

Geometra
Giovanni Salonia
via Ragusa n.17 - 95041, Caltagirone
gio.salonia@gmail.com
giovanni.salonia@geopec.it
cell: 388/4896728

----- **FALLIMENTO N.6/2009** -----

G.D. Dott. P. Criscione

Curatore del fallimento avv.to G.nni Magnano

Oggetto: *Relazione tecnica riguardante la stima dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Niscemi in c.da Valle Pozzo, censito al catasto terreni del detto comune al foglio 54 particella 24..*

Caltagirone, li Maggio 2021

Il Consulente
Geometra Giovanni Salonia

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

FALLIMENTO N°06/2009

G.D. Dott. P. Criscione

Curatore del fallimento avv.to G.nni Magnano

Il sottoscritto Geometra Giovanni Salonia, con studio a Caltagirone, via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nella procedura di fallimento indicata in epigrafe, ha ricevuto l'incarico dal curatore dello stesso avv.to Giovanni Magnano

Accettato l'incarico, si sono eseguiti i necessari accertamenti, rilievi fotografici in occasione del sopralluogo del 09/11/2020, acquisendo la documentazione e le informazioni necessarie al fine della redazione della presente consulenza.

RELAZIONE

1. PREMESSA

Nella procedura di fallimento n°6/2009 di Menzo Rita la cui attività denominata "BAR SICILIA" fu dichiarata fallita in data 07/05/2009, veniva eseguito un verbale di inventario in data 11/05/2009, presso la sede dell'attività fallita precisamente in Niscemi in via E Medi n.10. In quell'occasione veniva individuata, descritta e inventariata l'attività fallita, il cui verbale d'inventario oltre a contenere i beni mobili descriveva : "... La debitrice fallita dichiarava che il locale sede dell'attività non è di sua proprietà ... che trovasi in regime di

separazione dei beni ed è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Niscemi oggetto di esecuzione immobiliare n.57/2005"

Per l'appezzamento sopradescritto è stata eseguita una perizia di stima redatta in data 02/08/2006, proprio in occasione della procedura di esecuzione immobiliare n.57/2005-Tribunale di Caltagirone, redatta dal dottore agronomo Clara Trovato, nella quale veniva individuato un appezzamento di terreno sito a Niscemi in c.da Valle Pozzo, censito al catasto al terreni al foglio 54, particella 24.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state condotte dallo scrivente eseguendo un sopralluogo presso l'appezzamento di terreno in autonomia in quanto, il terreno sito a Niscemi molto vicino al centro urbano non ha alcuna recinzione. Il giorno 14/04/2021, lo scrivente si è recato sui luoghi per accertare la situazione dell'appezzamento di terreno e appuntando notizie e informazioni utili per la stima dello stesso, si è eseguito un rilievo fotografico. Le operazioni peritali sono continuate presso gli enti pubblici, in particolare presso l'UTC del comune di Niscemi facendo richiesta di certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento oggetto di stima. Ottenendo il rilascio del detto certificato lo scrivente ritiene di avere tutti gli elementi utili per procedere con la stima dell'appezzamento di terreno.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno è sito nel comune di Niscemi in c.da Valle Pozzo, censito al catasto terreni del detto comune al foglio 54,

particella 24,

- porz AA, Uliveto di 2° cl, superficie ha 0.23.00 (ettari), redd dom € 9,50, redd Agr € 5,94;

- porz AB, Mandorleto 4°, superficie ha 0.12.00 (ettari), redd dom € 3,72, redd agr € 3,72;

Intestato a: Menzo Rita, proprietà per 1/1 reg di separ. dei beni;

Ad essa è pervenuto giusto atto di compravendita del 19/05/2000, rogato dal notaio Filippo Ferrara in Niscemi, rep.31349, registrato a Gela il 02/06/2000 al n.911 (doc.3);

Appezamento di terreno sito nel comune di Niscemi in c.da Valle Pozzo, al quale vi si accede da una strada asfalta e che fronteggia il fondo, i confini sono in parte materializzati e in parte inesistenti.

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché nella mappa catastale aggiornata allegata (doc.2);

L'appezzamento di terreno confina a est con la detta strada, nelle altre direzioni con fondi appartenenti ad altre ditte. Nel complesso l'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare, diviso pressappoco in tre porzioni, intervallate da forti scarpate, in quanto l'appezzamento di terreno si trova in collina. La prima porzione la più grande per estensione, ha un'orografia piuttosto regolare e pianeggiante, attualmente è incolta. La seconda porzione anch'essa con un'orografia piuttosto pianeggiante, con un'estensione molto più piccola, gode della presenza di alcuni alberi di olivo e agrumeti di recente piantumazione. La terza è ultima porzione ha un'orografia piuttosto regolare ma in pendenza verso

ovest, su di essa vi è la presenza di alcuni alberi di olivo.

Lo stato dell'appezzamento di terreno, al momento del sopralluogo dello scrivente, appare in semi abbandono.

Ai fini della stima può essere assimilato ad un terreno seminativo asciutto.

Dal punto di vista urbanistico, lo scrivente ha richiesto all'UTC del comune di Niscemi un certificato di destinazione urbanistica, il quale si allegato al doc.5, sulla base del quale il terreno, in base al vigente PRG è situato in parte in zona E3 (aree agricole di rispetto dei valloni), in parte in E1 (aree agricole), parte in fascia di rispetto fiumi e parte di livello tutela : 1;

4. STIMA

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima. Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle

parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per i terreni si utilizza lo stesso criterio di stima, tenendo conto, dell'ubicazione, della coltura in atto, della disponibilità d'acqua, della destinazione urbanistica, della comoda accessibilità ai fondi e dell'orografia degli appezzamenti.

Per il calcolo della superficie commerciale si farà riferimento a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.

Appezzamento di terreno sito nel comune di Niscemi in c.da Valle Pozzo, in catasto terreni del detto comune foglio 54 particella 24.

