presente procedura, è emerso quanto di seguito descritto. In data 22.03.2021, la ditta -----, presentava la richiesta di Permesso di Costruire per la sopraelevazione di un piano rialzato e piano primo sottotetto non abitabile compresa la realizzazione di un terrazzo e di un locale tecnico nel piano primo sottotetto, a completamento di un fabbricato, parzialmente edificato con Concessione Edilizia n.8/2016, rilasciata dalla predetta amministrazione in data 13.09.2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/ APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta ispezione, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al Permesso di costruire n°7/2021 del 15.06.2021, non sono emerse particolari difformità se non dettate dal completamento di alcune partizioni interne che ancora, considerato lo stato in cui versa l'unità edilizia, non sono state portate a compimento. Rimane da sottolineare, che il fabbricato allo stato attuale in corso di costruzione, non risulta né inserito in mappa terreni e né identificato catastalmente.

Da quanto si evince dai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, gli immobili che risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE sono specificati nel decreto linee guida, nell'Appendice A. Tra le varie categorie, l'unità edilizia in oggetto, rientra tra i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita. In particolare si riferisce agli immobili venduti "al rustico", cioè privi di finiture e degli impianti

tecnologici. Per i fabbricati in costruzione permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo. Considerato che il completamento delle opere riguarda il fabbricato nella sua integrità, per determinare il costo da sostenere relativamente alle spese tecniche (fattore determinato dagli oneri di progettazione, di direzione lavori, di collaudi vari, di accatastamento) e agli oneri (fattore determinato dai costi dei titoli autorizzativi), si rimanda alla stima del lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BeneN°2**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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



TITOLARITÀ

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



- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Via -----
93016-Riesi(CL)
Nato ----- il -----



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

- -----(Proprietà1/1)

Il signor -----, in sede di rogito, dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava con atto di compravendita del 18.07.2001 Rep.n.1511/594 la proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno agricolo, ubicati in territorio di Riesi, contrada Cammarera estesi catastalmente:

- mq.7.410,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 26, particella 38-LOTTO2;
- mq.4.070,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 26, particella 39-LOTTO3;
- mq.3.770,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 26, particella 220 edell'appezzamento limitrofo esteso catastalmente mq. 170,00, distinto con la particella 223 - LOTTO 4;
- mq. 3.150,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 26, particella 222, dell'appezzamento limitrofo esteso catastalmente mq. 450,00, distinto con la particella 221 e dell'appezzamento ad essi contiguo esteso catastalmente mq. 130,00, distinto con la particella 219 dello stesso foglio di mappa LOTTO 5;
- mq. 3.300,00, distinto al N.C.T. del Comune di Riesi al foglio 26, particella 14 e dell'appezzamento limitrofo esteso catastalmente mq. 380,00, distinto con la particella 14 dello stesso foglio di mappa LOTTO 6.



CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con le particelle 57e 58 ad ovest con la particella 12, a sud con le particelle 39 e 40, a nord con le particelle 187, 186 e 185 del foglio di mappa 26 del Comune censuario di Riesi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7410,00mq	7410,00mq	1	7410,00mq	0,00m	
Totale superficie convenzionale:				7410,00mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7410,00mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in ----- il ----- -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.38 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 7410 Reddito dominicale €11,48 Reddito agrario € 7,27
Dal 13/03/2007 al 08/09/2023	-----nato in ----- il ----- -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 38 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha areca) 7410 Reddito dominicale €86,11 Reddito agrario € 28,70

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni(CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	38				Vigneto	1	7410mq	86,11€	28,7€	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'articolo ex 567 c.p.c. comma secondo, gli atti relativi al presente procedimento risultano completi. Al momento del pignoramento non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

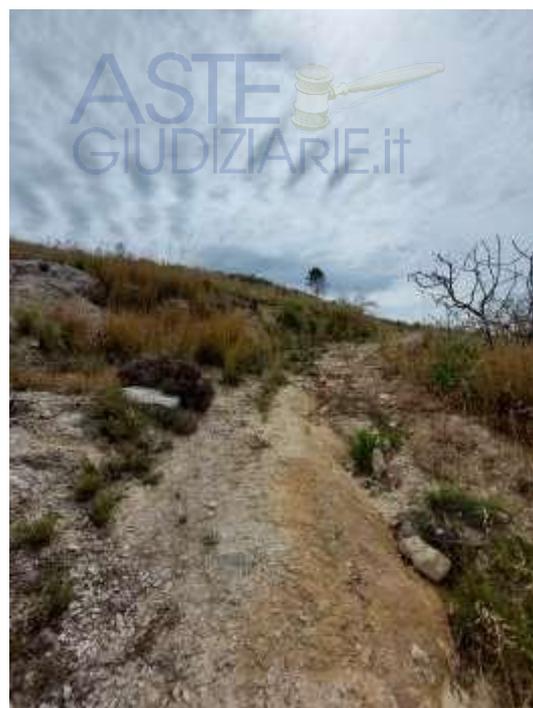
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rieti il certificato di nascita, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali.