Per la stima dell'appezzamento di terreno si è tenuto conto della stato in cui esso si trova, si equipara a terreno del tipo seminativo asciutto, come metro di paragone utile per la stima, altro aspetto negativo è la scarsa possibilità edificatoria dell'appezzamento, nonostante sia ubicato in una zona caratterizzata da edilizia di tipo residenziale con case singole tipo villette, per le caratteristiche urbanistiche della zona e la modesta superficie dell'appezzamento non vi è la possibilità di edificare costruzioni abitabili, se non un piccolo deposito per attrezzi agricoli. Aspetto positivo è la posizione rispetto al centro urbano di Niscemi, oltre che l'orografia dello stesso favorisce l'utilizzo per attività agricole ad uso personale.

In merito alla stima dalle comparazioni eseguite e dalle ricerche di mercato della zona, data la modesta quantità in termini di superficie

del lotto, si ritiene più efficace eseguire una stima a corpo dello stesso. Nel cercare il più probabile valore di mercato si deve tenere conto oltre a quanto già detto, della situazione odierna del mercato immobiliare, non certo fiorente e in fase decrescente.

In conclusione si stima l'appezzamento di terreno a corpo **€ 8.000,00.**

Valore a base d'asta oltre IVA come per legge.

5. ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Caltanissetta, un'ispezione ipotecaria, relativa alla particella a partire dall'impianto meccanografico al 22/04/2021 (doc.6)

Le note scaturite dalla ricerca, sono state estratte in forma sintetica, dalle quali si evince che vi è un'ipoteca contro del 08/07/2005 trascritta ai n.ri 2744/10846 – Tribunale di Ragusa, oltre alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 27/05/2005, trascritto ai n.ri 8458/12230.

Pertanto dalla documentazione ipotecaria allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, si possono rilevare le iscrizioni eventualmente da cancellare.

6. CONCLUSIONI

In conclusione l'immobile è liberamente vendibile il prezzo

stimato a base d'asta è di **€ 8.000,00 (iva esclusa)**

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 03 Maggio 2021

Il Consulente

Giovanni Salonia

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

FALLIMENTO N°06/2009

G.D. Dott. P. Criscione

Curatore del fallimento avv.to G.nni Magnano

RILIEVO FOTOGRAFICO allegato alla consulenza tecnica d'Ufficio.-



FOTO N°1

Foto aerea dell'ubicazione dell'immobile oggetto di Fallimento



FOTO N°2

Foto aerea dell'ubicazione dell'immobile oggetto di Fallimento

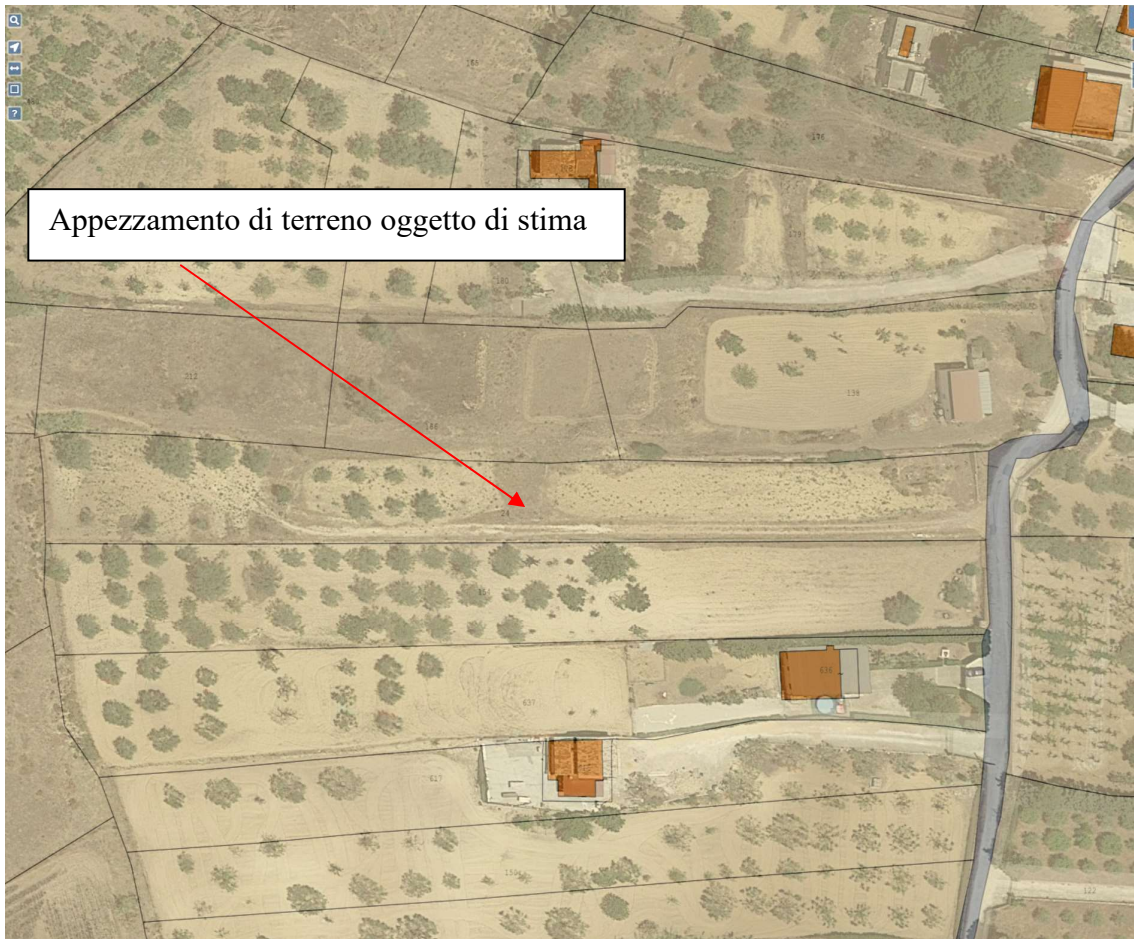


FOTO N°3

Foto aerea con sovrapposizione mappa catastale



FOTO N°4

Foto panoramica ingresso all'appezzamento di terreno



FOTO N°5

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 1 porzione come descritta della CTU



FOTO N°6

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 1 porzione come descritta della CTU



FOTO N°7

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 1 porzione come descritta della CTU



FOTO N°8

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 2 porzione come descritta della CTU



FOTO N°9

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 2 porzione come descritta della CTU



FOTO N°10

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 2 porzione come descritta della CTU



FOTO N°10

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 2 porzione come descritta della CTU



FOTO N°11

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno



FOTO N°12

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 3 porzione come descritta della CTU



FOTO N°13

Foto panoramica dell'appezzamento di terreno, 3 porzione come descritta della CTU

Visura storica per immobile

Data: 06/04/2021 - Ora: 10.39.58 Segue

Visura n.: T85083 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2021

Dati della richiesta	Comune di NISCEMI (Codice: F899) Provincia di CALTANISSETTA
Catasto Terreni	Foglio: 54 Particella: 24

INTESTATO

1	MENZO Rita nata a CATANIA il 14/12/1968	MNZRTI68T54C351C*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	-------------------	---

Situazione dell'Immobile dal 13/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	54	24		AA	ULIVETO 2	23 00			Tabella di variazione del 13/03/2007 protocollo n. CL0055580 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 21990.1/2007)
				AB	MANDORL ETO 4	12 00		Euro 3,72	Euro 3,72
Notifica				Partita					
Annotazioni		variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario							

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	54	24		-	MANDORL ETO 4	35 00			Impianto meccanografico del 21/06/1977
								Dominicale Euro 10,85 L. 21.000	Euro 10,85 L. 21.000
Notifica				Partita		19146			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/04/2021

Situazione degli intestati dal 19/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MENZO Rita nata a CATANIA il 14/12/1968	MNZRTI68T54C351C*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2000 Trascrizione in atti dal 19/12/2000 Repertorio n.: 31349 Rogante: FERRARA FILIPPO Sede: NISCEMI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 462.1./2000)

Situazione degli intestati dal 26/08/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/05/2000
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/05/2000

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 26/08/1998
2			Comproprietario fino al 26/08/1998
3			Comproprietario fino al 26/08/1998

Impianto meccanografico del 21/06/1977

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

NOTAIO FILIPPO FERRARA
VIA VERDI, 9 - NISCEMI (CL)
83045 NISCEMI (CL)

doc. 3

REPERTORIO N. 31.349 RACCOLTA N. 10.007

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Registrato a Cella
il 2.6.2000
n. 911

L'anno duemila il giorno diciannove
del mese di Maggio (19.05.2000).

In Niscemi e nel mio Studio in Via Verdi n.9.

Innanzi a me Dottor FILIPPO FERRARA, Notaio in Niscemi, i-
scritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltagirone, as-
sistito dai testi noti ed idonei:

[redacted] impiegato,
nato a [redacted] ed ivi residente in Via [redacted]
[redacted], impiegato, nato [redacted]
il [redacted] ed ivi residente in Via [redacted]

-----SONO PRESENTI-----

I) [redacted]

[redacted], coniu-
gato ed in regime di comunione legale, ma quanto trasferito è
suo bene personale.

[redacted]

[redacted]

coniugato ed in regime di comunione legale, ma quanto trasfe-
rito è suo bene personale.

II) MENZO RITA, nata a Catania il quattordici dicembre mille-
novecentosessantotto, residente a Niscemi, in via Ettore

Maiorana n. 67, casalinga, codice fiscale MNZ RTI 68T54
C351C, coniugata in regime di separazione di beni.-----

I medesimi, della cui identità personale mi fanno certo i so-
pracitati testi che assumo anche quali fidefacienti, mi fanno
richiesta perchè riceva quest'atto, col quale convengono e
stipulano quanto segue:-----

~~Il signor [redacted] con o-
gni garanzia di legge, vendono e trasferiscono alla signora
MENZO RITA, che acquista ed accetta il diritto di piena pro-
prietà sul seguente immobile:-----~~

un fondo rustico sito nel Comune di Niscemi, Contrada Valle
Pozzo, della superficie catastale di ettari 0 (zero) are 35
(trentacinque) centiare 0 (zero) e per quanto in realtà si
trova; confinante con proprietà Buccheri, con proprietà Baro-
ne e con la trazzera, salvo altri.-----

Il tutto censito in N.C.T. del Comune di Niscemi, alla Parti-
ta 19.146, Foglio 54, particella-----
- 24, mandorleto 4, di ettari 0 (zero) are 35 (trentacinque)
centiare 0 (zero), R.D. Lire 21.000, R.A. Lire 21.000.-----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per suc-
cessione legittima in morte del padre signor ~~[redacted]~~

~~[redacted]~~ deceduto a Niscemi nel 1967, e successiva riunione
d'usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza della morte
dell'usufruttuaria ~~[redacted]~~

ta all'UTE di Caltanissetta la relativa denuncia di riunione
d'usufrutto protocollata al numero 4107.-----

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti
convenuto ed accettato in complessive Lire 3.000.000 (tremi-
lioni); somma che la parte venditrice dichiara di avere, pri-
ma d'ora e nelle forme di legge, ricevuto dalla parte acqui-
rente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietan-
za liberatoria di pieno saldo, con espressa rinuncia all'ipo-
teca legale.-----

Ai soli fini dell'I.N.V.I.M., ai sensi del Decreto Legislati-
vo 30 dicembre 1992 n.504, art.17, lettera a), la parte ven-
ditrice dichiara che il valore finale del cespite, da indica-
re nella dichiarazione, è di lire 1.600.000 (unmilionesecen-
tomila), pari a quello del cespite medesimo alla data del 31
dicembre 1992.-----

Dichiara e garantisce la parte venditrice che del suddetto
cespite ha la piena proprietà e disponibilità per averlo pos-
seduto coi giusti e legali titoli avanti citati e con buona
fede; lo trasferisce quindi alla parte acquirente franco e
libero da pesi ed ipoteche.-----

Proprietà, possesso e materiale godimento di detto cespite
passano da oggi in poi alla parte acquirente con ogni effetto
utile ed oneroso, con tutti i diritti accessori, pertinenze e
dipendenze, servitù attive e passive legalmente costituite e
trascritte.-----