Dai certificati è emerso che il signor -----, nato a ----- il -----, risulta residente nel Comune di Rieti, in -----; dall'estratto di matrimonio risulta coniugato con -----, con la seguente annotazione con atto in data 27.03.2019 ai rogiti del notaio Andrea Bartoli, ----- e ----- hanno regime di separazione dei beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La procedura oggetto della presente, comprende la quota intera di un lotto di terra, che risulta ubicato nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera. Trattasi di un fondo intercluso, ma raggiungibile, in prossimità, mediante una diramazione che si prolunga dalla Strada Statale 190 al Km 5,2. Durante il sopralluogo effettuato in data 14.06.2023, la scrivente lasciando il proprio veicolo nella diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2, ha percorso a piedi un sentiero per arrivare sul fondo oggetto della presente procedura, destinato prevalentemente a colture di mandorlo, per le parti dove non affiorano rocce e sassi. Si descrivono di seguito le caratteristiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecnico del terreno oggetto di valutazione. La giacitura del fondo incide pesantemente sulla produttività, considerato i costi di sistemazione e manutenzione per un terreno che ha in parte la presenza di pendenza superiore al 20% per cui definibile terreno molto acclive. L'accesso risultava insufficiente sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, pertanto costituisce un pregiudizio per la coltivazione.

Nel complesso l'intero terreno ha una buona esposizione ed una forma regolare, quest'ultima si è cercata di mantenerla nella suddivisione dei lotti. Considerato che in seguito ai tipi di frazionamento approvati, nel tempo, la quantità di particelle conservate tende a crescere in misura considerevole. Nonostante la prevalente vocazione agricola della zona, spesso si tratta di piccole particelle di nessuna rilevanza topografica e di scarsissima importanza tributaria, dette particelle la scrivente le ha accorpate ad altre di maggiore estensione al fine di poter avere una regolarità nei lotti individuati.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZ EVENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 08/09/2023	-----, nato ----- ----- il ----- , proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
		Notaio Dott. Gattuso Fabio	18/07/2001	1511	594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Caltanissetta	21/07/2001	7752	6647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
		Caltanissetta	02/08/2001	1901	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caltanissetta aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo fondiario** derivante da Concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Caltanissetta il 05/09/2013
Reg. gen. 9124 - Reg. part. 694
Importo: € 150.000,00
A favore di BCCNPLS2020 S.R.L.
Contro -----
Capitale: € 75.000,00

Rogante: Bartoli Andrea Data:
28/08/2013
N° repertorio: 14272
N° raccolta: 8003



Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Caltanissetta il 18/07/2001
Reg. gen. 7752 - Reg. part. 6647
- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Caltanissetta il 25/10/2022
Reg. gen. 11521 - Reg. part. 9927
A favore di BCCNPLS2020 S.R.L.
Contro-----

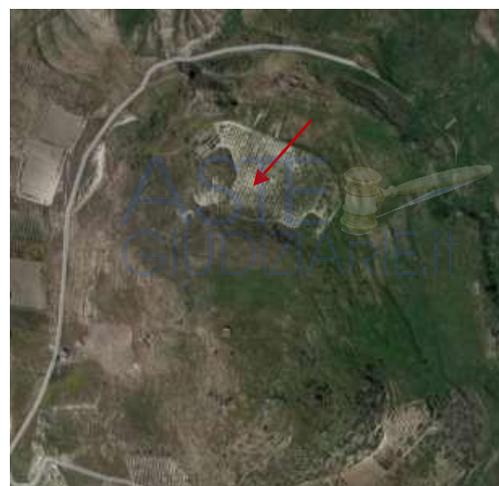
NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particella 38 del PRG di cui sopra, ricade per la maggior parte in zona E1 (Agricola + Vincolo), e per la parte in zona D2/9 (Oasi con laghetto n.6) sottoposta 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art. del D.Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre la suddetta particella, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricade nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Riesi (CL) - Contrada Cammarera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Vedi bene n°2 del Lotto n°2



CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con la particella 44, ad ovest con la particella 38 e 12, a sud con la particella 40 e a nord con la particella 220 e 14 tutte censite nello stesso foglio di mappa 26 del Comune censuario di Riesi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4070,00mq		4070,00mq	1	4070,00mq	0,00m	
Totale superficie convenzionale:					4070,00mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:					4070,00mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in-----il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.39 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha areca) 4.070,00 Reddito dominicale €15,76 Reddito agrario €13,66
Dal 13/03/2007 al 08/09/2023	-----nato in-----il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.39 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha areca) 4.070,00 Reddito dominicale € 47,29 Reddito agrario €15,76



Iti catastali corrispondono a quelli reali.



DATICATASTALI

Catasto terreni(CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	39				Vigneto	1	4070mq	47,29€	15,76€	

Corrispondenzacatastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi el'estratto di mappa, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Vedi bene n°2del Lotto n°2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZEVENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal18/07/2001al 08/09/2023	-----,nato in-- ----- il ----- ,proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.GattusoFabio	18/07/2001	1511	594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Caltanissetta	21/07/2001	7752	6647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
		Caltanissetta	02/08/2001	1901	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particelle 39 del PRG di cui sopra, ricade 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre le suddette particelle, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricadono nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N°4**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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



TITOLARITÀ

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con la particella 44, ad ovest con la particella 14, a sud con la particella 39 e a nord con le particelle 221, 222 e 219 tutte censite nel foglio di mappa 26 del Comune censuario di Riesi.