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47,
LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE IL TERRENO SOPRADESCritto
RICADE NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN PARTE IN ZONA A-
GRICOLA "E", IN PARTE SU AREA A VERDE RISPETTO STRADALE, IN
PARTE SU AREA PER SEDE STRADALE ED IN PARTE SU AREA INDU-
STRIALE ED ARTIGIANALE, GIUSTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA RILASCIATO DAL DETTO COMUNE IN DATA 31 MARZO
2000, CHE IN ORIGINALE AL PRESENTE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA
"A", PREVIO ESONERO DALLA LETTURA DEL MEDESIMO FATTOMI DALLE
PARTI, CHE DICHIARANO AVERNE AVUTO PRECEDENTE CONOSCENZA.-----

DICHIARA ALTRESI LA PARTE VENDITRICE CHE DAL RILASCIO DI DET-
TO CERTIFICATO AD OGGI NON SONO INTERVENUTE MODIFICAZIONI NEI
PREDETTI STRUMENTI URBANISTICI.-----

DICHIARANO LE PARTI DI NON ESSERE PARENTI TRA LORO.-----

LE SPESE DI QUEST'ATTO E SUE CONSEGUENZIALI SONO A CARICO
DELLA PARTE ACQUIRENTE.

Richiesto, io Notaio
ricevo quest'atto scritto con mezzi meccanici da persona di
mia fiducia e da me completato a penna su due fogli di carta
dei quali occupa quattro pagine intere e quanto di questa e
da me letto, presenti i testi, ai comparenti che da me inter-
pellati dichiarano di approvarlo.-----

FIRMATO: D'ALESSANDRO ANTONINO-----

[REDACTED]
MENZO RITA

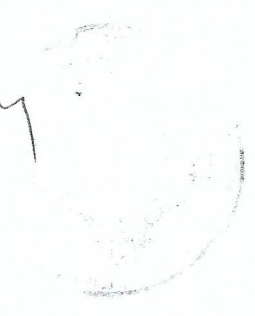
[REDACTED]
[REDACTED]
DOTTOR FILIPPO FERRARA NOTAIO.

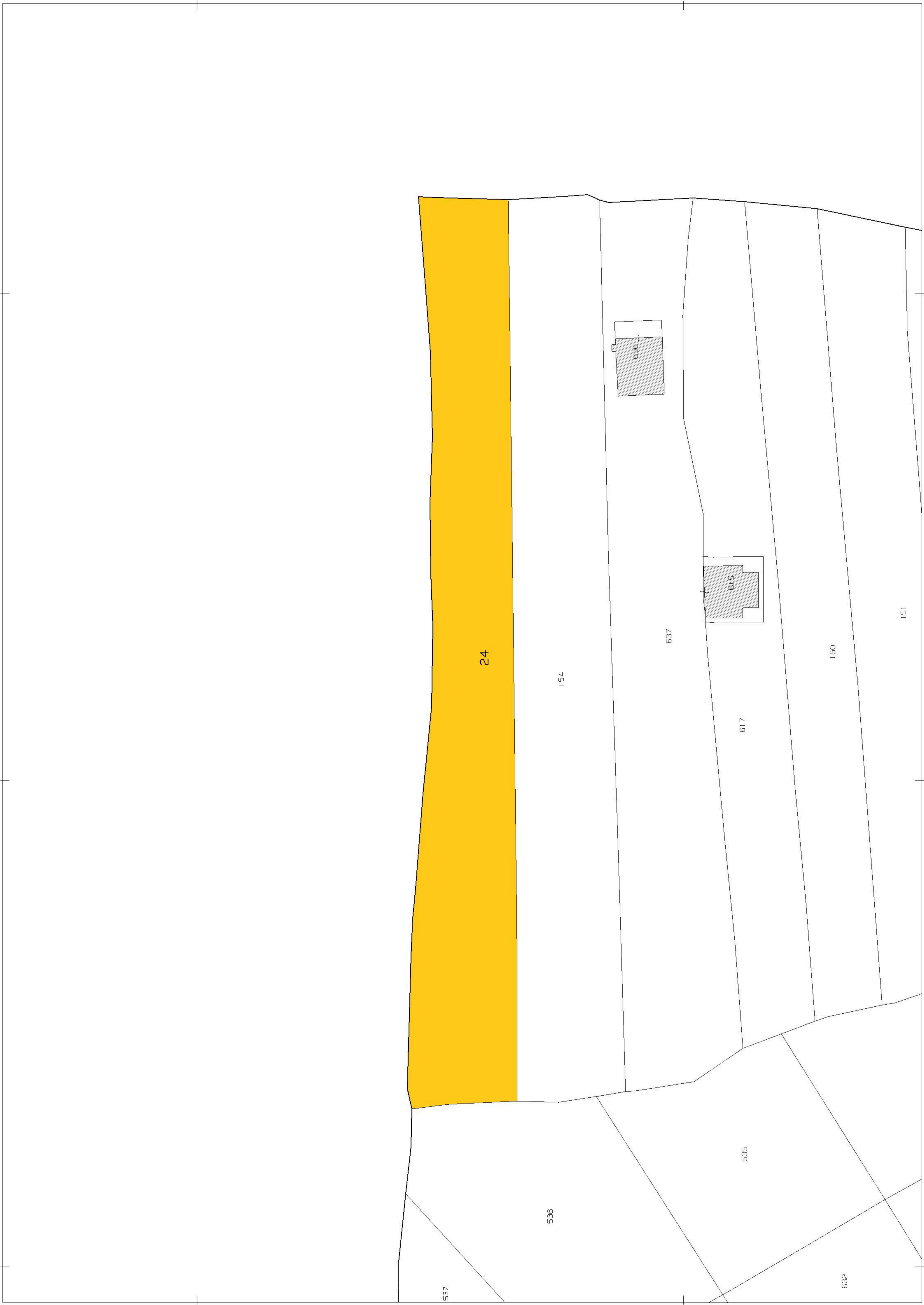
La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia

ad uso: *Consentito dalla legge sul bollo*
Consentito dalla legge sul bollo

Niscemi

5 LUG. 2006

Ferrara




ILL. MO SIGNOR SINDACO DI

NISCEMI

OGGETTO : RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il sottoscritto p.to Edile_Geometra Giovanni Salonia nato a Caltagirone il 08/04/1989, con studio in Caltagirone in via Ragusa n.17, su incarico ricevuto dal curatore del Fallimento n.6/2009 presso il Tribunale di Caltagirone, avv.to G.nni Magnano, in merito alla redazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Niscemi in c.da Valle Pozzo censito al catasto terreni al foglio 54 particella 24

CHIEDE

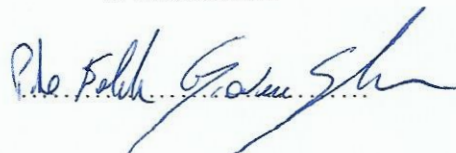
il rilascio di un **Certificato di Destinazione Urbanistica**, di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n° 47, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il seguente appezzamento di terreno siti a Niscemi:

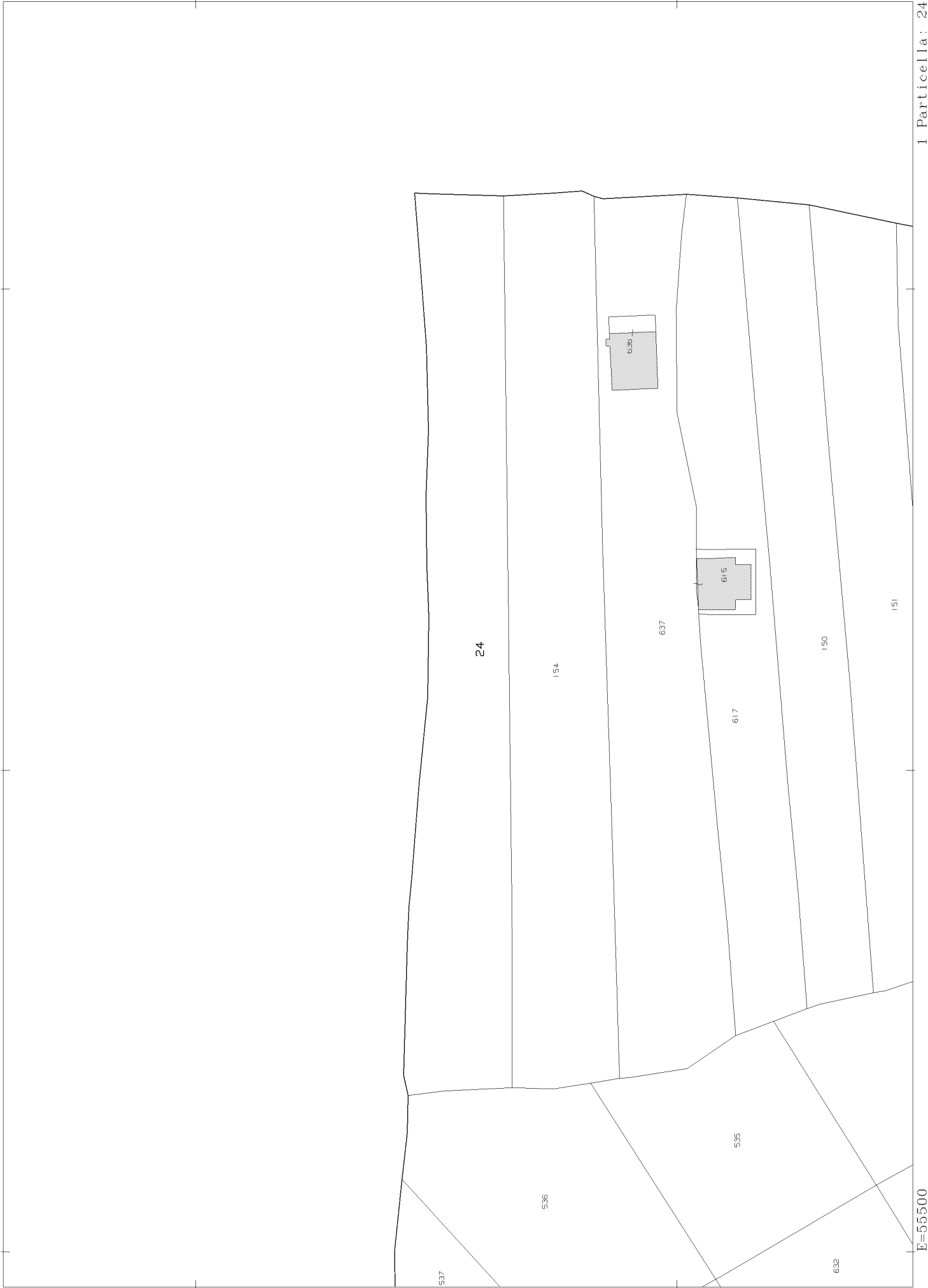
- in c/da Valle Pozzo foglio 54 p.lla 24;

Si allega stralcio di mappa catastale con l'ubicazione dei terreni sopradescritti.

Caltagirone li, 08 Febbraio 2021

Il richiedente





Da: Avv. Giovanni Magnano (PEC) <giovanni.magnano@cert.ordineavvocaticaltagirone.it>
Inviato: venerdì 13 marzo 2020 19:22
A: avv.arancio@kalatpec.it; avv.s_platania1@kalatpec.it; s_platania1@alice.it;
avvicoladibenedetto@pec.buffetti.it
Cc: giovanni.salonia@geopec.it
Oggetto: Fallimento n. 9/2009 R.F. Autorizzazione Nomina Consulente e vendita beni
Allegati: Richiesta parere su nomina consulente per aggiornamento stima.PDF; 16752172s.PDF.ZIP

Pregg.mi/Spett.le

Sigg.ri Componenti Comitato Creditori

SEGAFREDO ZANETTI S.P.A
c/o AVV. SALVATORE ARANCIO - Caltagirone

B.C.C. GESTIONE CREDITI S.P.A
c/o AVV. NICOLA DI BENEDETTO - Gela

BRAZILCAFE'
c/o AVV. SALVATORE PLATANIA

In allegato, ai sensi dell'art. 41 l.f. trasmetto richiesta di autorizzazione per nomina Consulente Fallimento e parere per vendita azienda.

Con i migliori saluti.