CONSISTENZA

Destinazione	SuperficieNetta	SuperficieLorda	Coefficiente	SuperficieConvenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3770,00mq	3770,00mq	1	3770,00mq	0,00m	
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00m	
Totale superficie convenzionale:				3940,00mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3940,00mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in-----il -- -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.223 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha areca) 170 Reddito dominicale €0,66 Reddito agrario € 0,57
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in-----il -- -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.220 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha areca) 3.770,00 Reddito dominicale € 14,60 Reddito agrario € 12,66
Dal 13/03/2007 al 23/11/2020	-----nato in----- --il-----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.223 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha areca) 100 Reddito dominicale €1,16

		Reddito agrario €0,39
Dal 13/03/2007 al 23/11/2020	-----nato in ----- il -----proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.223 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha areca) 70 Reddito dominicale €0,27 Reddito agrario €0,23
Dal 13/03/2007 al 08/09/2023	-----nato in ----- il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26, Part.220 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha areca) 3.770,00 Reddito dominicale € 43,81 Reddito agrario €14,60

Il titolo catastale corrisponde a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	220				Vigneto	1	3770mq	43,81€	14,6€	
26	223				Mandorleto	3	170mq	0,66€	0,57€	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

STATO DI OCCUPAZIONE

Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione stipulato il 01.04.2019 e registrato il 03.04.2019 presso l'Ufficio di DPCL

UT Caltanissetta, per affitto di fondo rustico. La durata del contratto prevista: dal 01.04.2019 al 31.03.2039 per un corrispettivo per l'intera durata di € 10.000,00 per i seguenti beni: Comune Censuario di Riesi, foglio di mappa 129 part.253-125-25, foglio di mappa 26 part.14-220-221-222-223, foglio di mappa 29 part.15-219.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 08/09/2023	-----, nato in----- il -----, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTODICOMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
		Notaio Dott. Gattuso Fabio	18/07/2001	1511	594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Caltanissetta	21/07/2001	7752	6647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
Caltanissetta	02/08/2001	1901			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particelle 220 e 223 del PRG di cui sopra, ricade 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 Salsoo Imera Meridionale, d. c. u. al D. A. n. 6051 del 03/05/1997 e ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre le suddette particelle, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricadono nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N°5**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITÀ

Vedi bene n°2 del Lotto n°2



CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con la particella 137, ad ovest con le particelle 220 e 223, a sud con la particella 44 e a nord con le particelle 15 e 14 dello stesso foglio di mappa 26 del Comune censuario di Riesi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3150,00mq	3150,00mq	1	3150,00mq	0,00m	
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00m	
Terreno agricolo	450,00 mq	450,00 mq	1	450,00 mq	0,00m	
Totale superficie convenzionale:				3730,00mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3730,00mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2001 al 13/03/2003	-----nato in -----il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.221 QualitàMandorleto Cl.3 Superficie (ha areca) 450 Reddito dominicale €1,74 Reddito agrario € 1,51
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in ----- ---il ----- proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.219 Qualità VignetoCl.3 Superficie (ha areca) 130 Reddito dominicale €0,50 Reddito agrario € 0,44
Dal 18/07/2001 al 13/03/2007	-----nato in ----- ---il ----- proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.222 Qualità MandorletoCl.3 Superficie (ha areca)3.150,00 Reddito dominicale € 12,20 Reddito agrario € 10,57
Dal 13/03/2003 al 08/09/2023	-----nato in ----- ---il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.221 Qualità VignetoCl.1 Superficie (ha are ca) 400 Reddito dominicale €4,65 Reddito agrario € 1,55
Dal 13/03/2007 al 23/11/2020	-----nato in ----- ---il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.219 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale €0,12 Reddito agrario € 0,10
Dal 13/03/2007 al 23/11/2020	-----nato in ----- ---il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.219 Qualità Vigneto

		Cl.1 Superficie (ha areca) 100 Reddito dominicale €1,16 Reddito agrario € 0,39
Dal13/03/2007al08/09/2023	-----nato in ----- -il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.222 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie(ha areca)3.150,00 Reddito dominicale € 36,60 Reddito agrario € 12,20
Dal13/03/2007al08/09/2023	-----nato in ----- -il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.221 QualitàMandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominical e€0,19 Reddito agrario € 0,17
Dal23/11/2020al08/09/2023	-----nato in ----- -----il -----, proprietà 1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.219 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie(ha areca) 130 Reddito dominicale €0,50 Reddito agrario € 0,44

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	222				Vigneto	1	3150mq	36,6€	12,2€		
26	221				Vigneto	1	400mq	4,65€	1,55€		
26	221				Mandorleto	3	50mq	0,19€	0,17€		
26	219				Mandorleto	3	130mq	0,5€	0,44€		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2



STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi bene n°2 del Lotto n°4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 08/09/2023	-----, nato in ----- il -----, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Gattuso Fabio	18/07/2001	1511	594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Caltanissetta	21/07/2001	7752	6647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
		Caltanissetta	02/08/2001	1901	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particelle 221,222 e 219 del PRG di cui sopra, ricade 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 Imera Meridionale, di cui al D.A.n. 6051 del 03/05/1997 e ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre le suddette particelle,

secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricadono nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BeneN°6**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EXART.567