Il Curatore Avv. Giovanni Magnano

--

AVVISO DI RISERVATEZZA: Ai sensi della normativa nazionale ed europea di cui al D.lgs. 196/2003 e al Reg. UE 679/2016, si precisa che la presente mail è inviata unicamente ai destinatari sopra indicati con espressa diffida di leggere, copiare ed usare senza autorizzazione. Se avete ricevuto questa copia per errore, vogliate distruggerla o contattarci immediatamente.

Avv. Giovanni Magnano
Patrocinante in Cassazione
giovanni.magnano@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

Avv. Maria Paola Dieli
Patrocinante in Cassazione
maria.dieli@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

Spett.le
SEGAFREDO ZANETTI S.P.A
c/o **AVV. SALVATORE ARANCIO**
Via Madonna della Via 161
95041 – Caltagirone - CT
avv.arancio@kalatpec.it

B.C.C. GESTIONE CREDITI S.P.A
c/o **AVV. NICOLA DI BENEDETTO**
Vico Iacona n. 12
93012 – Gela - CL
avv.nicoladibenedetto@pec.buffetti.it

BRAZILCAFE'
c/o **AVV. SALVATORE PLATANIA**
Via Madonna della Via 161
95041 – Caltagirone - CT
avv.s_platania1@kalatpec.it

**Oggetto: Fallimento Menzo Rita (n. 06/2009 R.G. Fall. Tribunale di Caltagirone) -
Autorizzazione per nomina Consulente al fine di aggiornamento stime.-**

Facendo seguito alle mie precedenti richieste rimaste inevase, al provvedimento del G.D. al fallimento del 08.10.2019 che allego, con la presente sono nuovamente a chiederVi autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 l.f., alla nomina di un consulente del fallimento al fine di procedere all'aggiornamento del valore di stima dei beni acquisiti al fallimento (Bar Sicilia sito in Niscemi costituito solamente da macchinari (datati), avviamento con relativa licenza; Terreno non edificabile sito in Comune di Niscemi).

Indico quale consulente individuato e già contattato il geom. Giovanni Salonia, con studio in Caltagirone, Via Ragusa n. 17 (pec. giovanni.salonia@geopec.it).

In considerazione di quanto sopra Vi prego, pertanto, di inviare il Vs. autorizzazione **in ordine alla nomina del sopracitato professionista quale consulente del fallimento ed autorizzazione alla vendita dell'azienda acquisita al fallimento secondo le modalità già indicate** – via mail all'indirizzo pec giovanni.magnano@cert.ordineavvocaticaltagirone.it.

Si avverte, infine, che ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 l.f. il chiesto parere dovrà pervenire, entro **giorni 15 (quindici)** dal ricevimento della presente e che in caso di inerzia, di impossibilità di funzionamento del comitato o di urgenza, provvederà il Giudice Delegato..

Cordiali saluti.

Si allega Provvedimento G.D. richiamato in narrativa.

Il Curatore
Avv. Giovanni Magnano

€ sul C/c.n. 11670932 di Euro 30,00

IMPORTO IN LETTERE INTESATO A TRENTA/00

COMUNE DI NISCEMI

CAUSALE RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANSI CA

ESEGUITO DA GIOVANNI SALONIA VIA PIAZZA VITA RAGUSA N°17 CAP 95041 LOCALITÀ CALTAGIRONE

17/017 11 04-02-21 P. 0004 VCXL 0025 €*30,00* C/C 000011670932 €*1,50* DEM 210204-151339-95706434

BOILLO DELL'UFFICIO POSTALE

€ sul C/c.n. 11670932 di Euro 30,00

TD 123 IMPORTO IN LETTERE INTESATO A TRENTA/00

COMUNE DI NISCEMI

CAUSALE RILASCIO DEL CERTIFICATO DI DEST. ORBANSTICA

ESEGUITO DA GIOVANNI SALONIA VIA PIAZZA VITA RAGUSA N°17 CAP 95041 LOCALITÀ CALTAGIRONE

BOILLO DELL'UFFICIO POSTALE codice bancoposta

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA ZONA SOTTOSTANTEI numero conto tipo documento

Richiesta di CdU

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A giovanni.salonia@pec.perind.it <giovanni.salonia@pec.perind.it>

Data lunedì 8 febbraio 2021 - 12:27

Ricevuta di accettazione

Il giorno 08/02/2021 alle ore 12:27:39 (+0100) il messaggio "Richiesta di CdU" proveniente da "giovanni.salonia@pec.perind.it" ed indirizzato a:
ufficioprotocollo@comuneniscepipec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec293.20210208122739.16249.165.2.68@pec.aruba.it

dati-cert.xml
smime.p7s



COMUNE DI NISCEMI

c.f. 82002100855

Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta
IV RIPARTIZIONE URBANISTICA

FAX 0933.958830

II CAPO RIPARTIZIONE

- Vista la richiesta presentata dal Geom. Giovanni Salonia, nato a Caltagirone l'08.04.1989 residente a Caltagirone in Via Ragusa n. 17, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, incaricato dal Tribunale di Caltagirone n. 06/2009, assunta al protocollo generale n° 4120 dell' 08.02.2021, relativa alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica della particella 24 del foglio di mappa 54, per uso perizia;
- Vista la documentazione allegata a corredo della pratica e la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale dichiara: «CHE NON ESISTE ALCUN MANUFATTO E/O IMMOBILE SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO»
- Visto il PRG vigente, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale, per l'adeguamento degli elaborati del P.R.G. al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con D.D.G. n. 207 del 22/12/2016;
- Visto l'art. 18 della L.28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti dell'ufficio;

CERTIFICA

1. L'area interessata, come risulta dall'allegato stralcio particellare, ricade contestualmente:

foglio	Part.IIe	Zona
54	24	Porzione - E3 (Aree agricole di rispetto dei valloni) e Porzione - E1 (Aree agricole)

2. Le seguenti aree sono sottoposte:

foglio	Part.IIe	Descrizione
54	24	Porzione - Fascia di rispetto fiumi - Legge n. 431 dell'8.8.1985

3. Le seguenti aree sono sottoposte a tutela dal PTPR della Provincia di Caltanissetta:

foglio	Part.IIe	Descrizione
54	24	Porzione - Livello di tutela:1

Nell'eventualità di presenza di corsi d'acqua o laghi in prossimità di dette particelle, qualsiasi trasformazione del suolo va soggetta a N.O. preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta.

Le relative prescrizioni urbanistiche e i vincoli discendenti dai citati decreti sono riportate negli allegati fogli, che costituiscono parte integrante della presente certificazione.

Il presente è valido anni 1 (uno) a decorrere dalla data di rilascio e viene rilasciato in carta bollo, per uso Perizia CTU. L'utilizzo diverso da quello per cui il certificato viene rilasciato investe, penalmente ed amministrativamente, il solo utilizzante.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI

Niscemi, 11 Marzo - .2021

Il tecnico Istruttore
Geom. Cosimo Giuseppe Caruso



Il Capo Ripartizione
Arch. Pino Riccardo Cincotta

Art. 33

Agricole

Comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio di cui al D.M. 1444/68; sono ammesse costruzioni di edifici per l'abitazione dei proprietari con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. Sono altresì ammesse, senza il limite dello 0,03 mc/mq e dell'altezza di m. 7,50, in quanto costituenti opere strutturali connesse alla conduzione agricola del fondo, dimensionati e quantificati in ragione dell'esigenza effettiva dell'azienda; tali requisiti debbono essere documentati e dimostrati con relazione economica strutturale dell'azienda, redatta da tecnico abilitato. È pertanto consentita la costruzione di:

1. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli; nonché di annessi per il soggiorno ed il riposo degli addetti alla conduzione dell'azienda agricola;
2. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

Gli interventi di cui al precedente punto 1 sono consentiti, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende, anche se le stesse sono costituite da appezzamenti in siti diversi.

Limitatamente agli annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni: If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria
- distanza minima dai confini 10,00 ml
- altezza massima: Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasca e/o trivellati per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.

È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68. n.1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada. (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- m. 60 dalle autostrade;
- m. 30 dalle strade extraurbane provinciali;
- m. 20 per le strade comunali.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Art. 34

Norme per l'allocazione di campeggi e attrezzature per attività ricreative e sportive in Zto E1

Nell'ambito delle Zto «E1» è possibile allocare attrezzature ricettive complementari per il turismo (campeggi) e attrezzature ricreative e sportive (maneggi, gokart, ecc), attraverso stipulazione di convenzione tra il richiedente o i richiedenti - loro successori e aventi causa - e l'Amministrazione Comunale, nella quale si preveda:

- l'esecuzione del progetto conformemente in ogni sua parte agli elaborati approvati;
- l'assunzione a carico del richiedente delle opere e impianti tecnici necessari al corretto funzionamento delle attrezzature (strade, impianto idrico ed elettrico, fognature, etc) e tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini non superiori ai tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- il regolamento interno del campeggio.

Sono consentite nuove costruzioni per l'allocazione di servizi ed attrezzature complementari alle attività del campeggio o delle attrezzature sportive o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, ecc.) secondo i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità fondiario If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria
- distanza minima dai confini ml 10,00
- altezza massima: hm ml 7,5
- numero piani fuori terra N° 2

Gli spazi per le tende, roulotte e caravans non potranno interessare più di 2/3 dell'area totale.

La parte restante dovrà per almeno metà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o rimboschimento, nell'altra metà saranno consentiti l'installazione di servizi igienico-sanitari fissi, di servizi generali mobili e parcheggi.

Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per adeguamenti, terrazzamenti, viabilità interna purché realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno.

È vietato l'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e la rimozione di eventuale sottobosco se non per motivi di pericolosità e previa autorizzazione dell'autorità forestale competente.

Fatto salvo quanto detto al comma precedente è consentita la apertura di sentieri pedonali.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso del campeggio e delle aree attrezzate per lo sport e la ricreazione devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli; la sosta delle automobili nel resto del campeggio sarà di regola vietata; la transitabilità automobilistica nel campeggio deve essere prevista solo all'arrivo e alla partenza del campeggiatore o in casi di emergenza.

In ogni caso non è ammesso il passaggio delle vetture nelle aree boscate.

Le installazioni fisse per i servizi generali, i parcheggi e la viabilità interna non devono coprire complessivamente più di 1/6 della superficie globale.

Art. 36 - Zone «E3»: Aree agricole di rispetto dei valloni.

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio che ricadono nelle fasce di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui alla LN n. 431/1985.

Previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., che ne ha definito il perimetro, e ad esclusione della fascia di rispetto di ml. 20 di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904, è ammessa esclusivamente la costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la

conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche e/o trivellati, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.I. 1/4/68. n.1404, con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada.(D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360).

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle cubature ammissibili ma non possono essere edificati per costruzioni residenziali agricole.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica, in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici.

Art. 52

Alvei torrentizi e fluviali e loro sponde e fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Comprende tutti i territori siti entro una fascia di 150 m. da ciascuna delle rive dei corsi d'acqua.

La finalità è quella di preservare la qualità dell'ambiente naturale e di conservare e migliorare le caratteristiche del corso d'acqua e del suo sistema ambientale. A tale scopo, si individuano due fasce limitrofe in cui si ha una differenziazione di uso e di limitazioni: una fascia interna di 20 m per sponda ed una seconda fascia di 130 m per sponda, per complessivi 150 m per sponda.

All'interno della prima fascia, ai sensi del R.D. n. 523 del 25/7/1904, è vietata qualsiasi attività edificatoria. Sono consentite attività scientifiche, attività volte alla conservazione dell'ambiente naturale, attività ricreative che non arrechino danni alla vegetazione, all'assetto del suolo, alla fauna e che non comportino rischi di inquinamento chimico e biologico. È ammessa la formazione di sentieri finalizzati a favorire una percorrenza pedonale lungo gli alvei fluviali e torrentizi.

Nella seconda fascia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Ln 1497/39 integrata con Ln 431/1985, è consentita la formazione previa convenzione con i privati di percorsi pedonali ciclabili, equestri e di servizio all'attività agricola, si possono inoltre realizzare opere infrastrutturali di attrezzamento, fruizione e servizio alle attività ammesse purché compatibili con le finalità relative all'ambito agricolo.