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

TITOLARITÀ

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

CONFINI

Il fondo oggetto della presente procedura, confina ad est con la particella 137, ad ovest con la particella 39, a sud con la particella 44 e a nord con la particella 12 dello stesso foglio di mappa 26 del Comune censuario di Riesi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00m	
Terreno agricolo	3300,00mq	3300,00mq	1	3300,00mq	0,00m	
Totalesuperficieconvenzionale:				3680,00mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3680,00mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal18/07/2001al13/03/2007	-----nato in -----il -----,proprietà1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.15 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie(ha areca)380 Reddito dominicale €1,47 Reddito agrario€1,28
Dal18/07/2001al13/03/2007	-----nato in ----- ---il -----proprietà1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.14 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha areca) 3.300,00 Reddito dominicale € 12,78 Reddito agrario€11,08
Dal13/03/2003al08/09/2023	-----nato in -----il -----,proprietà1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.15 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha areca)300 Reddito dominicale €3,49 Reddito agrario€1,16
Dal13/03/2003al08/09/2023	-----nato in -----il -----,proprietà1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.15 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie(ha areca)80 Reddito dominicale €0,31 Reddito agrario€0,27
Dal13/03/2007al08/09/2023	-----nato in -----il -----,proprietà1/1.	Catasto Terreni Fg.26,Part.14 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie(ha areca) 3.300,00 Reddito dominicale € 38,35 Reddito agrario€12,78

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	14				Vigneto	1	3300mq	38,35€	12,78€	
26	15				Vigneto	1	300mq	3,49€	1,16€	
26	15				Mandorleto	3	80mq	0,31€	0,27€	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi bene n°2 del Lotto n°4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 08/09/2023	-----, nato in ----- il ----- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTODICOMPRAVENTITA			
		Rogante	Data	RepertorioN°	RaccoltaN°
		Notaio Dott. Gattuso Fabio	18/07/2001	1511	594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
		Caltanissetta	21/07/2001	7752	6647

Registrazione			
Presso	Data	Reg.N°	Vol.N°
Caltanissetta	02/08/2001	1901	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi bene n°2 del Lotto n°2

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particella 14 e 15 del PRG di cui sopra, ricade 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta ricadente nel Paesaggio Locale n.12 "ValledelSalso" con livelloditutelaIIIdelleNormediAttuazione.Inoltrele suddetteparticelle,secondoquanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricade nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuireagli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - Via Vercelli, Via Parma angolo Via Novara, edificio 1, scala 1

Oggetto della presente procedura un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, ubicato nel territorio del Comune di Riesi in un'area compresa tra Via Vercelli, Via Parma e Via Novara. Trattasi di un edificio costituito da un piano seminterrato destinato a garage ed un piano primo in corso di costruzione, di proprietà dei signori ----- e ----- .Al momento del sopralluogo detto edificio risultava accessibile dalla Via Novara; mediante una saracinesca metallica è stato possibile accedere al piano seminterrato destinato a garage.

Identificato al catasto Terreni: **Fg.32,Part.1827,Qualità Mandorleto**

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

Valore di stima del bene: € 207.335,75

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche :l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Dalle indagini circa le quotazioni di mercato relative unità edilizie aventi destinazione abitazioni, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, nella microzona più vicina a quella in cui ricade l'immobile in oggetto, attribuiscono i seguenti valori unitari per superficie lorda:

Comune: **Riesi**

Fascia/zona Semicentrale/VIALE DON BOSCO,CORSO ITALIA,VIE : I MAGGIO,EMILIA

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Minimo€/mq	Massimo€/mq
Abitazioni civili	Normale	530,00	760,00
Box	Normale	260,00	350,00

Data relativa al 2° semestre 2022

VALUTAZIONE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, considerando l'unità edilizia destinata in parte ad abitazione ed in parte a garage completa in ogni sua parte al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

Procedimento di stima per punti di merito.

Il presente metodo di stima consiste nel trovare, attraverso una indagine di mercato, il valore di mercato del bene analogo ai beni oggetto della presente relazione, che abbia le migliori caratteristiche. Attraverso una serie di paragoni viene parametrizzato di quanto il valore di mercato del bene oggetto di stima sia inferiore al valore di mercato del bene analogo che abbia le migliori caratteristiche. Nella fattispecie, il valore di mercato dei beni analoghi più alti riscontrati sul mercato per un bene analogo al bene oggetto

della presente relazione destinato a civile abitazione ad oggi è pari ad €/mq 1080,00e per un bene analogo al bene in oggetto destinato a garage ad oggi è pari ad €/mq 650,00. Al fine di determinare il valore di mercato dei beni oggetto di stima, viene parametrizzato di quanto il nostro bene oggetto di stima sia di prezzo inferiore al valore di mercato del bene analogo appena riportato. Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche**
Caratteristiche legate alla posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città. Si assegna un coefficiente compreso tra il 35% ed il 10% del prezzo noto.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche**
Caratteristiche proprie di ogni immobile, quali: la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l'orientamento, l'altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna, qualità dei materiali usati nella costruzione. Si assegna un coefficiente compreso tra il 25% ed il 5% del prezzo noto.
- **Caratteristiche tecnologiche**
Caratteristiche che si attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente. Si assegna un coefficiente compreso tra il 30% ed il 10% del prezzo noto.
- **Caratteristiche produttive**
Caratteristiche insite nell'immobile; incidono positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti: immobile su di cui grava un pesante mutuo indicizzato, vetustà dell'immobile, caratteristiche dimensionali difficilmente appetibili, particolari destinazioni d'uso, immobili di grande valore storico-artistico. Si assegna un coefficiente compreso tra il 10% ed il 5% del prezzo noto.

Al bene analogo il cui valore di mercato è stato riscontrato sul mercato, si assegnano coefficienti la cui somma risulta pari ad uno: Caratteristiche posizionali estrinseche 0,34 Caratteristiche posizionali intrinseche 0,24, Caratteristiche tecnologiche 0,25, Caratteristiche produttive 0,08.

Al bene oggetto di stima, fatte le opportune valutazioni, considerato completo di tutte le finiture necessarie per essere reso agibile sono stati assegnati coefficienti la cui somma risulta pari ad 0,91 (Ki).

Il valore di mercato del bene da stimare (Vm) espresso in €/mq, sarà pari al prodotto del valore del bene analogo ai beni oggetto di stima (Vma) moltiplicato per la somma dei coefficienti assegnati ai beni oggetto di stima; cioè $Vm = Vma \times Ki$. Sostituendo i numeri alle lettere si otterrà per il bene destinato a civile abitazione un valore di mercato pari a €/mq 982,80 (Vm) e per il bene destinato a garage un valore di mercato pari a €/mq 591,50 (Vm).

Pertanto per sulla scorta delle superfici preventivamente calcolate dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire n° 7/2021 del 15.06.2021, si otterrà un valore di mercato della porzione destinata ad abitazione pari a € 123.400,00 c.t. ed un valore di mercato della porzione destinata a garage pari a € 84.000,00.

Sommando le due porzioni, considerato che allo stato attuale risultano collegate da un sistema di risalita interno, si avrà un prezzo unitario pari a €/mq 775,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN°1-Fabbricato civile Riesi(CL)-Via Vercelli,Via Parma	267,53 mq	775,00€/mq	€ 207.335,75	100,00%	€ 207.335,75

Angolo Via Novara, edificio 1, scala 1					
					Valore di stima: € 207.335,75

Valore di stima: € 207.335,75



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	54,00	%

Valore finale di stima: €95.400,00

La considerazione svolta nell'ambito della presente relazione sulla specifica esigenza di calcolare il valore dell'intero fabbricato in corso di costruzione, considerato la difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare per detto stato di conservazione, consente di ritenere applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore di trasformazione. In sintesi il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo della presente valutazione consiste nel sottrarre, al valore di mercato del fabbricato completo in ogni sua parte, i costi relativi al completamento.

$$V_t = V - K_t$$

V_t = Valore di trasformazione

V = Valore di mercato del fabbricato completato

K_t = Costo di trasformazione

Detto valore si ottiene attraverso le seguenti fasi:

- Definizione del progetto di completamento, presentato presso l'amministrazione competente, tenendo conto dei vincoli urbanistici (destinazione d'uso, indici urbanistici) e inoltre, ad aggiornamentocatastale effettuato, della Segnalazione Certificata di Agibilità.
- Determinazione del costo da sostenere relativamente alle spese tecniche (fattore determinato dagli oneri di progettazione, di direzione lavori, di collaudi vari, di accatastamento) e agli oneri (fattore determinato dai costi dei titoli autorizzativi).
- Determinazione del costo di completamento attraverso il computo metrico estimativo, facendo riferimento al prezzario Regione Sicilia vigente;
Cercando di sintetizzare quanto sin qui descritto, considerato che il valore di mercato del fabbricato ristrutturato è pari a € 207.400,00, sottraendo tale valore ai costi necessari per effettuare il completamento delle opere necessarie a rendere il fabbricato abitabile che risultano ammontare ad € 112.000,00, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale:

$V_t = €95.400,00.$



LOTTO2

- **Bene N°2**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori

-----e-----ubicati nel territorio del Comune di Riesi,inc/daCammara, raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.

Identificato al catasto Terreni: **Fg. 26, Part. 38, Qualità Vigneto**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà(1/1)**
Valore di stima del bene: € 16.598,40



STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche:l'una incentrata su alcune pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori d'immobili simili a quello in esame.

Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, dall'esame del quadro d'insieme dei "Valori Agricoli Medi", fissati dalla Commissione Provinciale Espropri, per la Regione Agraria n°3, per la Provincia di Caltanissetta annualità 2008, pubblicato sul BURn. 61 del 31/12/2009, ove ricadono i terreni oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura, risulta il seguente valore agricolo medio (V.A.M.):

- **Vigneto** risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €11.160,00 per ettaro (€ 1,116/mq.);
- **Mandorleto** risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €8.080,00 per ettaro (€0,808/mq.).

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni da effettuare.

Se la ricerca dei valori agricoli medi è abbastanza rapida e semplice poiché si esaurisce consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso non si può dire per la determinazione dei valori di mercato. Il valore di mercato rappresenta il punto d'incontro della domanda e dell'offerta di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel preciso momento.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA.

Sulla scorta di ricerche effettuate presso gli operatori del settore; considerando il terreno, oggetto della presente, la configurazione e posizione, l'accessibilità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di potere attribuire al terreno residuo appartenente al fondo in esame il seguente valore unitario:

Valore unitario €/mq. 3,00

PROCEDIMENTO DI STIMA PER PUNTI DI MERITO.

Il presente procedimento consiste nell'analizzare i diversi elementi e le specifiche caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dell'immobile. Partendo dal prezzo di vendita più alto riscontrato sul mercato per un bene analogo, ad oggi pari ad **€/mq 3,00**, al fine di determinare un valore oggettivo, attraverso una serie di paragoni, viene parametrizzato di quanto il nostro bene sia di prezzo inferiore al valore appena riportato.

Si riporta di seguito la tabella con l'elenco delle caratteristiche possedute e di relativo punteggio di merito. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni:



- a) Fertilità
OTTIMA:1,00;BUONA:0,90;DISCRETA:0,80;SCADENTE:0,70.
- b) Giacitura
PIANEGGIANTE:1,00;ACCLIVE:0,95;MEDIOCRE:0,90;IMPERVIA:0,85.
- c) Accesso
BUONO:1,00;SUFFICIENTE:0,95;INSUFFICIENTE:0,90.
- d) Forma
REGOLARE:1,00;NORMALE:0,95;PENALIZZANTE:0,90.
- e) Ubicazione
ECCELLENTE:1,00;NORMALE:0,95;CATTIVA:0,90.
- f) Ampiezza
MEDIO APPEZZAMENTO:1,00;PICCOLO APPEZZAMENTO:0,95;GRANDE APPEZZAMENTO: 0,90.

L'algorithmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V \text{ max} * k1 * K2 * K3 * \dots * Kn$$

$$V \text{ unitario del fondo} = 3,00 * 0,8 * 0,85 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,00 = 1,49 \text{ €/mq.}$$

Il valore unitario definitivo dell'immobile oggetto di stima sarà dato dalla media dei risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima per punti di merito:

$$\text{Valore unitario stima sintetica} \quad \text{Valore unitario stima per punti di merito} \quad \text{Valore unitario} \\ \text{€/mq.} 3,00 \quad + \quad \text{€/mq} 1,49 \quad /2 = \text{€} 2,24$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°2 -Terreno Riesi(CL)-Contrada Cammarera	7410,00mq	2,24€/mq	€ 16.598,40	100,00%	€ 16.598,40
				Valore di stima:	€ 16.598,40

Valore di stima: € 16.598,40

Valore finale di stima: € 16.598,40

LOTTO 3

- **Bene N°3**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.

Identificato al catasto Terreni: **Fg.26, Part.39, Qualità Vigneto**

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

Valore di stima del bene:€ 9.116,80

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:vedi determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità del bene n°2 del Lotto n°2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°3 -Terreno Ries i(CL)-Contrada Cammarera	4070,00mq	2,24€/mq	€ 9.116,80	100,00%	€ 9.116,80
				Valore di stima:	€ 9.116,80

Valore di stima:€ 9.116,80

Valore finale di stima:€9.116,80

LOTTO4

- **Bene N° 4** -Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori -----
----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da
Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.

Identificato al catasto Terreni: **Fg.26,Part.220,Qualità Vigneto-Fg.26,Part.223,Qualità Mandorleto**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene:€ 8.825,60

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:vedi determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità del bene n°2 del Lotto n°2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°4 -Terreno Riesi (CL)-Contrada Cammarera	3940,00mq	2,24€/mq	€ 8.825,60	100,00%	€ 8.825,60
				Valore di stima:	€ 8.825,60

Valore di stima:€ 8.825,60

Valore finale di stima:€8.825,60

LOTTO5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori

-----e-----che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, inc/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.

Identificato al catasto Terreni: **Fg.26,Part.222,Qualità Vigneto - Fg.26,Part.221,Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 221, Qualità Mandorleto - Fg. 26, Part. 219, Qualità Mandorleto**

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

Valore di stima del bene:€ 8.355,20

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:vedi determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità del bene n°2 del Lotto n°2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN°5 -Terreno Riesi(CL)-Contrada Cammarera	3730,00mq	2,24€/mq	€ 8.355,20	100,00%	€ 8.355,20
				Valore di stima:	€ 8.355,20

Valore di stima: € 8.355,20

Valore finale di stima:€8.355,20

LOTTO 6

- BeneN°6**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.

Identificato al catasto Terreni- Fg. 26, Part. 14, Qualità Vigneto- Fg.26, Part.15, Qualità Vigneto- Fg.26, Part. 15, Qualità Mandorleto

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

Valore di stima del bene: € 8.243,20

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:vedi determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità del bene n°2 del Lotto n°2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN°6 -Terreno Riesi(CL)-Contrada Cammarera	3680,00mq	2,24€/mq	€ 8.243,20	100,00%	€ 8.243,20
				Valore di stima:	€ 8.243,20

Valore di stima:€ 8.243,20

Valore finale di stima:€8.243,20

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



SanCataldo, li 19/09/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 Atto di provenienza-Atto di Compravendita Lotto1
- ✓ N°1bis Atto di provenienza-Atto di Compravendita Lotto2
- ✓ N°2 Estratto di mappa (Aggiornamento al 8/09/2023)
- ✓ N°2bis Estratto di mappa con individuazione dei LOTTI
- ✓ N°3 Visure e schede catastali-Lotto1 (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N°4 Visure e schede catastali -Lotto2 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N°5 Visure e schede catastali-Lotto3 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N°6 Visure e schede catastali -Lotto4 (Aggiornamento al 7/05/2023)
- ✓ N°7 Visure e schede catastali -Lotto5 (Aggiornamento al 21/05/2023)
- ✓ N°8 Visure e schede catastali -Lotto6 (Aggiornamento al 21/05/2023)
- ✓ N°9 Estratto di mappa con individuazione dei LOTTI
- ✓ N°9 Ispezioni ipotecarie-Lotto1 (Aggiornamento al 5/09/2023)
- ✓ N°10 Ispezioni ipotecarie-Lotto2-3-4- 5- 6 (Aggiornamento al 15/09/2023)
- ✓ N°11 Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto2-3-4-5- 6
- ✓ N°12 Permesso di costruire N°07/21 del 15.06.2021
- ✓ N°12bis Elaborati grafici allegati al Permesso di costruire N°07/21 del 15.06.2021
- ✓ N°13 Contratto di locazione (Aggiornamento al 21/07/2023)
- ✓ N°14 Certificati di residenza (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N°15 Estratto degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N°16 Altri allegati-Verbale di sopralluogo
- ✓ N°17 Altri allegati-Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza al Creditore
- ✓ N°18 Altri allegati-Attestazione trasmissione relazione di consulenza in prima bozza ai Debitori



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Riesi (CL) - Via Vercelli, Via Parma angolo Via Novara, edificio 1, scala 1
Oggetto della presente procedura un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, ubicato nel territorio del Comune di Riesi nello spazio compreso tra Via Vercelli, Via Parma e Via Novara. Trattasi di un edificio costituito da un piano seminterrato destinato a garage ed un piano primo in corso di costruzione, di proprietà dei signori ----- e ----- .Al momento del sopralluogo detto edificio risultava accessibile dalla Via Novara; mediante una saracinesca metallica è stato possibile accedere al piano seminterrato destinato a garage. Identificato al catasto Terreni - Fg.32,Part.1827,Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su di cui insite il fabbricato in corso di costruzione, ubicato nella zona residenziale del centro abitato del Comune di Riesi, secondo il P.R.G., ricade nella zona territoriale omogenea "B2: Agglomerato urbano parzialmente edificato". Detto agglomerato urbano ha le stesse caratteristiche della zona B1 ma con modeste residue potenzialità edificatorie.

Prezzo base d'asta: €95.400,00

LOTTO2

- **Bene N°2**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera, raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2. Identificato al catasto Terreni-Fg.26,Part.38,Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particella 38 del PRG di cui sopra, ricade per la maggior parte in zona E1 (Agricola + Vincolo), e per la parte in zona D2/9 (Oasi con laghetto n.6) sottoposta ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, area di notevole interesse denominata "Bassa Valle del Salso Imera Meridionale, di cui al D.A. n.6051 del 03/05/1997 e ai sensi dell'art. del D.Lgs.22/01/2004 n.42 area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico della provincia di Caltanissetta ricadente ne Paesaggio Locale n.12 "Valle del Salso" con livello di tutela III delle Norme di Attuazione. Inoltre la suddetta particella, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricade nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

Prezzo base d'asta: €16.598,40

LOTTO3

- **Bene N°3**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2. Identificato al catasto Terreni-Fg.26,Part.39,Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particella 38 del PRG di cui sopra, ricade per la maggior parte in zona E1 (Agricola + Vincolo), e per la parte in zona D2/9 (Oasi con laghetto n.6) sottoposta ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, area di notevole interesse denominata "Bassa Valle del Salso Imera Meridionale, di cui al D.A.n.6051 del 03/05/1997 e ai sensi dell'art. del D.Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre la suddetta particella, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricade nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

Prezzo base d'asta: €9.116,80

LOTTO4

- **Bene N°4**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km5,2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 220, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 223, Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particelle 220 e 223 del PRG di cui sopra, ricade 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 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 III delle Norme di Attuazione. Inoltre le suddette particelle, secondo quanto previsto dal Vincolo Idro-Geologico, ricadono nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

Prezzo base d'asta: €8.825,60

LOTTO5

- **Bene N°5**-Terreno ubicato a Riesi (CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km5,2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 222, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 221, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 221, Qualità Mandorleto - Fg. 26, Part. 219, Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particelle 221, 222 e 219 del PRG di cui sopra, ricade 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 area sottoposta a tutela del PianoPaesaggisticodellaprovincia diCaltanissetta ricadentenel PaesaggioLocale n.12"Valle del Salso" conlivelloditutelaIIIdelleNormedi Attuazione.Inoltrele suddetteparticelle,secondoquantoprevisto dal Vincolo Idro-Geologico, ricadono nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo base d'asta: €8.355,20

LOTTO6

- **Bene N°6**-Terreno ubicato a Riesi(CL)-Contrada Cammarera
La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibile mediante un'adriamazione della Strada Statale 190 a Km 5,2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 14, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 15, Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente procedura, sulla scorta di quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione competente, secondo quanto previsto dal Vigente P.R.G. approvato con D. Dir. n°933 del 30/07/2003, attesta che il lotto distinto in catasto al foglio di mappa 26 particella 14 e 15 del PRG di cui sopra, ricade 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 03/05/1997 e ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 area sottoposta a tutela del Piano Paesaggistico dellaprovincia di Caltanissetta ricadentenel Paesaggio Locale n.12"Valle del Salso" con livelloditutelaIIIdelle Normedi Attuazione.Inoltrele suddette particelle,secondoquantoprevisto dal Vincolo Idro-Geologico, ricade nel vincolo della zona III - Contrada Cammarera - Monte Stornello e Brigateci.

Prezzo base d'asta: €8.243,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1-PREZZO BASE D'ASTA:€95.400,00

BeneN°1-Fabbricatocivile			
Ubicazione:	Riesi(CL)-ViaVercelli,ViaParmaangoloViaNovara,edificio1,scala 1		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologiaimmobile:	Fabbricatocivile Identificato al catasto Terreni-Fg.32,Part.1827,Qualità Mandorleto	Superficie	267,53 mq
Statoconservativo:	L'immobile oggetto della presente,censito catastalmente al catasto terreni,al momento del sopralluogo del 14giugno 2023 presentava un fabbricato costituito da un piano seminterrato ed un piano rialzato,in corso di costruzione, pertanto non risultava abitabile.		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione,ubicato nel territorio del Comune di Riesi nello spazio compreso tra Via Vercelli, Via Parma e Via Novara.Trattasi di un edificio costituito da un piano seminterrato destinato a garage ed un piano primo in corso di costruzione, di proprietà dei signori ----- e ----- .Al momento del sopralluogo detto edificio risultava accessibile dalla Via Novara; mediante un saracinesca metallica è stato possibile accedere al piano seminterrato destinato a garage.		
VenditasoggettaaIVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2-PREZZO BASE D'ASTA:€16.598,40

BeneN°2-Terreno			
Ubicazione:	Riesi(CL)-Contrada Cammarera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni-Fg.26,Part.38,Qualità Vigneto	Superficie	7410,00mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera,raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO3-PREZZO BASE D'ASTA:€9.116,80

BeneN°3-Terreno			
Ubicazione:	Riesi(CL)-Contrada Cammarera		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologiaimmobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -Fg.26,Part.39,Qualità Vigneto	Superficie	4070,00mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori----- ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.		
VenditasoggettaaIVA:	N.D.		
Continuità trascrizioniex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4-PREZZO BASE D'ASTA:€8.825,60

Bene N°4-Terreno			
Ubicazione:	Riesi (CL)-Contrada Cammarera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 220,Qualità Vigneto-Fg.26,Part.223,Qualità Mandorleto	Superficie	3940,00mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori----- ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/daCammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è risultato essere, per il bene incorso di descrizione, un contratto di locazione stipulato il 01.04.2019 e registrato il 03.04.2019 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, per affitto di fondo rustico. La durata del contratto prevista: dal 01.04.2019 al 31.03.2039 per un corrispettivo per l'intera durata di € 10.000,00 per i seguenti beni: Comune Censuario di Riesi , foglio di mappa 129 part.253-125-25, foglio di mappa 26 part.14-220-221-222- 223, foglio di mappa 29 part.15-219.		

LOTTO 5-PREZZO BASE D'ASTA:€8.355,20

BeneN°5-Terreno	
Ubicazione:	Riesi(CL)-Contrada Cammarera

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 222, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 221, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 221, Qualità Mandorleto - Fg. 26, Part. 219, Qualità Mandorleto	Superficie	3730,00mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione stipulato il 01.04.2019 e registrato il 03.04.2019 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, per affitto di fondo rustico. La durata del contratto prevista: dal 01.04.2019 al 31.03.2039 per un corrispettivo per l'intera durata di €10.000,00 per i seguenti beni: Comune Censuario di Riesi, foglio di mappa 129 part.253-125-25, foglio di mappa 26 part.14-220-221-222-223, foglio di Mappa 29 part.15-219.		

LOTTO 6-PREZZO BASE D'ASTA:€8.243,20

BeneN°6-Terreno			
Ubicazione:	Riesi (CL)-Contrada Cammarera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 14, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 15, Qualità Mandorleto	Superficie	3680,00mq
Descrizione:	La procedura oggetto della presente, comprende dei lotti di terra limitrofi, di proprietà dei signori ----- e ----- che risultano ubicati nel territorio del Comune di Riesi, in c/da Cammarera raggiungibili mediante una diramazione della Strada Statale 190 al Km 5,2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da una ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per il bene in corso di descrizione, un contratto di locazione stipulato il 01.04.2019 e registrato il 03.04.2019 presso l'Ufficio di DPCL UT Caltanissetta, per affitto di fondo rustico. La durata del contratto prevista: dal 01.04.2019 al 31.03.2039 per un corrispettivo per l'intera durata di €10.000,00 per i seguenti beni: Comune Censuario di Riesi, foglio di mappa 129 part.253-125-25, foglio di mappa 26 part.14-220-221-222-223, foglio di Mappa 29 part.15-219.		