Nella prima fascia è ammessa la sistemazione dei tracciati dei corsi d'acqua purché:

- non vengano apportati danni ai biotipi naturali esistenti,
- si conservino le curve di tracciato esistenti,
- il nuovo tracciato si appoggi il più possibile a quello naturale,
- si evitino tracciati rettilinei,
- i boschi e gli alberi isolati siano conservati.

Sono consentiti gli usi agro-silvo-pastorali che non comportino rischio di inquinamento biologico, purché si crei una fascia continua di vegetazione riparia che protegga la vegetazione esistente introducendo specie autoctone compatibili con la zonazione caratteristica delle sezioni trasversali del fiume (piante acquatiche, canneto, piante di legno dolce e piante di legno duro).

Nella seconda fascia è favorita la sistemazione dei terreni con terrazzamenti nelle aree con pendenza tra il 10 ed il 30%; è auspicato l'uso di concimi naturali e/o di sintesi a lento rilascio e l'utilizzo di prodotti che rispettino gli insetti predatori ed i parassiti dei patogeni riducendo al minimo l'uso di pesticidi ed altri prodotti inquinanti.

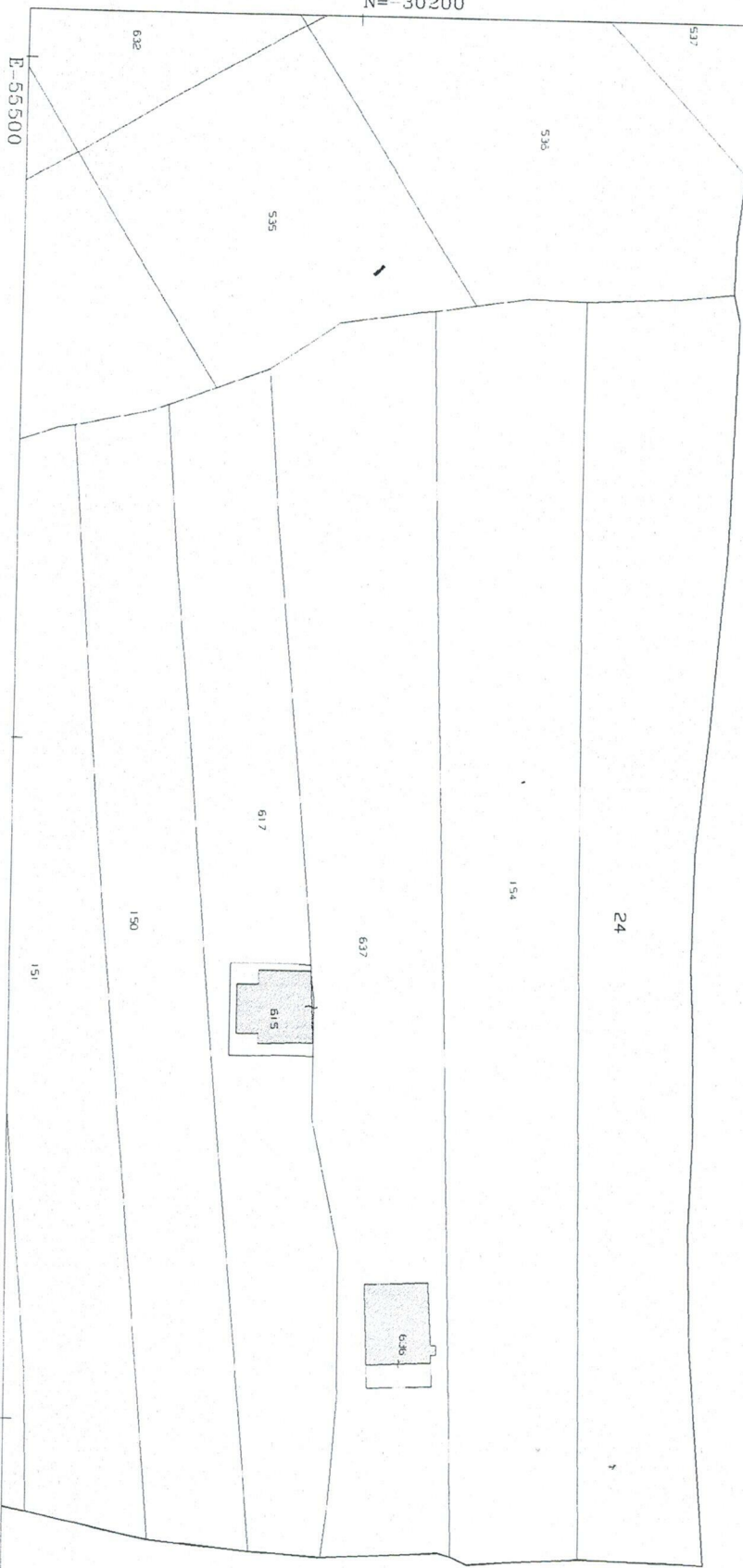
Nei terreni con pendenza superiore al 30% è consentita la silvicoltura rivolta alla difesa del suolo ed il pascolo controllato.

Gli usi produttivo-estrattivi sono consentiti secondo le modalità della Lr. n. 127/80 e successive modifiche ed integrazioni.

N= 30200

Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DI LEO MARIA ANTONIETTA

Vis. tel. (0.90 euro)



E-55500

I Particella: 24

Comune: NISCEMI
Foglio: 54

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

31-Jan-2021 20:17:45
Prot. n. T55984/2021

Ispezione telematica

Ispezione n. T171931 del 23/04/2021

per immobile

Richiedente SLNGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NISCEMI (CL)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 54 - Particella 24

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 22/04/2021

Elenco immobili

Comune di NISCEMI (CL) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00024 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2000 - Registro Particolare 4621 Registro Generale 5596
Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 31349 del 19/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 5819 Registro Generale 6370
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE Repertorio 91/2003 del 06/03/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 508 del 08/07/2005 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 08/07/2005 - Registro Particolare 2744 Registro Generale 10846
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2976 del 06/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 8458 Registro Generale 12230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 5745 del 21/06/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico