

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documenti inclusi:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato n. 1) Verbali di sopralluogo n. 1 del 28/09/2018;
 - Allegati inerenti al Lotto n. 1 :
 - Allegato n. 2) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
 - Allegato n. 3) Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico;
 - Allegato n. 4) Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 5) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
 - Allegato n. 6) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 7) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 8) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 9) Annotazioni sulla attuale situazione catastale del fabbricato rurale in merito alle normative vigenti;
 - Allegati inerenti al Lotto n. 2 :
 - Allegato n. 10) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
 - Allegato n. 11) Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il fondo rustico;
 - Allegato n. 12) Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 13) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
 - Allegato n. 14) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 15) Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
 - Allegato n. 16) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 17) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 18) Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
 - Allegato n. 19) Annotazioni sull'attuale situazione catastale dei fabbricati rurali in merito alle normative vigenti;
 - Allegati inerenti tutti i Lotti:
 - Allegato n. 20) Concessione di derivazione di acque, rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta (n. 3 pagine);
 - Allegato n. 21) Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
 - Allegato n. 22) Visure storiche catastali (n. 4 pagina);
 - Allegato n. 23) Certificato di destinazione urbanistica (n. 5 pagina)
 - **Allegato n. 24) Ricevuta di avvenuta trasmissione della Perizia al creditore procedente;**
 - **Allegato n. 25) Ricevute di avvenuta trasmissione della Perizia al debitore.**

Gela 08 Novembre 2018

**Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Salvatore Scicolone**

Studio: Via Cairoli n.178, 93012 Gela (CL)- Tel./ fax 0933.918438
Email: salvatore.scicolone@yahoo.it -- salvatore.scicolone@geopec.it



RELAZIONE PERITALE GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare n. 17/2018 r.g. es.
Promossa da ISMEA contro Lo Chiano Luca

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 05/09/2018, convocava e dava mandato al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, iscritto al Collegio dei Geometri di Caltanissetta col n. 882, per la Redazione di Perizia al fine di rispondere ai seguenti distinti quesiti:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e spedicando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

b) accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;

c) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

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

e) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

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

i) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si



trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

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

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

l) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

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

p) - accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di procedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi..

PREMESSA

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 29/05/2018: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- 05/09/2018: Udienda G.E., giuramento di rito, conferimento incarico di stima;
- 06/09/2018: Acquisizione della documentazione allegata ai fascicoli di causa;
- 16/09/2018: Acquisizione della documentazione catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 17/09/2018: Comunicazione alle parti in causa del giorno d'inizio delle operazioni peritali (mediante lettere Racc/te A. R. e Posta Elettr. Certificata (PEC));
- 18/09/2018: Verifica della conformità catastale degli immobili pignorati, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- 19/09/2018: Richiesta, agli Uffici Urbanistici comunali, del Certificato di Destinazione Urbanistica concernente i beni ubicati nel territorio agricolo di Gela in Contrada Catarrosone;
- 20/09/2018: Richiesta, agli Uffici Comunali preposti, sull'esistenza o meno di pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare;
- 24/09/2018: Richiesta e ritiro, presso gli Uffici Anagrafici Comunali di Gela, di copia dello "Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio" relativo al debitore;
- 28/09/2018: Inizio delle operazioni peritali - Visita sopralluogo di beni oggetto di pignoramento situati nel territorio agricolo di Gela in Contrada Catarrosone;



- 09/10/2018: Verifica sull'esistenza di pratiche edilizia e/o titoli autorizzativi, presso gli uffici urbanistici Comunali;
 - 22/10/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, presso alcune agenzie immobiliari locali;
 - 23/10/2018: Indagini sulle quotazioni immobiliari di Gela, sui preposti Portali Internet, dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei "Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionale" (Borsino immobiliare).
 - 30/10/2018: Ritiro di Certificazione di Destinazione Urbanistica, presso gli Uffici Urbanistici di Gela;
- Ciò premesso, il sottoscritto, esaminati gli atti ed eseguite le rituali verifiche e operazioni del caso, redigeva la presente Relazione Peritale.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In forza del seguente Atto:

- Pignoramento del 16/02/2018 rep. 180/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caltanissetta - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2018 reg. gen. n. 3235 e reg. part. n. 2763, a favore di ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare, Ente Pubblico Economico con sede Roma codice fiscale 08037790584 e contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

sono stati pignorati i seguenti beni immobili censiti nel Comune di Gela:

Rif. Numerico dell'immobile sulla Trascrizione del Pignoramento	Foglio	Part.IIa	Qualità	Cl	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
3	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
4	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
5	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
6	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
9	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
10	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
11	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
12	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
13	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
14	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
15	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
16	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

Conformità dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica di raffronto dei beni indicati nella trascrizione dell'Atto di Pignoramento con le risultanze della documentazione depositata agli atti di causa (ex art. 567 c.p.c) comparati ulteriormente con le visure catastali aggiornate e lo stato attuale dei beni, non sono state riscontrate incongruenze.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Sulla base delle verifiche comparative e di raffronto degli atti di causa, della documentazione reperita e delle ispezioni sopralluogo, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per maggiore chiarezza espositiva (considerato che i beni pignorati, pur essendo molteplici, risultano in parte simili fra loro) approntare la presente relazione peritale partendo dalla composizione di predisposti lotti di vendita.

Pertanto, nel caso specifico, è stata ipotizzata la formazione di **n. 2 Lotti di Vendita**, composti sostanzialmente in funzione della proprietà dei beni, delle quote di possesso e della loro natura, ma soprattutto in funzione della loro ubicazione e interdipendenza legata al rapporto di contiguità e funzionalità e al loro legame riguardo all'utilizzazione di strutture, impianti e manufatti esistenti, riassumendoli opportunamente in Lotto n. 1 e Lotto n. 2.

LOTTO n. 1

Risultanze catastali e Proprietà dei beni

Fondo rustico della superficie complessiva di Ettari 1 are 45 e ca 60 (mq. 14.560), composto sostanzialmente da n. 2 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

I suddetti immobili risultano intestati a:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono il fondo di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela (C.da Catarrosone-Passo di Piazza), (vedasi All. 2) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

Nella zona "E" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla zootecnia con annesso strutture. È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa autorizzazione comunale.

Sono ammessi, in deroga alla volumetria, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o nei limiti previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione nella zona "E" si attuano con interventi diretti.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, culturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi



del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela (Allegato n. 23).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio quasi pianeggiante ad alta vocazione serricola/vitivinilica.

Essi sono dislocati in un'area territoriale di Gela denominata "Contrada Catarrosone-Passo di Piazza", nonché ricadenti all'interno del comprensorio irriguo, gestito da Consorzio di Bonifica 5 Gela, denominato "Biviere".

I sopraelencati beni distano circa km 8,80 dal centro cittadino di Gela e sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 115 in direzione est (Gela-Vittoria) per circa km 6,50, la Strada Provinciale n. 51 in direzione est (verso Scoglitti) per circa km 0,90, e un breve tratto di strada vicinale di circa km. 1,40, dalla quale i terreni risultano ben visibili ed accessibili.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei suoli in esame, si può considerare buona la loro accessibilità in quanto ubicati in prossimità di strade di buona percorribilità (SS 115 e SP 51).

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 2 (vista aerea della zona).

Descrizione dei beni pignorati

I sopra identificati beni, tutti contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico Fondo Rustico composto, sommariamente, da un appezzamento di terreno (costituito dalla part.lla 50) destinato in gran parte alla coltivazione di ortaggi e da un fabbricato rurale con corte pertinenziale (ex casa colonica) costituito dalla part.lla 158. Dal punto di vista pedologico i terreni, costituenti il fondo, si presentano con giacitura piana (con leggero declivio verso sud) sono di medio impasto con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità.

L'intero fondo rustico risulta completamente recintato perimetralmente con paletti e rete metallica ed è accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro, ubicato sul confine est della proprietà, prospiciente la strada di servitù di passaggio.

Nel suddetto fondo risultano evidenti che sono state effettuate delle opere di miglioramento fondiario al fine di incrementare la produttività dei terreni e la conduzione dell'azienda agricola. Infatti, all'interno e a servizio dell'intero fondo, oltre alla presenza di diverse stradine interne in terra battuta e aree libere di servizio, insistono: un fabbricato rurale con corte (ex casa colonica), delle strutture serricole (per la coltura d'ortaggi), un pozzo artesiano e dei manufatti vari a servizio del fondo.

Sulla base dei riscontri sopralluogo si è costatatato, pertanto, che allo stato attuale il fondo rustico (formato dalle part.lle 50 e 158) della superficie complessiva di mq. 14.560, risulta sostanzialmente composto e destinato come di seguito descritto:

A) - <u>Fabbricato rurale con corte pertinenziale</u> -	superf. interessata	mq.	280,00
<u>Appezzamento di terreno formato dalla part.lla 50, costituito da:</u>			
(B) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche -	superf. interessata	mq.	16,80
(C) - Vasca di riserva idrica in c.a. (sopraelevata dal suolo) -	superf. interessata	mq.	78,50
(D) - Pozzo artesiano -	superf. interessata circa	mq.	1,50
(E) - Porzione di Terreno con impianto serricolo a padiglione in struttura metallica, con copertura semicircolare -	superf. interessata circa	mq.	107,00



(F) - Terreno con impianto serricolo in struttura mista (cemento-metallo-legno)
e impianto d'irrigazione a goccia automatizzato - superf. interessata circa mq. 11.300,00

(G) - Aree attigue alle serre a destinazione varia,
(stradelle interne e spazi accessori a servizio del fondo) - superf. interessata circa mq. 2.776,20
Superficie Complessiva del fondo rustico mq. 14.560,00

A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 158)

Il fabbricato rurale di che trattasi è costituito essenzialmente da una ex "Casa colonica" (con corte pertinenziale) edificata in epoca antecedente la 2° Guerra mondiale.

La costruzione, ha una struttura portante in muratura ed è composta di un piano fuori terra con copertura a falde inclinate e manto di tegole laterizie.

L'accesso al fabbricato e alla corte annessa, avviene attraverso una stradella di servitù di passaggio (comune con altri terreni limitrofi), che costeggia il confine est dell'immobile.

L'unità immobiliare di che trattasi è composta sostanzialmente da:

- un alloggio ad uso abitazione padronale (di circa 121 mq lordi), composto da due camere da letto, una cucina-pranzo, un w. c., un locale adibito a forno;
- una rimessa per mezzi agricoli e deposito;
- due piccoli locali (ex ricovero animali) destinati a deposito attrezzi;
- un'area cortilizia pertinenziale circostante il fabbricato.

La casa è dotata di:

- impianto idrico con approvvigionamento che avviene da una vasca di riserva idrica ubicata nelle adiacenze all'interno dell'attiguo terreno part.lla 50;
- impianto di smaltimento liquami (che avviene tramite pozzo nero ubicato a ridosso del fabbricato);
- impianto elettrico e di illuminazione (attualmente staccato dalla pubblica rete).

La casa rurale di che trattasi, nonostante sia stata realizzata in epoca remota, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della facciata esterna che necessita di modeste opere di ripristino.

Il Fabbricato rurale risulta attualmente a servizio dell'attività agricola che svolge l'esecutato e viene utilizzato, estemporaneamente, anche dal personale addetto alla coltivazione e alla custodia del fondo.

B), C), D), E), F), G) - Appezamento di terreno costituito dalla part.lla 50.

Il suddetto appezzamento di terreno della superficie mq. 14.280, facente parte fondo rustico di che trattasi, come in parte già esposto, risulta essere costituito sostanzialmente da:

F) terreno di circa mq. 11.300 (attualmente incolto), destinato alla coltura di ortaggi, dotato di:

- impianto serricolo del tipo a "padiglione" con tetto a doppia falda (privo di teli protettivi), realizzato mediante strutture portanti fisse, composte da pali tutori in cemento infissi sul terreno e da varie intelaiature lignee e metalliche soprastanti;
- impianto automatizzato d'irrigazione fisso a goccia e relative apparecchiature idrauliche.

G) parte di terreno, in terra battuta, destinato a stradelle interne e spazi liberi di servizio per favorire l'accesso al fondo e alle colture nelle fasi di manutenzione e raccolta, occupante una superficie di circa mq. 2.776;

E) porzione di terreno nella quale insiste una piccola struttura serricola del tipo a padiglione con tetto semicircolare a campata unica (con struttura portante interamente in metallo), che ricopre un'area di circa mq. 107;

C) vasca di riserva idrica e stoccaggio dell'acqua derivante dal vicino pozzo artesiano, realizzata (fuori terra) in cemento armato, di forma planimetrica circolare, della capienza di circa mc. 190 (190.000 litri), occupante una superficie di circa mq. 78,50;



B) casotto in muratura con tetto a falde (in passato ex fienile annesso all'ex "casa colonica") destinato attualmente a locale per l'alloggiamento di pompe, apparecchiature idrauliche e strumentazione elettronica per la gestione dell'impianto d'irrigazione automatizzato a servizio del fondo. Si precisa che il suddetto manufatto, originariamente, era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" e che attualmente (a seguito di pregressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato all'interno della part.lla 50;

D) pozzo artesiano di attingimento d'acqua dal sottosuolo ad uso irriguo (tipo trivellato con Ø cm.30), racchiuso in una piccola area recintata di circa mq. 1,50. Il pozzo (ubicato nella part.lla 50), risulta regolarmente autorizzato, dagli organi preposti, per 40 anni con decorrenza dal 09/12/2011 (vedasi Allegato n. 20 - Decreto di Concessione di derivazione di acqua ad uso irriguo).

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo i beni sopra descritti, si rimanda agli appositi redatti Allegati dal n. 2 al n. 9 della presente relazione.

Coerenze dei beni

Il Fondo rustico sopra descritto (lotto 1) risulta nel suo complesso confinante:

- a est, con la stradella di servitù di passaggio e con la part.lla 1469 di proprietà [REDACTED]
- a nord, con la strada vicinale;
- a ovest, con le part.lle 1685 di proprietà [REDACTED]
- a sud, con proprietà [REDACTED]

Conformità Catastale

I suddetti beni risultano conformi alle risultanze catastali, ad eccezione delle seguenti annotazioni riguardanti le condizioni dello stato attuale degli stessi:

- relativamente al terreno identificato con part.lla 50, in catasto censito con coltura a "vigneto", allo stato attuale risulta, in gran parte, con coltura a "orto irriguo" con impianto serricolo;
- relativamente al fabbricato rurale identificato con part.lla 158

a) pur risultando nelle Visure catastali regolarmente censito, è emerso dai controlli che, per lo stesso, non risultano planimetria catastale depositate, ed inoltre non risulta ancora registrato e dichiarato, dal proprietario, ai sensi delle recenti normative riguardanti il censimento dei fabbricati rurali o ex rurali.

Per maggiori dettagli sulla vigente normativa in materia e sugli obblighi dichiarativi cui sono assoggettati i proprietari dei fabbricati rurali o ex rurali, vedasi apposito Allegato n. 9 accluso alla presente relazione;

b) l'immobile riporta delle modeste variazioni rispetto a quello originario, a seguito della realizzazione di una tettoia, di circa mq. 7,00, sul lato ovest del fabbricato.

Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente i beni che comprendono il Fondo rustico di che trattasi, in base ai sopracitati mutamenti e ai nuovi obblighi dichiarativi di legge in materia di censimento dei fabbricati rurali o ex rurali, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale, che comporterà un presunto onere di spesa di circa 4.500,00 euro (adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

• Relativamente ai manufatti ubicati all'interno dell'appezzamento di terreno (part.lla 50) si segnala quanto segue:

- i modesti manufatti e impianti presenti nel fondo, non risultano soggetti ad autorizzazioni ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L.R. siciliana n. 16/2016;



- la vasca in c.a. di stoccaggio dell'acqua derivante dal pozzo artesiano, pur non essendo soggetta a licenza o concessione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. siciliana n. 16/2016, risulta comunque assoggettata, ai fini di una concreta conformità, (in base alla natura d'intervento sul territorio), al rispetto delle prescrizioni disciplinate delle seguenti norme vigenti:

- a) alle disposizioni del D.L. 152/2006;
- b) alla preventiva richiesta di parere alla competente struttura del Genio Civile (ai sensi del D.P.R. 1363/1959) mediante presentazione di apposita istanza;
- c) alle preventive richieste di "Nulla-Osta" e Permessi particolari, nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a specifici vincoli idrogeologici, ambientali o paesaggistici.
- d) al deposito dei calcoli strutturali del manufatto ai preposti uffici tecnici del Genio Civile;

- il pozzo artesiano (ubicato nella part.lla 50), risulta regolarmente autorizzato dagli organi competenti (vedasi All. n. 20 - Decreto di concessione di derivazione di acque del 09/12/2011 rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta).

• Relativamente al Fabbricato rurale (ex casa colonica) identificato nella part.lla 158, si segnala quanto segue:

- a seguito di ricerche presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è accertato che, per lo stesso, non risultano depositate alcune pratiche edilizie, concessioni edilizie e/o istanze di condono edilizio rilasciate.

- che, pur essendo l'immobile privo di autorizzazione, lo stesso non risulta difforme agli strumenti urbanisti, in quanto legittimamente realizzato in epoca antecedente al 1945 (a seguito della remota "Riforma Agraria" del ventennio fascista) e nel rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca e fino all'entrata in vigore della legge "Ponte" n. 765/1967, le quali norme non disponevano, per i fabbricati da realizzare nelle zone agricoli, alcun obbligo dichiarativo presso gli uffici edilizi comunali.

- dalle verifiche sopralluogo del fabbricato in esame e dal raffronto dello stesso con altre costruzioni standardizzate tipiche dell'epoca (ex case coloniche) si presume però che nel tempo, lo stesso, abbia subito le seguenti modeste trasformazioni:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- modifica del dimensionamento di alcune aperture sul prospetto;
- realizzazione di una tettoia, di circa mq. 7,00, sul lato ovest del fabbricato.

Adeguamenti e spese necessarie ai fini della conformità alle leggi e normative vigenti

Sulla base delle suddette risultanze di verifica di conformità, il sottoscritto ritiene che le sopra evidenziate difformità, riguardanti le opere ubicate all'interno del fondo rustico di che trattasi, possono essere regolarizzate:

• per quando riguarda i fabbricati, usufruendo di una Sanatoria Amministrativa ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, che stabilisce, in particolare, *"che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possa ottenere la sanatoria dell'intervento versando a titolo di Sanzione la somma, non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio"*.

• per quanto riguarda le altre opere e manufatti, possono essere legittimamente regolarizzati, presentando, a posteriori, le pratiche necessarie, previste dalle normative vigenti, ai preposti Enti pubblici indicati nel precedente paragrafo "Conformità alle leggi e normative".

Nella fattispecie, si ipotizza, per la regolarizzazione delle sopra descritte opere difformi, un'approssimativa spesa di circa Euro 6.500,00.



Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto stimare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione delle opere, in quanto la determinazione definitiva di oneri di concessioni e/o autorizzazioni, di eventuali sanzioni, e di quanto altro occorre, è demandata ai preposti uffici degli Enti di competenza, che potranno stabilirli in maniera conclusiva solo a seguito dell'esito istruttorio della pratica presentata.

Nella conseguente valutazione estimativa dei beni, si terra conto del suddetto onere di spesa, con la precisazione che, qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità delle opere.

Situazione occupazionale

I suddetti beni risultano attualmente nella disponibilità dell'esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

In base alle normative in materia di certificazione energetica degli edifici (in particolare ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.L. n. 192/2005), si ritiene che il fabbricato rurale sopra descritto sia esonerato dagli obblighi inerenti l'attestato di certificazione, in quanto le suddette disposizioni normative escludono " i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, gli edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati e altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati ".

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda all'Allegato n. 23 - "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione.

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si desume che gli atti di trasferimento relativi ai seguenti beni:

Num. d'ord.	Foglio	Part.Illa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50	Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158	Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

1 - gli immobili sopra descritti risultano appartenere, al signor ██████████ nato a Gela il ██████████ d. fisc. ██████████ per l'intera piena proprietà, per averli acquistati dai signori ██████████ nato a Vittoria il ██████████ cod. fisc. ██████████ e ██████████ nata a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 28/07/2000 ai rogiti del Notaio Cancilleri Giuseppe da Gela, repertorio 74019, atto trascritto il 04/08/2000 ai nn. 6180/7419.

2 - Ai danti causa, i signori ██████████ nato a Vittoria il ██████████ d. fisc. ██████████ e ██████████ nata a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 02/03/1999 ai rogiti del notaio Ferrara Filippo da Niscemi, repertorio 256187, trascritto



il 10/03/1999 ai nn. 2148/ 1770, da potere dei signori [redacted] nato a Gela il [redacted] cod. fisc. [redacted]
 [redacted] nata a Gela il [redacted] cod. fisc. [redacted]
 3 - Ai danti causa, i signori [redacted] nato a Gela il [redacted] 2 codice fiscale [redacted]
 [redacted] nata a Gela il [redacted] dice fiscale [redacted] detti
 immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di
 compravendita del 17/09/1980 ai rogiti del notaio Marino Luigi da Gela, repertorio 32000, atto che risulta
 trascritto il 19/09/1980 ai nn. 10131/8732 da potere di [redacted]

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica delle Certificazioni Storico-Ipotecaria ventennale allegate agli atti di causa, redatte dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si evince che i beni di che trattasi risultano assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Atto di Pignoramento immobiliare del 16/02/2018, repertorio 180/2018 trascritto il 10/04/2018, ai nn. 3235/2763 a favore ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare Ente Pubblico Economico con sede Roma codice fiscale 08037790584 e contro [redacted] nato a Gela [redacted] codice fisc. [redacted] che grava sulle unità immobiliari censite nel comune di Gela al foglio di mappa 228, particelle nn. 50, 158, 73, 183, 74, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Regime fiscale

Si ritiene che la vendita giudiziaria non dovrebbe essere soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persona fisica.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 21), il debitore Sig. [redacted] risulta in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig.ra [redacted].

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 1

Stima Terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati: con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella 5ª Regione agraria della Provincia di Caltanissetta; con quelli della limitrofa 4ª Regione agraria della Provincia Ragusa (ritenuti più confacenti alla tipologia culturale e alla morfologia del territorio in esame); e con quelli rilevati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA).

Stima Strutture e impianti – I Costi degli Impianti, delle Strutture e dei Manufatti vari presenti nel fondo, sono stati determinati sulla base del vigente Prezziario Regionale Siciliano anno 2015 per Opere e/o Investimenti nelle aziende agricole, sulla base degli attuali indici dei costi standard definiti dal Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R. Sicilia 2014/2020) dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e in parte in base ai prezzi di mercato locali.

Stima fabbricati rurali -- Per quanto riguarda i fabbricati rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari della zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi.

I valori e i costi ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili oggetto di stima, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- la contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;



- le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti rurali all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti rurali, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni sullo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali ristrutturazioni eseguite nell'arco degli anni;
- le possibili spese occorrenti per eventuali opere di manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese necessarie (catastali, urbanistiche e altre) per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronto di valori, costi, prezzi e peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di Mercato del Fondo Rustico che costituisce il Lotto di vendita n. 1:

a) - Valore dell'appezzamento di terreno (part.lla 50), con entrostanti strutture, impianti, manufatti e opere varie=	in c.t. euro	150.406,00
b) - Valore del fabbricato rurale, part.lla 158 (ex casa colonica)=	in c.t. euro	<u>42.800,00</u>
Totale Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità Euro		<u>193.206,00</u>

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

--- Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):=	in c.t. €	193.206,00
--- a detrarre spese ipotizzate per la conformità alle Leggi e norme vigenti =	in c.t. €.	-6.500,00
--- a detrarre oneri e spese ipotizzate per l'aggiornamenti di atti catastali=	in c.t. €.	<u>-4.500,00</u>
Totale Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuale (al netto delle spese) in c.t. €.		<u>182.206,00</u>

Sulla base della suddetta analisi estimativa si evince, quindi, che il **Valore globale del Fondo Rustico in esame è di Euro 182.206,00 (centoottantaduemiladuecentosei/00).**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 risulta essere di Euro 182.206,00 (centoottantaduemiladuecentosei/00).**

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



LOTTO n. 2**Risultanze catastali e Proprietà dei beni**

Fondo rustico della superficie complessiva di Ettari 2 are 83 e ca 90 (mq. 28.390), composto sostanzialmente da n. 14 immobili di varia natura, qualità, forma e consistenza, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

I suddetti immobili risultano intestati a:

██████████ nato a Gela ██████████ cod. fisc. ██████████ proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono il fondo di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Gela, C.da Catarrosone-Passo di Piazza, (vedasi All. n. 10) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E" dal vigente P.R.G. del Comune di Gela, nella quale, oltre alle attività agricole, sono comprese anche quelle zootecniche, silvo-pastorali e di difesa dell'ambiente e della natura.

Nella zona "E" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla zootecnia con annesse strutture. È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa autorizzazione comunale.

Sono ammessi, in deroga alla volumetria, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme e/o nei limiti previsti dall'art. 22 della L. R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione nella zona "E" si attuano con interventi diretti.

Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, culturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto



il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e costitutivi del territorio stesso. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 23 "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione.

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio quasi pianeggiante ad alta vocazione serricola/vitivinica.

Essi sono dislocati in un'area territoriale di Gela denominata "Contrada Catarrosone-Passo di Piazza", nonché ricadenti all'interno del comprensorio irriguo, gestito da Consorzio di Bonifica 5 Gela, denominato "Biviere".

I sopraelencati beni distano circa km 8,80 dal centro cittadino di Gela e sono facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Statale n. 115 in direzione est (Gela-Vittoria) per circa km 6,50, la Strada Provinciale n. 51 in direzione est (verso Scoglitti) per circa km 0,90, e un breve tratto di strada vicinale di circa km. 1,40, dalla quale i terreni risultano ben visibili ed accessibili.

Tenendo conto della zona di ubicazione dei suoli in esame, si può considerare buona la loro accessibilità in quanto ubicati in prossimità di strade di buona percorribilità (SS 115 e SP 51).

Per maggiori dettagli vedasi Allegato n. 10 (vista aerea della zona).

Descrizione dei beni pignorati

I sopra identificati beni, tutti contigui tra loro, formano nel suo complesso un unico Fondo Rustico costituito, sommariamente, da un appezzamento di terreno (composto dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113) destinato in gran parte alla coltivazione di ortaggi e da due fabbricati rurali con corte pertinenziale (ex case coloniche) identificate con la part.lle 183 e 185.

Dal punto di vista pedologico i terreni, costituenti il fondo, si presentano con giacitura piana (con leggero declivio verso sud) sono di medio impasto con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità.

L'intero fondo rustico risulta completamente recintato perimetralmente con paletti e rete metallica ed è accessibile attraverso un cancello carrabile in ferro, ubicato sul confine est della proprietà, prospiciente la strada di servitù di passaggio.

Nel suddetto fondo risultano evidenti che sono state effettuate delle opere di miglioramento fondiario al fine di incrementare la produttività dei terreni e la conduzione dell'azienda agricola. Infatti, all'interno e a servizio dell'intero fondo, oltre alla presenza di due fabbricati rurali con corte (ex case coloniche) insistono: un impianto d'irrigazione mobile (per la coltura d'ortaggi), un pozzo artesiano, un laghetto artificiale e altri vari manufatti a servizio del fondo.

Sulla base dei riscontri sopralluogo si è constatato, pertanto, che allo stato attuale il fondo rustico della superficie complessiva di mq. 28.390, risulta sostanzialmente composto e destinato come di seguito descritto:

A) - <u>Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lle 183)</u> -	superf. interessata	mq.	340,00
B) - <u>Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lle 185)</u> -	superf. interessata	mq.	340,00

Appezzamento di terreno (formato dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113), composto da:

A.1) - Deposito attrezzi (ex fienile) attiguo al fabbricato rurale -	superf. interessata	mq.	20,30
B.1) - Deposito attrezzi (ex fienile) attiguo al fabbricato rurale -	superf. interessata	mq.	20,30



(C) - Stradella di servitù di passaggio (part.lla 1113) -	superf. interessata	mq.	270,00
(D) - Laghetto artificiale ad uso irriguo -	superf. interessata circa	mq.	800,00
(E) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche -	superf. interessata circa	mq.	4,60
(F) - Impianto d'irrigazione mobile a goccia	superf. non computata		
(G) - Pozzo artesiano -	superf. interessata circa	mq.	1,50
(H) - Terreno destinato alla coltura di ortaggi -	superf. interessata circa	mq.	26.593,00
	Superficie Complessiva del fondo rustico	mq.	<u>26.390,00</u>

A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 183)

Il fabbricato rurale di che trattasi è costituito essenzialmente da una ex "Casa colonica" (con corte pertinenziale) edificata in epoca antecedente la 2° Guerra mondiale.

La costruzione, ha una struttura portante in muratura ed è composta di un piano fuori terra con copertura a falde inclinate e manto di tegole laterizie.

L'accesso al fabbricato e alla corte annessa avviene attraverso una stradella di servitù di passaggio (comune con altri terreni limitrofi), che costeggia il confine est dell'immobile.

L'unità immobiliare di che trattasi è composta sostanzialmente da:

- un alloggio ad uso abitazione padronale (di 103,50 mq lordi), composto da due camere da letto, una cucina-pranzo, un w. c., un locale adibito a forno;
- una rimessa per mezzi agricoli e deposito;
- due piccoli locali (ex ricovero animali) destinati a deposito attrezzi;
- un'area cortilizia pertinenziale circostante il fabbricato di mq. 236,50.

La casa rurale di che trattasi risulta, internamente, in precario stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della facciata esterna che necessita di modeste opere di ripristino.

Essa, pur essendo dotata di impianto idrico, impianto di smaltimento liquami, impianto elettrico e di illuminazione, gli stessi risultano non funzionanti e da ripristinare.

Il Fabbricato rurale risulta attualmente adibito a deposito di vario genere a servizio dell'attività agricola che svolge l'esecutato.

B) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part.lla 185)

Il fabbricato rurale di che trattasi risulta nella medesima situazione di quello sopra descritto.

A.1) B.1), C), D), E), F), G), H) - Appezamento di terreno costituito dalle part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Il suddetto appezzamento di terreno, della superficie mq. 27.710, facente parte fondo rustico di che trattasi, come in parte già esposto, risulta essere costituito sostanzialmente da:

H) terreno (attualmente non coltivato) di mq. 26.593,30, destinato alla coltura di ortaggi;

A.1) deposito attrezzi in muratura con tetto a falde (ex fienile) della superficie lorda di mq. 20,34.

Si precisa che, il suddetto manufatto, originariamente era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" part.lla 183 e che attualmente (a seguito di pregressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato all'interno della part.lla 73;

B.1) deposito attrezzi in muratura con tetto a falde (ex fienile) della superficie lorda di mq. 20,34.

Si precisa che il suddetto manufatto, originariamente era annesso all'attiguo fabbricato rurale "casa colonica" part.lla 185 e che attualmente (a seguito di pregressi frazionamenti e aggiornamenti catastali) risulta ubicato in gran parte all'interno della part.lla 1111;



C) terreno, in terra battuta (part.lla 1113) destinato a stradelle di servitù di passaggio, occupante una superficie di mq. 270;

D) laghetto artificiale ad uso irriguo, incavato nel terreno, di forma tronco piramidale occupante una superficie di circa mq. 800 (capienza circa 1.500 mc). Il suddetto manufatto (totalmente impermeabilizzato con guaina d'asfalto e con la funzione di bacino per lo stoccaggio dell'acqua derivante dal vicino pozzo artesiano), risulta completamente perimetrato da recinzione metallica. Si evidenzia, altresì, che il suddetto bacino di raccolta risulta ubicato all'interno della part.lla 73;

E) casotto in muratura con tetto a falde, occupante una superficie di circa mq. 4,60, destinato a locale per l'alloggiamento di pompe, apparecchiature idrauliche per la gestione dell'impianto d'irrigazione a servizio del fondo. Si precisa che il suddetto manufatto risulta ubicato all'interno della part.lla 1112;

F) impianto d'irrigazione mobile a goccia, con relative apparecchiature idrauliche e tubazioni spostabili, a servizio dell'intero fondo rustico;

G) pozzo artesiano di attingimento d'acqua dal sottosuolo ad uso irriguo (tipo trivellato con Ø cm.30), racchiuso in una piccola area recintata di circa mq. 1,50. Si precisa che il pozzo (ubicato nella part.lla 74), risulta regolarmente autorizzato, dagli organi preposti, per 40 anni con decorrenza dal 09/12/2011 (vedasi All. n. 20 - Decreto di Concessione di derivazione di acqua ad uso irriguo).

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il fondo rustico sopra descritto, si rimanda agli appositi redatti Allegati dal n. 10 al n. 19 della presente relazione.

Coerenze dei beni

Il Fondo rustico sopra descritto (lotto 2) risulta nel suo complesso confinante:

- ad est, con la stradella di servitù di passaggio e con le part.lle 75 e 1371 di proprietà [redacted]
- a sud, con strada vicinale;
- a ovest, con le part.lle 1539 di proprietà [redacted]
- a nord, con proprietà [redacted]

Conformità Catastale

I suddetti beni risultano conformi alle risultanze catastali, ad eccezione delle seguenti annotazioni riguardanti le condizioni dello stato attuale degli stessi:

- Relativamente ai terreni identificati con le part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, in catasto censiti con coltura a "vigneto", allo stato attuale risultano essere convertiti, in gran parte, con coltura a "orto irriguo";

- Relativamente ai fabbricati rurali identificati con le part.lle 183 e 185

a) pur risultando nelle Visure catastali regolarmente censiti, è emerso dai controlli che, per gli stessi, non risultano planimetria catastale depositate ed inoltre non risultano ancora registrati e dichiarati, dal proprietario, ai sensi delle recenti normative riguardanti il censimento dei fabbricati rurali e/o ex rurali.

Per maggiori dettagli sulla vigente normativa in materia e sugli obblighi dichiarativi cui sono assoggettati i proprietari dei fabbricati rurali o ex rurali, vedasi apposito Allegato n. 19 accluso alla presente relazione;

b) gli immobili riportano delle modeste variazioni rispetto a quelli originari, a seguito di alcune demolizioni di tramezzi interni.

Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente i beni che comprendono il Fondo rustico di che trattasi, in base ai sopracitati mutamenti e ai nuovi obblighi dichiarativi di legge in materia di censimento dei fabbricati rurali o ex rurali, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale, che comporterà un (ipotizzabile) onere di spesa di circa



5.500,00 euro (adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni).

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti e Irregolarità edilizie riscontrate

• Relativamente all'appezzamento di terreno (composto dalle part.lla 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113,) si segnala quanto segue:

- i modesti manufatti e gli impianti presenti nel fondo, non risultano assoggettati ad autorizzazioni ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L. R. siciliana n. 16/2016;

- il laghetto artificiale con funzione di riserva idrica e stoccaggio dell'acqua, risulta privo di autorizzazione. Il manufatto risulta soggetto a licenza o concessione ai sensi della D.P.R. 380/2001 e della L. R. siciliana n. 16/2016, in quanto rientra tra gli interventi che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, equiparati, ai sensi dei punti e.3) ed e.7) del comma 1 dell'art. 3 del TU 380/2001, ed inoltre ai fini di una concreta conformità, risulta comunque assoggettata, (in base alla natura d'intervento sul territorio), al rispetto delle prescrizioni disciplinate delle seguenti norme vigenti:

a) alle disposizioni del D.L. 152/2006;

b) alla preventiva richiesta di parere alla competente struttura del Genio Civile (ai sensi del D.P.R. 1363/1959) mediante presentazione di apposita istanza;

c) alle preventive richieste di "Nulla-Osta" e Permessi particolari, nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a specifici vincoli idrogeologici, ambientali o paesaggistici;

d) al deposito dei calcoli strutturali del manufatto ai preposti uffici tecnici del Genio Civile;

- il pozzo artesiano (ubicato nella part.lla 74), risulta regolarmente autorizzato (vedasi All. n. 20 - Decreto di concessione di derivazione di acque del 09/12/2011 rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta).

• Relativamente ai fabbricati rurali identificati con le part.lla 183 e 185, si segnala quanto segue:

- a seguito di ricerche presso i preposti uffici del Settore Urbanistica del Comune di Gela, si è accertato che, per gli stessi, non risultano depositate alcune pratiche edilizie, concessioni edilizie rilasciate e/o istanze di condono edilizio.

- che, pur essendo gli immobile privi di autorizzazione, gli stessi non risultano difformi agli strumenti urbanisti, in quanto legittimamente realizzati in epoca antecedente al 1945 (a seguito della remota "Riforma Agraria" del ventennio fascista) e nel rispetto delle normative urbanistiche dell'epoca e fino all'entrata in vigore della legge "Ponte" n. 765/1967, le quali norme non disponevano, per i fabbricati da realizzare nelle zone agricoli, alcun obbligo dichiarativo presso gli uffici edilizi comunali.

- dalle verifiche sopralluogo dei due fabbricati in esame e dal raffronto degli stessi con altre costruzioni standardizzate tipiche dell'epoca (ex case coloniche) si presume che non abbiano subito nel tempo trasformazioni di rilievo, ad eccezione delle riscontrate demolizioni di alcuni tramezzi interni.

Adeguamenti e spese necessarie ai fini della conformità alle leggi e normative vigenti

Sulla base delle suddette verifica di conformità, si ritiene che le sopra evidenziate opere non risultanti conformi, ubicate all'interno del fondo rustico di che trattasi, possono essere legittimamente regolarizzate presentando, a posteriori, le pratiche necessarie ai rispettivi Enti pubblici di competenza, indicati nel precedente paragrafo "Conformità alle leggi e normative".

Nella fattispecie, si ipotizza, per la regolarizzazione delle sopra descritte opere difformi, un'approssimativa spesa di circa Euro 10.000,00.

Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto stimare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione delle opere, in quanto la determinazione definitiva di oneri di



concessioni e/o autorizzazioni, di eventuali sanzioni, e di quanto altro occorre, è demandata ai preposti uffici degli Enti di competenza, che potranno stabilirli in maniera conclusiva solo a seguito dell'esito istruttorio della pratica presentata.

Nella conseguente valutazione estimativa dei beni, si terra conto del suddetto onere di spesa, con la precisazione che, qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle suddette spese e agli ulteriori adempimenti (attualmente non preventivabili) necessari per la definitiva conformità delle opere.

Situazione occupazionale

I beni risultano attualmente nella disponibilità dell'esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

In base alle normative in materia di certificazione energetica degli edifici (in particolare ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.L. n. 192/2005), si ritiene che i fabbricati rurali sopra descritti siano esonerato dagli obblighi inerenti l'attestato di certificazione, in quanto le suddette disposizioni normative escludono " i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, gli edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati e altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati ".

Esistenza di Vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Gela, incluso nella presente relazione (vedasi All. n. 23).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si desume che gli atti di trasferimento relativi ai seguenti beni:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	Ubicazione
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone

hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

Relativamente agli immobili di cui al num d'ord. 1 e 13 (in catasto al Foglio 228 part.IIe 73 e 183)

1- gli immobili sopra identificati risultano appartenere, al signor [REDACTED] nato a Gela il [REDACTED] mod. fisc. [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per averli acquistati dal sig.



██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 21/05/1999 ai rogiti del Notaio Cancellieri Giuseppe di Gela, repertorio 68514, atto trascritto il 29/05/1999 ai nn. 3954/4897.

2- Al dante causa, sig. ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti da potere di ██████████ di ██████████ in virtù del mediante Atto di Assegnazione del 31/10/1972 ai rogiti del notaio Mattina Renato, repertorio 256187, atto che risulta trascritto il 25/11/1972 ai nn. 18273/ 16097.

Relativamente agli immobili di cui al num d'ord. dal 2 al 12 e il n. 14,

(in catasto al Foglio 228 part.lla 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 185

1- gli immobili sopra identificati risultano appartenere, al signor ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ per l'intera piena proprietà, per averli acquistati dal sig. ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 30/06/2000 ai rogiti del Notaio Antoniani Maria da Gela repertorio 11069 raccolta 4767, atto trascritto il 10/07/2000 ai nn. 5104/6199.

2- Al dante causa, sig. ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti da potere dei signori ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ in virtù dell'Atto notarile pubblico di compravendita del 20/08/1997 ai rogiti del notaio Pisa Gian Vincenzo da Niscemi, repertorio 23500, atto che risulta trascritto il 04/09/1997 ai nn. 6524/7702.

Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, redatta dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento con studio in Viale della Vittoria n. 193, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Agrigento e Sciacca, si evince che i beni di che trattasi risultano assoggettati alle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Atto di Pignoramento immobiliare del 16/02/2018, repertorio 180/2018 trascritto il 10/04/2018, ai nn. 3235/2763 a favore ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare Ente Pubblico Economico con sede Roma cod. fisc. 08037790584 e contro ██████████ nato a Gela il ██████████ cod. fisc. ██████████ che grava sulle unità immobiliari censite nel comune di Gela al il foglio di mappa 228 particelle nn. 50, 158, 73, 183, 74, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Regime fiscale

Si ritiene che la vendita giudiziaria non dovrebbe essere soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persona fisica.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafici del Comune di Gela (vedasi All. n. 21), il debitore ██████████ risulta in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig.ra ██████████

Stima dei beni che compongono il Lotto di vendita n. 2

Stima Terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite.



I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati: con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella 5ª Regione agraria della Provincia di Caltanissetta; con quelli della limitrofa 4ª Regione agraria della Provincia Ragusa (ritenuti più confacenti alla tipologia colturale e alla morfologia del territorio in esame); e con quelli rilevati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA).

Stima Strutture e impianti – I Costi degli Impianti, delle Strutture e dei Manufatti vari presenti nel fondo, sono stati determinati sulla base del vigente Prezziario Regionale Siciliano anno 2015 per Opere e/o Investimenti nelle aziende agricole, sulla base degli attuali indici dei costi standard definiti dal Programma di Sviluppo Rurale (P.S.R. Sicilia 2014/2020) dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e in parte in base ai prezzi di mercato locali.

Stima fabbricati rurali -- Per quanto riguarda i fabbricati rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari della zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi.

I valori e i costi ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche degli immobili oggetto di stima, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- la contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;
- le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (laghetto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;
- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano;
- le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti rurali all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti rurali, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni sullo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali ristrutturazioni eseguite nell'arco degli anni;
- le possibili spese occorrenti per eventuali opere di manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese necessarie (catastali, urbanistiche e altre) per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti;
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

A conclusione delle suddette verifiche di raffronto di valori, costi, prezzi e peculiarità dei beni trattati, si è addivenuti alla seguente determinazione del Valore di Mercato del Fondo Rustico che costituisce il Lotto di vendita n. 2:

a) - Valore stimato dell'appezzamento di terreno con entrostanti strutture, impianti, manufatti vari,	
(part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113)=	in c.t. euro 84.583,00
b) - Valore stimato dei due fabbricati rurali (part.lle 183 e 185)=	in c.t. euro 62.500,00
Totale Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità)	Euro <u>148.083,00</u>

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

--- Valore di Mercato dei beni (in condizioni di assenza di difformità):=		in c.t. € 148.083,00
--- a detrarre spese ipotizzate per la conformità alle Leggi e norme vigenti =		in c.t. € -10.000,00



--- a detrarre oneri e spese ipotizzate per l'aggiornamenti di atti catastali= in c.t. € -5.500,00

Totale Valore Stimato dei beni nelle condizioni attuale (al netto delle spese) in c.t. € 132.583,00

Sulla base della suddetta analisi estimativa si evince, quindi, che il **Valore globale del Fondo Rustico in esame è di Euro 132.583,00 (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).**

Per cui, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili, **IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 risulta essere di Euro 132.583,00 (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).**

Precisazioni del C.T.U.: La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

ESPOSIZIONE RIASSUNTIVA DEL VALORE DEI BENI PERIZIATI

Lotto N.	Descrizione e Ubicazione	Dati Catastale	Valore Commerciale normale in euro	Valore Commerciale (al netto delle spese) in euro	Prezzo da porre a Base d'Asta in euro
1	Fondo Rustico in agro di Gela C/da Catarrosone-Passo di Piazza composto da n. 2 immobili	Foglio 228 part.lle 50 e 158	193.206,00	182.206,00	182.206,00
2	Fondo Rustico in agro di Gela C/da Catarrosone-Passo di Piazza composto da n. 14 immobili	Foglio 228 part.lle 73, 74, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 183, 185.	148.083,00	132.583,00	132.583,00

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E SCHEDA DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà di un Fondo Rustico ubicato a Gela in C/da Catarrosone-Passo di Piazza, della superficie complessiva di Ettari 1 are 45 e ca 60 (mq. 14.560), composto da n. 2 immobili di varia natura, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.Illa	Sub	Qualità e/o Natura	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	50		Vigneto	2	1 ha 42 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:183,64 R.A. Euro: 62,69
2	228	158		Fabbricato Rurale		2 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

attualmente intestati a:

██████████ nato a Gela il ██████████ (cod. fisc. ██████████) proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 182.206,00--

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 182.206,00- (centottantaduemiladuecentosei/00).



LOTTO 2 - Quota di 1/1 di proprietà di un Fondo Rustico ubicato a Gela in C/da Catarrosone-Passo di Piazza, della superficie complessiva di Ettari 2 are 83 e ca 90 (mq. 28.390), composto da n. 14 immobili di varia natura, censiti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta nel Comune di Gela come segue:

Num. d'ord.	Foglio	Part.IIIa	Qualità e/o Natura	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
1	228	73	Vigneto	3	1 ha 39 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:128,68 R.A. Euro: 57,51
2	228	74	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
3	228	1104	Vigneto	3	11 are 20 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,35 R.A. Euro: 4,63
4	228	1105	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
5	228	1106	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
6	228	1107	Vigneto	3	11 are 50 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 4,75
7	228	1108	Vigneto	3	10 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro: 9,89 R.A. Euro: 4,42
8	228	1109	Vigneto	3	12 are 00 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:11,09 R.A. Euro: 4,96
9	228	1110	Vigneto	3	10 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:9,61 R.A. Euro: 4,30
10	228	1111	Vigneto	3	22 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:20,71 R.A. Euro: 9,25
11	228	1112	Vigneto	3	22 are 80 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:21,08 R.A. Euro: 9,42
12	228	1113	Vigneto	3	2 are 70 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	R.D.Euro:2,50 R.A. Euro: 1,12
13	228	183	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	
14	228	185	Fabbricato Rurale		3 are 40 ca	Gela (CL) C.da Catarrosone	

attualmente intestati a:

██████████, nato a Gela il ██████████ cod. fisc.: ██████████ proprietario per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Valore Commerciale compl. degli immobili (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. € 132.583,00-

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETÀ è di Euro 132.583,00- (centotrentaduemilacinquecentottantatre/00).

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

G E L A , 08 Novembre 2018

Il Professionista C.T.U.



Salvatore Scicolone

Distinta degli Allegati Peritali:

- **Allegato n. 1)** Verbali di sopralluogo n. 1 del 28/09/2018;

Allegati inerenti al Lotto n. 1 :

- **Allegato 2)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 3)** Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico;
- **Allegato 4)** Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
- **Allegato 5)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 6)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 7)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 8)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 9)** Annotazioni sulla attuale situazione catastale del fabbricato rurale in merito alle normative vigenti;

Allegati inerenti al Lotto n. 2 :

- **Allegato 10)** Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- **Allegato 11)** Stralcio di mappa catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il fondo rustico;
- **Allegato 12)** Particolare vista aerea della zona con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico;
- **Allegato 13)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 14)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 15)** Particolare planimetrico di una porzione del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti;
- **Allegato 16)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 17)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 18)** Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico;
- **Allegato 19)** Annotazioni sulla attuale situazione catastale dei fabbricati rurali in merito alle normative vigenti;

Allegati inerenti tutti i Lotti:

- **Allegato 20)** Concessione di derivazione di acque, rilasciato dal Genio Civile di Caltanissetta (n. 3 pagine);
- **Allegato 21)** Estratto riassuntivo dell'Atto di Matrimonio (n. 1 pagina);
- **Allegato 22)** Visure storiche catastali (n. 4 pagina);
- **Allegato 23)** Certificato di destinazione urbanistica (n. 5 pagina)

G E L A , 08 Novembre 2018

Il Professionista C.T.U.



Salvatore Scicolone



Verbale di Visita Sopralluogo n. 1

Tribunale di Gela – Esec. Imm. n. 17/2018 r.g. esec.

Promossa da ISMEA contro [REDACTED]

.....

L'anno 2018 il giorno 28 del mese di Settembre alle ore 9,30, il sottoscritto Geom. Salvatore Scicolone in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice dell'esecuzione, a seguito di precedente avviso inviato alle parti in causa (al debitore tramite Racc.ta/a.v. del 17/9/2018 e al creditore procedente mediante P.E.C. del 17/09/2018) si recava con la propria auto presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Gela in contrada Catarrosone, luogo fissato come punto d'incontro con le parti.

All'ora e nel posto stabilito è presente:

- [REDACTED] in qualità di proprietario degli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare.

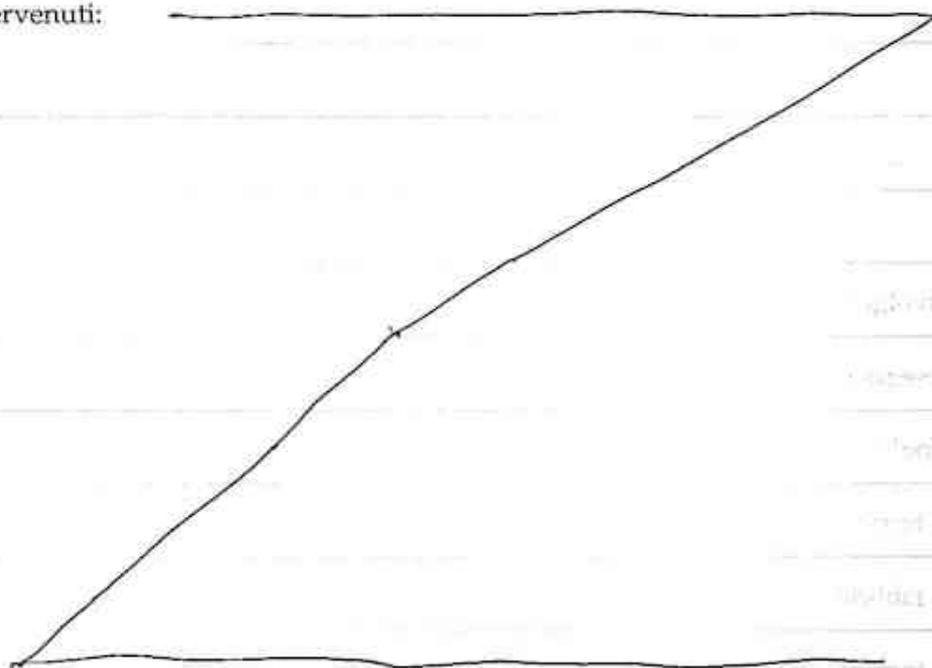
Alla presenza continua degli intervenuti, il sottoscritto tecnico inizia a svolgere le operazioni peritali necessarie per l'espletamento dell'incarico, eseguendo accertamenti e rilievi (prendendo appunti e misure in separati fogli) dei seguenti beni:

- terreno al foglio 228, part.lla 73;
- fabbricato rurale al Foglio 228, part.lla 183;
- terreno al Foglio 228, part.lla 74;



- fabbricato rurale al Foglio 228, part.lla 185;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1104;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1105;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1106;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1107;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1108;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1109;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1110;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1111;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1112;
- terreno al Foglio 228, part.lla 1113;
- terreno al Foglio 228, part.lla 50;
- fabbricato rurale al Foglio 228, part.lla 158.

Nella circostanza del sopralluogo il sottoscritto CTU riceve e prende atto delle seguenti notizie, osservazioni e/o dichiarazioni fornite dagli intervenuti:



Dopo aver eseguito i rilievi fotografici, il sottoscritto procede alla redazione del presente verbale, chiudendolo alle ore *12,00*, riservandosi, nel contempo, di richiedere alla parte esecutata, anche a mezzo telefonico, un nuovo accesso ai luoghi qualora ne ravvisasse la necessità.

Letto, confermato e sottoscritto

Firma dei presenti

A black rectangular redaction mark covers the signature of the present party. A black arrow points from the redaction towards the left margin.

IL PROFESSIONISTA C.C.L.L.
Geom. S. Scicolone

A handwritten signature in cursive script, reading "Salvatore Scicolone".

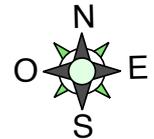
Vista aerea della zona con indicazione del sito degli immobili interessati

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part. Ille 50 e 158

Intestazione attuale [redacted] sito a Gela (CL) il [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/1;

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

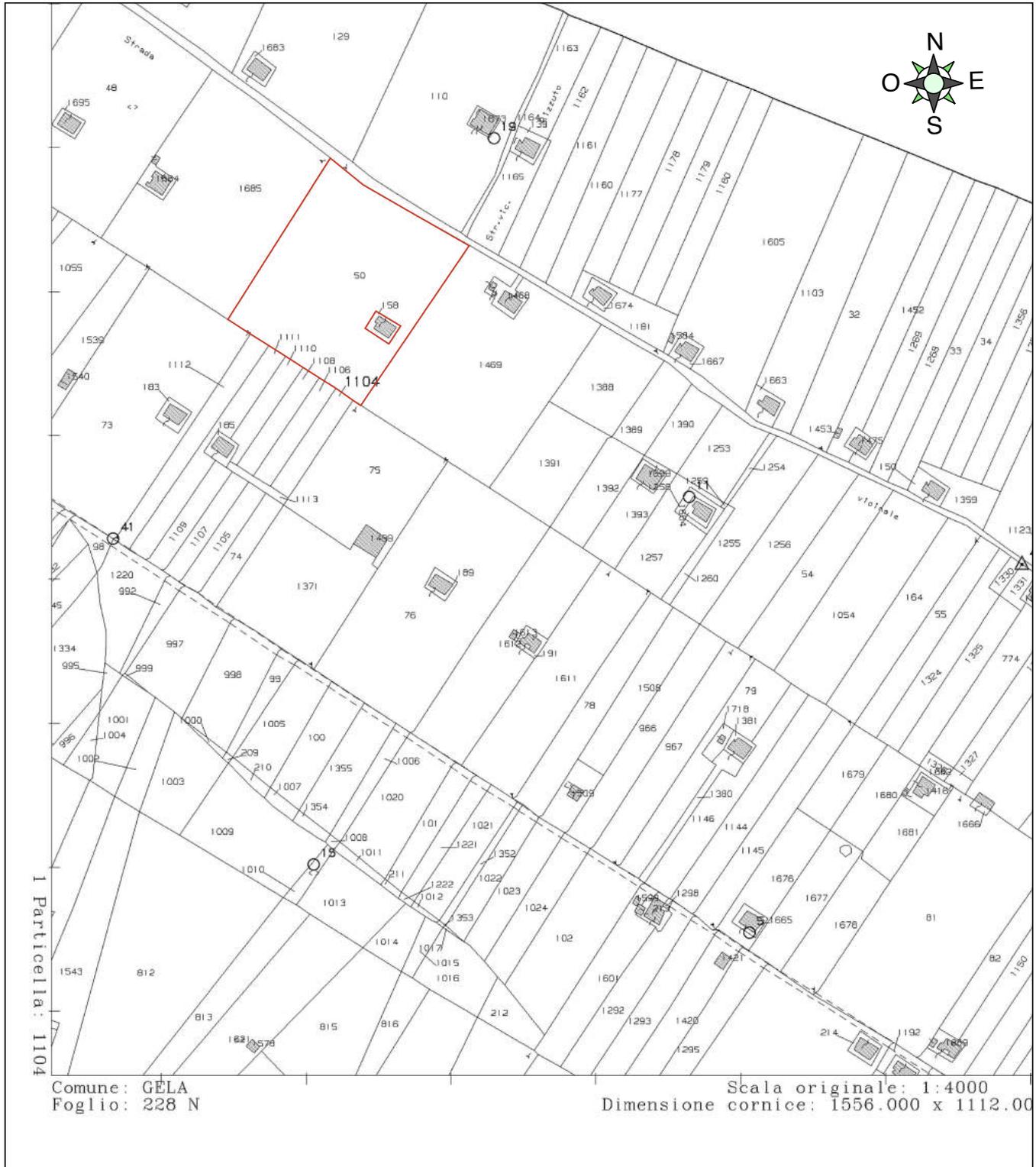


Stralcio di Mappa Catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

Intestazione attuale: [REDACTED] nato a Gela (CL) il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1;

planimetria ridotto in scala 1:4000



RISULTANZE CATASTALI	
delle part.IIe che costituiscono l'Apprezzamento	
Foglio 228:	
Part.IIa 50 - Vigneto -	mq. 14.280,00
Part.IIa 158 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale	mq. 280,00
Totale superf. mq.	14.560



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

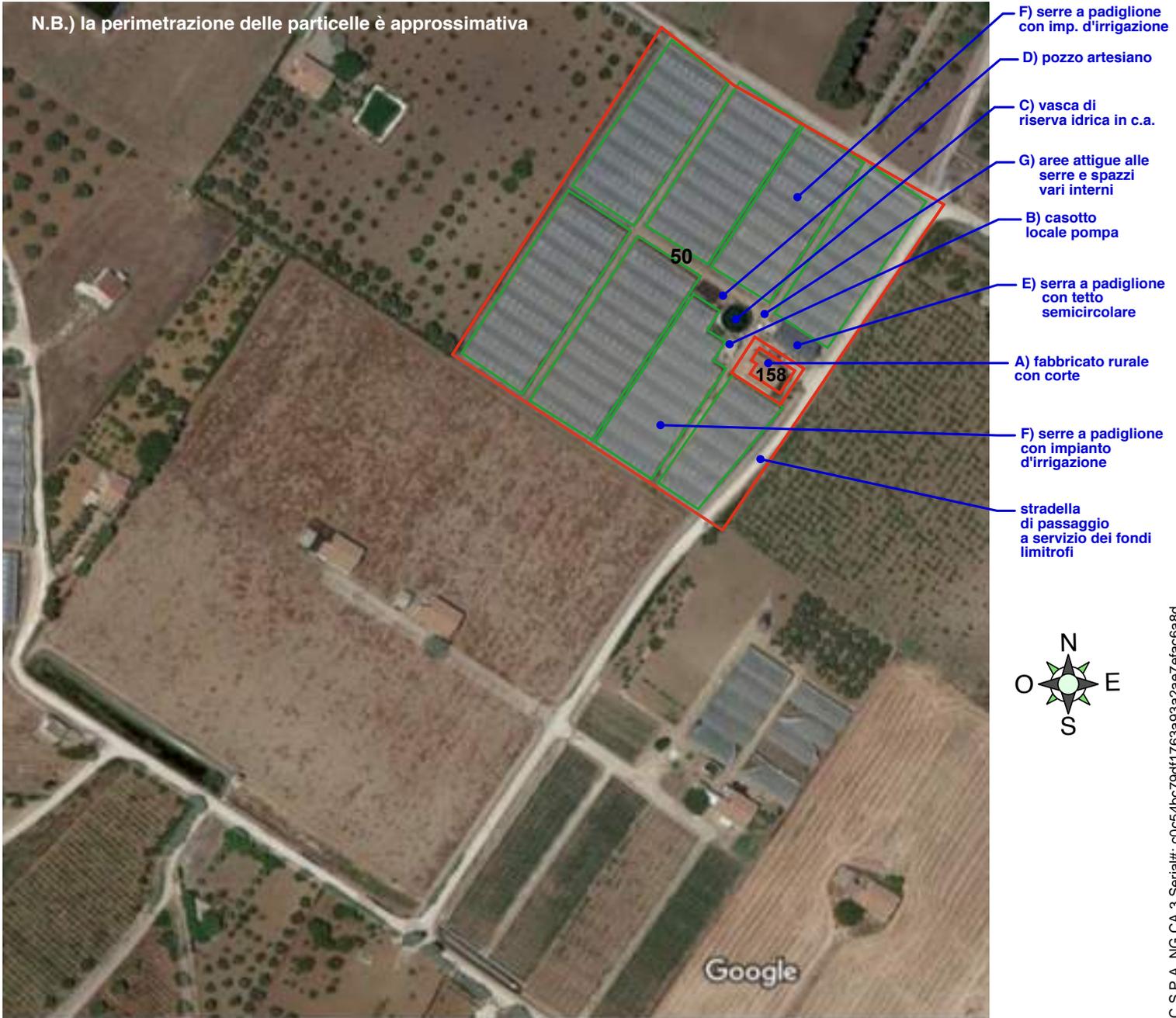
Salvatore Scicolone

**Particolare vista aerea della zona
 con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico**

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

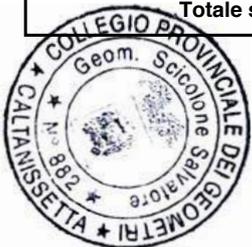
Intestazione attuale: [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] (Cod. Fisc.: [redacted])
 proprietario per la quota di 1/1;

N.B.) la perimetrazione delle particelle è approssimativa



RISULTANZE CATASTALI	
delle part.IIe che costituiscono l'Appezamento	
Foglio 228:	
Part.IIa 50 - Vigneto -	mq. 14.280,00
Part.IIa 158 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale	mq. 280,00
Totale superf. mq. 14.560	

DATI sulla attuale destinazione dell'appezzamento di terreno composto dalle part.IIe 50 e 158.	
	XXX Confini particelle
	(A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale - superf. interessata circa mq. 280,00
	(B) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche - superf. interessata mq. 20,30
	(C) - Vasca di riserva idrica in c.a. (sopraelevata dal suolo) - superf. interessata mq. 78,50
	(D) - Pozzo artesiano - superf. interessata circa mq. 1,50
	E) - Porzione di Terreno con struttura serricola a padiglione in metallo per la coltivazione di ortaggi (attualmente incolto e privo di teli protettivi di copertura) - superf. interessata circa mq. 107,00
	(F) - Terreno dotato di impianto serricolo in struttura mista (metallo-legno) per la coltivazione di ortaggi con impianto d'irrigazione a goccia automatizzato (attualmente incolto e privo di teli protettivi di copertura) - superf. interessata circa mq. 11.300,00
	(G) - Aree attigue alle serre e aree a destinazione varia (stradelle interne e spazi di servizio) - superf. interessata circa mq. 2.772,70
Superf. compl. dell'appezzamento MQ. 14.560,00	



Il Professionista C.T.U.
 Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

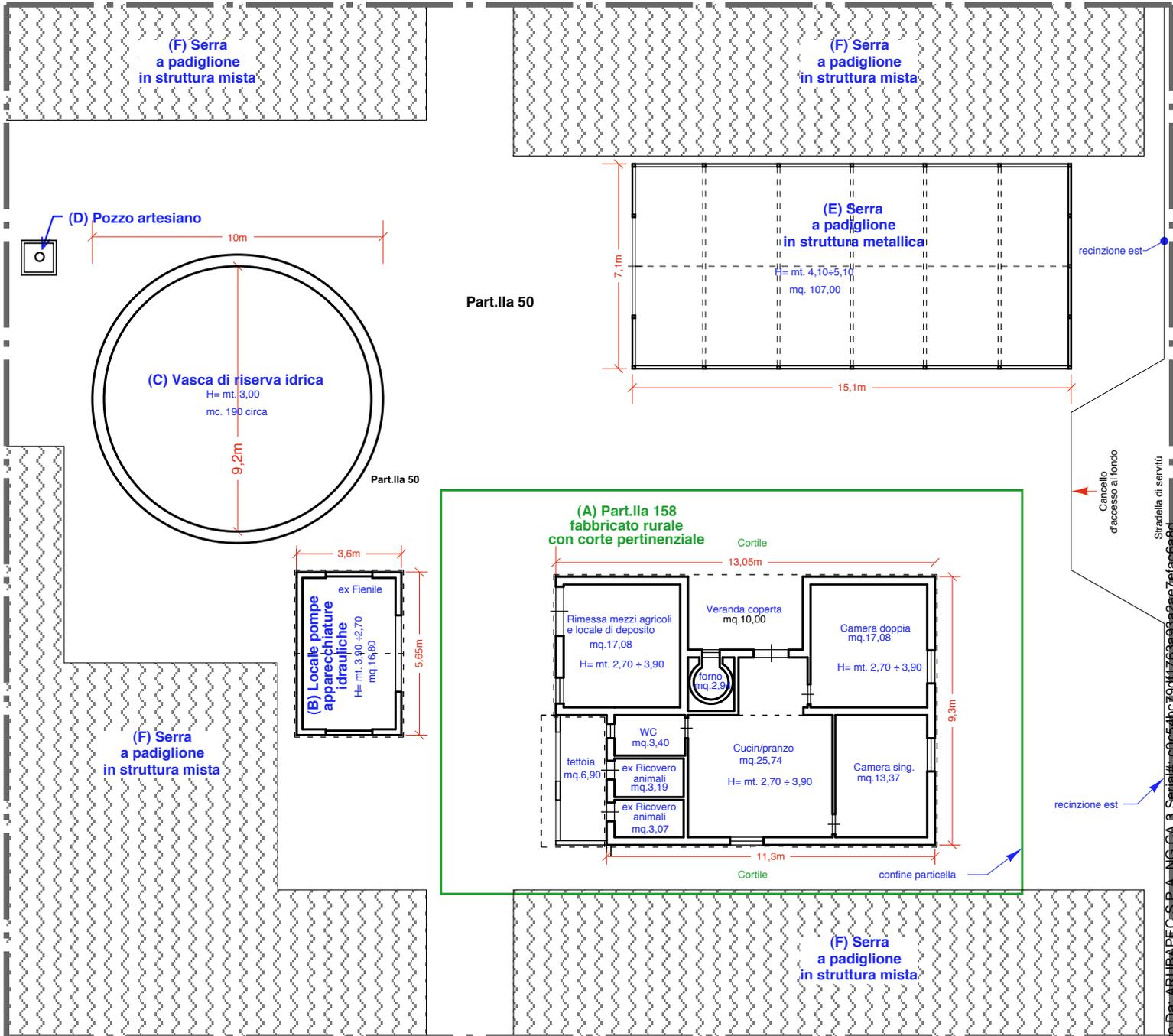
Particolare planimetrico di una porzione di area del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

Intestazione attuale [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] (Cod. Fisc. [redacted])
proprietario per la quota di 1/1;



Planimetria del Fabbricato rurale part.IIa 158 (ex casa colonica) con limitrofi manufatti Disegno in scala 1:200



LEGENDA - DATI DIMENSIONALI

(A) Part.IIa 158 - fabbricato rurale con corte pertinenziale

- Superf. catast. part.IIa 158 mq. 280
- Fabbricato rurale (Casa colonica)
- Superficie lorda mq. 121,37;
- Superficie utile interna mq. 102,77;
- Altezza lorda: mt. 2,90 ÷ 4,10;
- Volume circa mc. 425;
- Area cortilizia circostante pertinenziale mq. 158,63

(B) Locale pompa e apparecchiature idrauliche (ex Fienile)

- Superficie lorda mq. 20,34;
- Superficie interna mq. 16,80;
- Volume mc. 55,00

(C) Vasca di riserva idrica

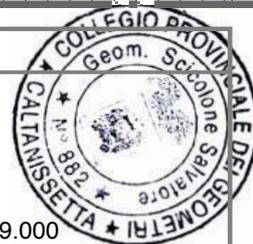
- Superficie lorda: mq. 78,50;
- Superficie utile interna: mq. 66,44;
- Altezza lorda: mt. 3,00;
- Volume lordo: circa mc. 235,50;
- Capacienza d'acqua max: mc. 199,00 = litri 199.000

(D) Pozzo artesiano di approvvigionamento

- (E) Serra a padiglione in struttura metallica
- Superficie lorda: mq. 107,21; - Altezza lorda: mt. 4,10÷ 5,10;

(F) Serre a padiglione in struttura mista

- Superficie lorda: circa mq.11.300; - Altezza lorda: mt. 2,80÷ 3,60;



Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

Intestazione attuale: [REDACTED] to a Gela (CL) i [REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED])
proprietario per la quota di 1/1;

A - Fabbricato rurale (casa colonica) part.IIa 158



Vista esterna nord/est



Vista esterna nord/ovest



Vista interna - vano principale cucina/pranzo



Vista interna - camera doppia



Vista interna - camera singola



Vista interna - servizio igienico



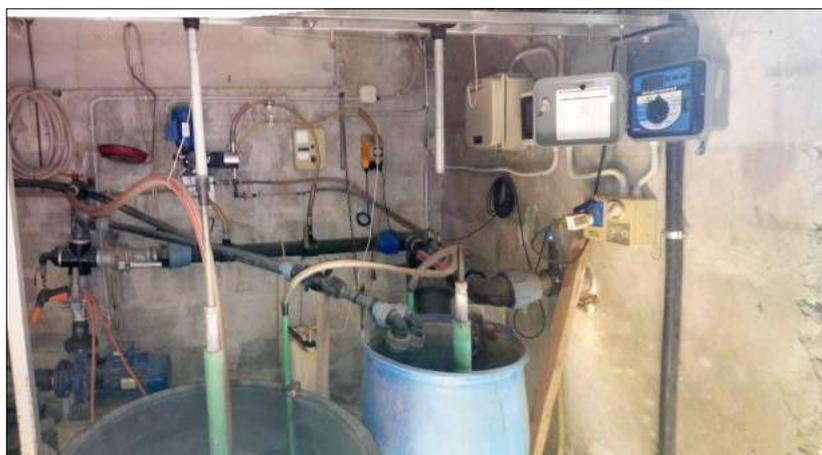
Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

Intestazione attuale: [REDACTED] nato a Gela (CL) il [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]),
proprietario per la quota di 1/1;



(B) e (C) - Locale pompa e Vasca di riserva idrica (ubicati all'interno della part.IIa 50)



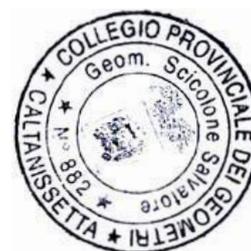
(B) - vista interna - Locale pompa con apparecchiature di automatizzazione dell'impianto d'irrigazione



(D) - Pozzo artesiano ubicato all'interno della part.IIa 50



(E) - Serra a padiglione in struttura metallica ubicata all'interno della part.IIa 50



Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 50 e 158

Intestazione attuale: [redacted] nato a Gela (CL) [redacted] od. Fisc.: [redacted]
proprietario per la quota di 1/1;



(F) - vista esterna Serre a padiglione in struttura mista (ubicata sull'area nord della part.IIa 50)



(F) - vista esterna Serre a padiglione in struttura mista (ubicata sull'area sud della part.IIa 50)



(F) - vista interna Serre a padiglione in struttura mista
con impianto di irrigazione automatizzato a goccia



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



Annotazioni sulla attuale situazione Catastale del Fabbricato Rurali in merito alle normative vigenti

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIa 158

Intestazione attuale [REDACTED] ato a Gela (CL) [REDACTED] od. Fisc. [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1;

Verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta

Dalle verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che :

- il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni come fabbricato rurale;
- per lo stesso, pur essendo regolarmente censito, non risultano planimetrie depositate;
- per lo stesso, non è stata presentata alcuna dichiarazione e/o denuncia di variazione in merito alla recente normativa in materia di censimento dei fabbricati rurali.

Sintetizzazione della Normativa vigente riguardante i fabbricati rurali

Tutti i fabbricati ancora censiti al Catasto Terreni con la qualità "Fabbricato Rurale" oppure "Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo" o altre diciture simili devono essere oggetto di una variazione catastale che trasformi tale qualità in quella che è la destinazione effettiva del fabbricato.

I casi sono vastissimi, variegati e complessi e il continuo evolvere della normativa non agevola le operazioni di variazione catastale; in generale pertanto è praticamente impossibile stimare quale sia la pratica da eseguire e i relativi costi e tempi, ma è opportuno valutare la situazione di caso in caso.

La variabili che maggiormente incidono sulla modalità di variare la qualità catastale sono:

- Se il proprietario ha ricevuto un sollecito per l'accatastamento: si tratta di lettere spedite dall'Agenzia delle Entrate per lo più nel corso dell'estate 2017; tali comunicazioni rappresentano un'informativa per sollecito e non un'effettiva imposizione con tanto di sanzione; è chiaro però che quest'ultima sarà inviata al più presto se al sollecito non farà seguito l'accatastamento.

- Se il proprietario ha ricevuto la comunicazione di foto-identificazione: si tratta di lettere spedite dall'Agenzia delle Entrate per comunicare che il fabbricato rurale è stato identificato e che per questo vige l'obbligo di produrre la variazione catastale ed il contestuale pagamento di una sanzione (anche quando il fabbricato non più esistente perché crollato).

- Se il proprietario non ha ricevuto alcuna comunicazione: si tratta di una situazione momentanea poiché prima o poi l'Agenzia delle Entrate rintraccerà anche tali fabbricati. Come per tutti i fabbricati rurali vige l'obbligo della variazione catastale ma non è dovuta alcuna sanzione, oppure è dovuta in maniera ridotta grazie al procedimento del "ravvedimento operoso".

Variazione catastale

Per quanto riguarda le pratiche tecniche che devono essere eseguite, troppo dipende da come è attualmente rappresentato in mappa il fabbricato e da quale sia il suo utilizzo effettivo:

- Se il fabbricato rurale è integro e utilizzato ai fini dell'attività agricola: vige l'obbligo dell'accatastamento ed è dovuta una sanzione (commisurata anche ai casi delle variabili precedente elencate);

- Se il fabbricato rurale è integro ma non utilizzato ai fini dell'attività agricola: vige l'obbligo dell'accatastamento ma la sanzione dipende dalla data in cui il fabbricato ha smesso di essere funzionale all'attività agricola;

- Se il fabbricato non è più integro, non utilizzabile e privo di strutture: occorre procedere con una variazione catastale che potrebbe essere più semplice dei casi sopra espliciti, ma tale situazione di inagibilità del fabbricato deve essere comprovata da fotografie o altri documenti simili;

- Inoltre, se il fabbricato è funzionale all'attività agricola (situazione comprovata da Visura Camerale, autodichiarazioni etc.), possono essere riconosciuti i requisiti di ruralità che consentono di fruire delle agevolazioni spettanti su alcune imposte, come ad esempio l'IMU. Tale possibilità è possibile sia per i fabbricati strumentali (stalle, ricoveri attrezzi, magazzini, autorimesse, tettoia etc.), sia per l'abitazione del titolare dell'attività agricola (e degli eventuali lavoratori).

In ogni caso, per regolarizzare l'immobile, occorrerà espletare diverse procedure di aggiornamento di atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta (Pregeo e Docfa);

Le suddette procedure di accatastamento sono indispensabili ai fini dell'alienazione del bene.

Le Sanzioni

La sanzione minima per queste tipologie di fabbricati (se non foto-identificati) è pari ad € 1.032,00 che può essere ridotta fino ad € 172,00 se si procede con la variazione catastale prima che si riceva la lettera di foto-identificazione (tramite il metodo del ravvedimento operoso già accennato in precedenza).

Come già detto, di caso in caso occorre valutare la situazione poiché non è possibile ricondurre tutto in a un'unica regola che soddisfi tutte le situazioni possibili.

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



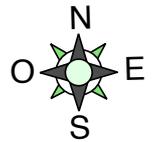
Vista aerea della zona con indicazione del sito degli immobili interessati

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.lla 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted]
proprietario per la quota di 1/1;

Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



Google Maps

N.B.) la perimetrazione delle particelle è approssimativa



Stralcio di Mappa Catastale con indicazione e consistenza dei beni che compongono il Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
proprietario per la quota di 1/1;

planimetria ridotto in scala 1:4000



Comune: GELA
Foglio: 228 N

RISULTANZE CATASTALI

delle part.IIe che costituiscono l'Appezamento

Foglio 228:	
part.IIa 73 - vigneto -	mq. 13.920,00
part.IIa 74 - vigneto -	mq. 1.200,00
part.IIa 183 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale - .	mq. 340,00
part.IIa 185 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale - .	mq. 340,00
part.IIa 1104 - vigneto -	mq. 1.120,00
part.IIa 1105 - vigneto -	mq. 1.150,00
part.IIa 1106 - vigneto -	mq. 1.070,00
part.IIa 1107 - vigneto -	mq. 1.150,00
part.IIa 1108 - vigneto -	mq. 1.070,00
part.IIa 1109 - vigneto -	mq. 1.200,00
part.IIa 1110 - vigneto -	mq. 1.040,00
part.IIa 1111 - vigneto -	mq. 2.240,00
part.IIa 1112 - vigneto -	mq. 2.280,00
part.IIa 1113 - vigneto -	mq. 270,00

Totale superf. mq. 28.390,00



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

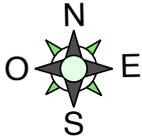
Salvatore Scicolone

**Particolare vista aerea della zona
con individuazione e attuali destinazioni del Fondo Rustico**

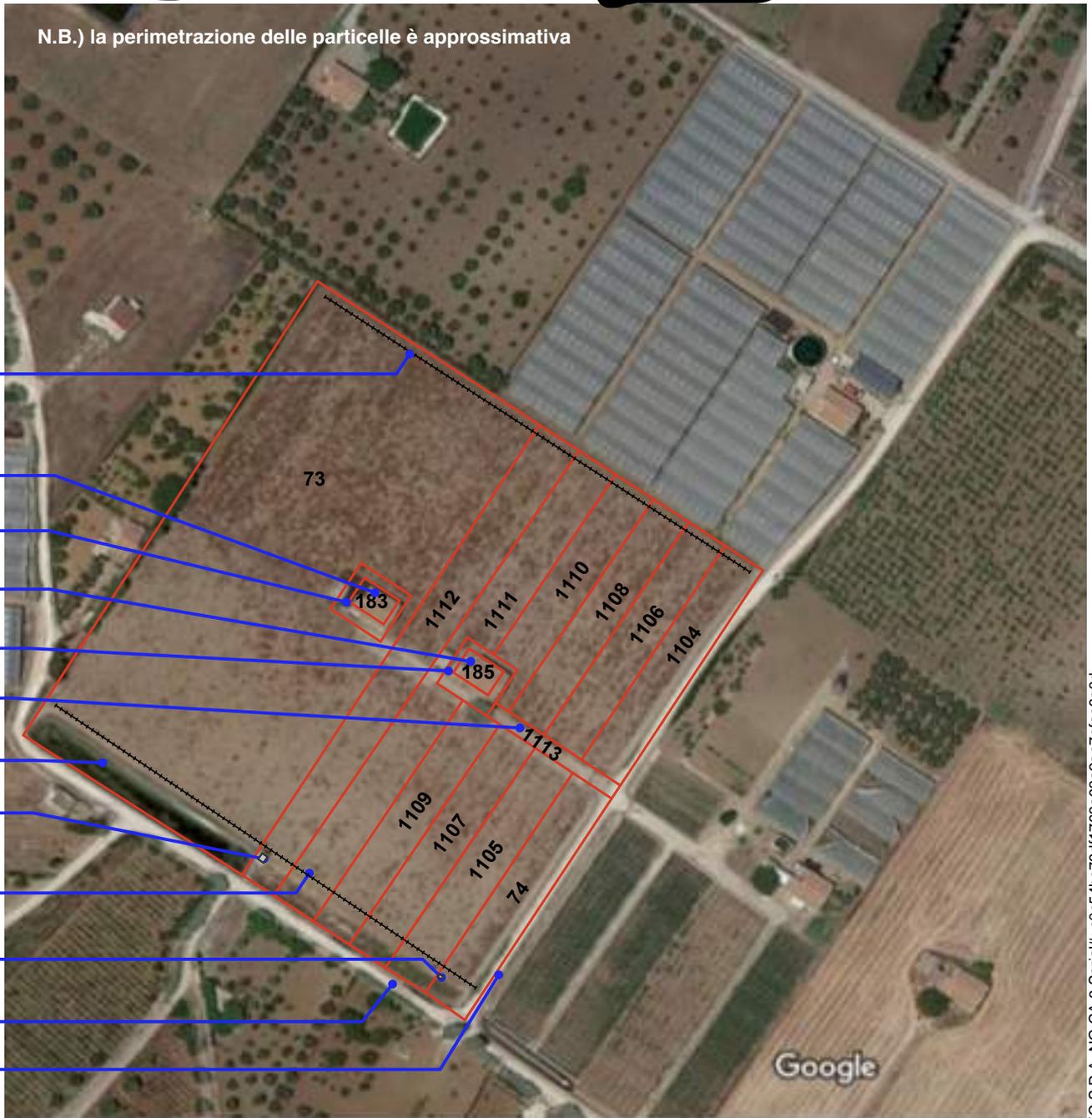
Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] (Cod. Fisc. [redacted]) - proprietario per la quota di 1/1;

N.B.) la perimetrazione delle particelle è approssimativa



- F) impianto d'irrigazione a nord
- A) fabbricato rurale con corte
- A.1) deposito attrezzi (ex fienile)
- B) fabbricato rurale con corte
- B.1) deposito attrezzi (ex fienile)
- C) stradella interna di servitù
- D) laghetto artificiale ad uso irriguo
- E) casotto locale pompa
- F) impianto d'irrigazione a sud
- G) pozzo artesiano
- strada vicinale
- stradella di passaggio a servizio dei fondi limitrofi



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

RISULTANZE CATASTALI	
delle part.IIe che costituiscono l'Appezamento	
Foglio 228:	
part.IIa 73 - vigneto -	mq. 13.920,00
part.IIa 74 - vigneto -	mq. 1.200,00
part.IIa 183 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale - . mq.	340,00
part.IIa 185 - Fabbricato rurale con corte pertinenziale - . mq.	340,00
part.IIa 1104 - vigneto -	mq. 1.120,00
part.IIa 1105 - vigneto -	mq. 1.150,00
part.IIa 1106 - vigneto -	mq. 1.070,00
part.IIa 1107 - vigneto -	mq. 1.150,00
part.IIa 1108 - vigneto -	mq. 1.070,00
part.IIa 1109 - vigneto -	mq. 1.200,00
part.IIa 1110 - vigneto -	mq. 1.040,00
part.IIa 1111 - vigneto -	mq. 2.240,00
part.IIa 1112 - vigneto -	mq. 2.280,00
part.IIa 1113 - vigneto -	mq. 270,00
Totale superf. mq.	28.390,00

DATI sulla attuale destinazione dell'appezzamento di terreno	
composto dalle part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.	
<input type="checkbox"/> XXX	Confini particelle
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(A) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part. 183) - superf. interessata circa mq. 340,00
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(A.1) - Deposito attrezzi (ex Fienile) - superf. interessata circa mq. 20,30
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(B) - Fabbricato rurale con corte pertinenziale (part. 185) - superf. interessata circa mq. 340,00
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(B.1) - Deposito attrezzi (ex Fienile) - superf. interessata circa mq. 20,30
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(C) - stradella interna di servitù (part. 1113) - superf. interessata circa mq. 270,00
<input checked="" type="checkbox"/> A85	(D) - Laghetto artificiale ad uso irriguo, per stoccaggio dell'acqua proveniente dal vicino pozzo artesiano, (area protetta da recinzione metallica) (capienza circa mc. 1.500) - superf. interessata circa mq. 800,00
<input type="checkbox"/> A85	(E) - Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche - superf. interessata circa mq. 4,60
<input type="checkbox"/> A85	(F) - impianto di irrigazione per la coltura di ortaggi - mq. 0,00
<input type="checkbox"/> A85	(G) - Pozzo artesiano (area protetta da recinzione met.) - superf. interessata circa mq. 1,50
<input type="checkbox"/> A85	(H) - Terreni destinati alla coltura di ortaggi, attualmente incolti (restante superf. al netto di manufatti e aree varie) - superf. interessata circa mq. 26.593,30
Superf. compl. dell'appezzamento MQ. 28.390,	

Particolare planimetrico

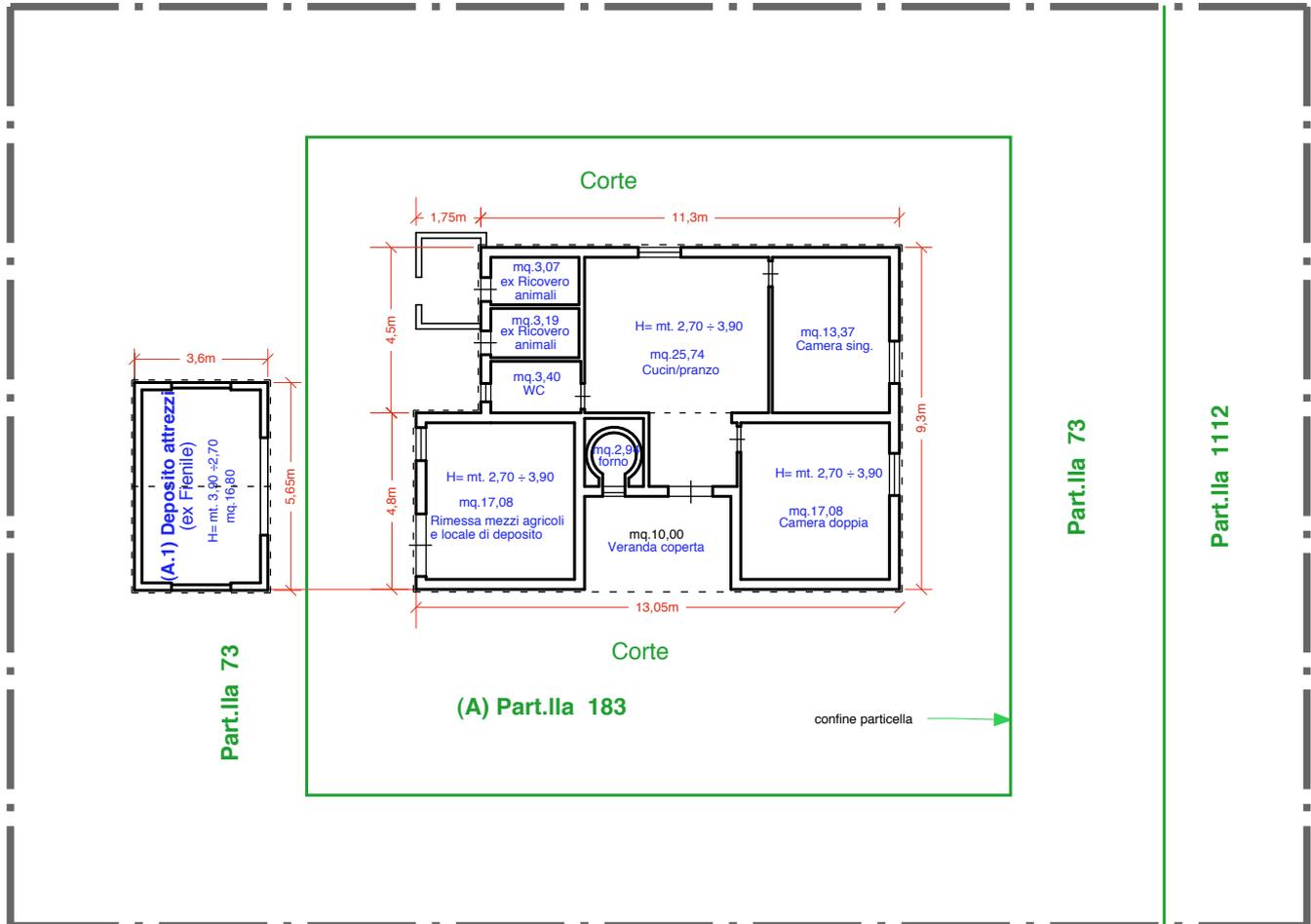
di una porzione di area del Fondo Rustico con entrostanti fabbricato e manufatti

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [redacted] ato a Gela (CL) il [redacted] (Cod. Fisc. [redacted])
proprietario per la quota di 1/1;



Planimetria del Fabbricato rurale part.IIa 183 (ex casa colonica) con limitrofo Fienile
Disegno in scala 1:200



LEGENDA - DATI DIMENSIONALI STATO ATTUALE

(A) Part.IIa 183 - fabbricato rurale con corte pertinenziale

- Superf. catast. part.IIa 183 mq. 340
- Fabbricato rurale (Casa colonica)
- Superficie lorda mq. 103,50;
- Superficie utile interna mq. 85,87;
- Altezza lorda: mt. 2,90 ÷ 4,10;
- Volume circa mc. 362,25;
- Area cortilizia circostante pertinenziale (compresa veranda) mq. 236,50

(A.1) Locale Deposito attrezzi (ex Fienile)

- ubicato all'interno della part.IIa 73
- Superficie lorda mq. 20,34;
- Superficie interna mq. 16,80;
- Volume mc. 55,00



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.lla 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [REDACTED] nato a Gela (CL) il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1;

A - Fabbricato rurale (casa colonica) part.lla 183 con limitrofo Fienile



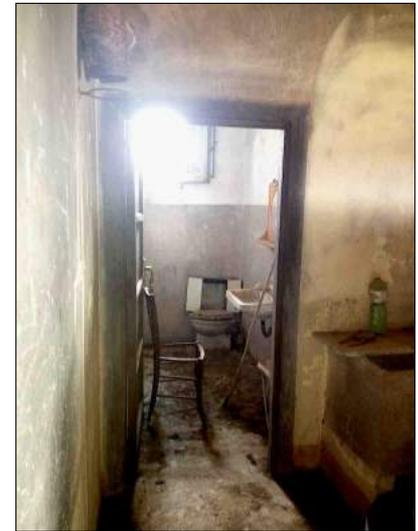
B.1) Deposito attrezzi
(ex Fienile)

Vista esterna sud

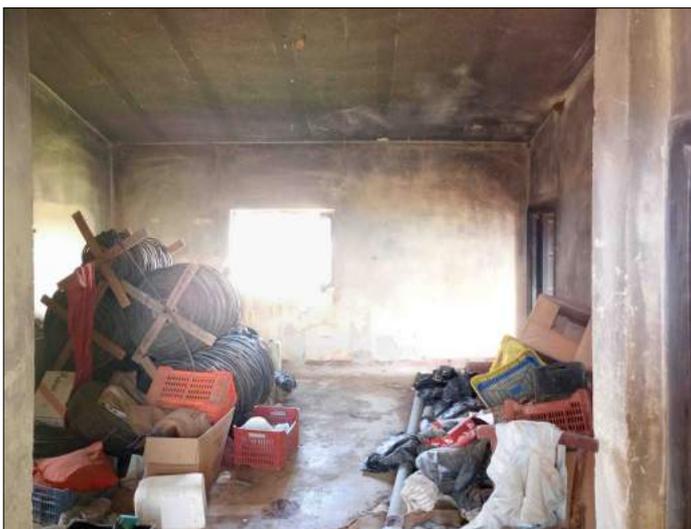
B) fabbricato rurale



Vista esterna nord/est



Vista interna - servizio igienico



Vista interna - vano principale cucina/pranzo



Vista interna - camera singola

Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

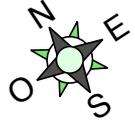
Salvatore Scicolone



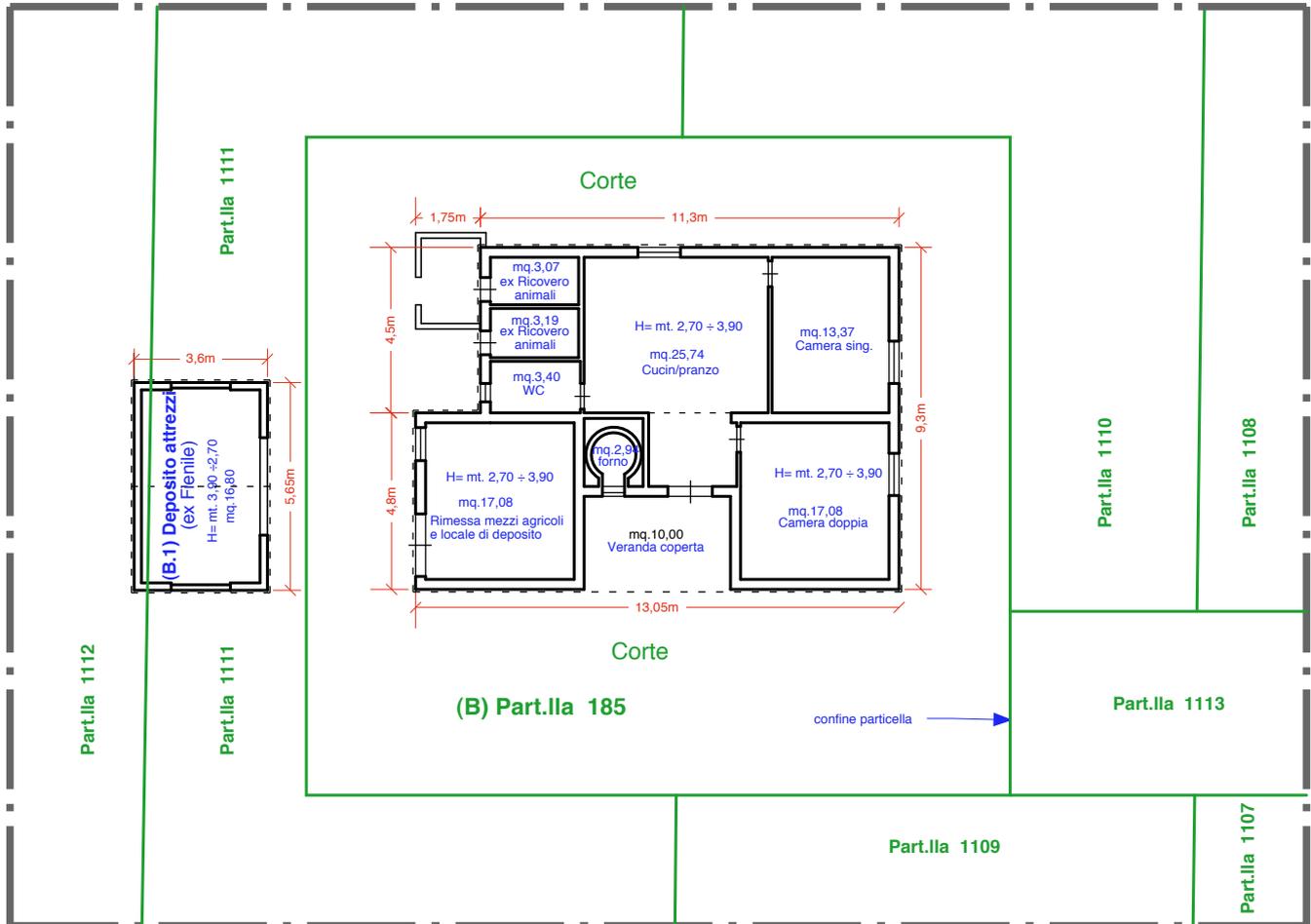
**Particolare planimetrico dello stato attuale
di una porzione di area dell'appezzamento di terreno con entrostanti manufatti**

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.Ile 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale: [redacted] ato a Gela (CL) il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
proprietario per la quota di 1/1;



Planimetria del Fabbricato rurale part.Ila 185 (ex casa colonica) con limitrofo Fienile
Disegno in scala 1:200



LEGENDA - DATI DIMENSIONALI STATO ATTUALE

(B) Part.Ila 185 - fabbricato rurale con corte pertinenziale

- Superf. catast. part.Ila 185 mq. 340
- Fabbricato rurale (Casa colonica)
- Superficie lorda mq. 103,50;
- Superficie utile interna mq. 85,87;
- Altezza lorda: mt. 2,90 ÷ 4,10;
- Volume circa mc. 362,25;
- Area cortilizia circostante pertinenziale (compresa veranda) mq. 236,50

(B.1) Locale Deposito attrezzi (ex Fienile)

- ubicato a "cavallo" delle part.Ile 1111 e 1112
- Superficie lorda mq. 20,34;
- Superficie interna mq. 16,80;
- Volume mc. 55,00



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.lla 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]
proprietario per la quota di 1/1,

B - Fabbricato rurale (casa colonica) part.lla 185 con limitrofo Fienile



B.1) Deposito attrezzi
(ex Fienile)

Vista esterna sud

B) fabbricati rurale

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



B) fabbricati rurale

Vista esterna nord/ovest

B.1) Deposito attrezzi
(ex Fienile)



Vista interna - vano principale cucina/pranzo



Vista interna - camera doppia



Vista interna - camera singola

Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale [redacted] nato a Gela (CL) il [redacted] (Cod. Fisc.: [redacted])
proprietario per la quota di 1/1;

Vista della zona di accesso all'appezzamento di terreno



terreni a sud dei fabbricati rurali stradella interna di servitù part.IIa 1113 terreni a nord dei fabbricati rurali stradella di passaggio a servizio dei fondi limitrofi

Vista Terreni nord (part.IIe 73, 1112, 1111, 1110, 1108, 1106,1104)



F) Impianto d'irrigazione a nord

Vista Terreni sud (part.IIe 74, 1105,1107,1109,1111,1112, 73)



F) Impianto d'irrigazione a sud



Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



Rilievo fotografico dello stato attuale del Fondo Rustico

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 73, 74, 183, 185, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113.

Intestazione attuale [REDACTED] nato a Gela (CL) il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1;



F) Impianto d'irrigazione a sud



Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

D) Laghetto artificiale ad uso irriguo ubicato nell'area sud della part.IIa 73 destinato alla raccolta di acqua derivante dal vicino pozzo artesiano

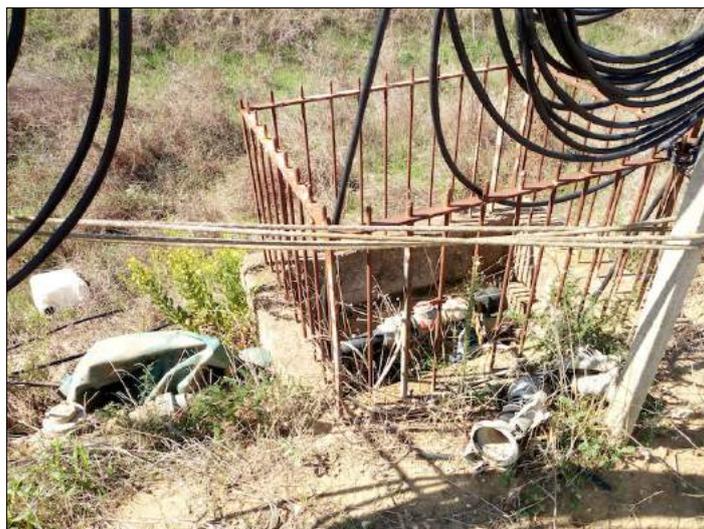


E) Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche

F) Impianto d'irrigazione a sud



E) vista interna Casotto locale pompe e apparecchiature idrauliche



G) Pozzo artesiano ubicato nella part.IIa 74



Annotazioni sulla attuale situazione Catastale dei Fabbricati Rurali in merito alle normative vigenti

Rif. Catastale: Comune di Gela Foglio 228 Part.IIe 183 e 185

Intestazione attuale: [REDACTED] nato a Gela (CL) il [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED])
proprietario per la quota di 1/1;

Verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta

Dalle verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che :

- il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni come fabbricato rurale;
- per lo stesso, pur essendo regolarmente censito, non risultano planimetrie depositate;
- per lo stesso, non è stata presentata alcuna dichiarazione e/o denuncia di variazione in merito alla recente normativa in materia di censimento dei fabbricati rurali.

Sintetizzazione della Normativa vigente riguardante i fabbricati rurali

Tutti i fabbricati ancora censiti al Catasto Terreni con la qualità "Fabbricato Rurale" oppure "Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo" o altre diciture simili devono essere oggetto di una variazione catastale che trasformi tale qualità in quella che è la destinazione effettiva del fabbricato.

I casi sono vastissimi, variegati e complessi e il continuo evolvere della normativa non agevola le operazioni di variazione catastale; in generale pertanto è praticamente impossibile stimare quale sia la pratica da eseguire e i relativi costi e tempi, ma è opportuno valutare la situazione di caso in caso.

La variabili che maggiormente incidono sulla modalità di variare la qualità catastale sono:

- Se il proprietario ha ricevuto un sollecito per l'accatastamento: si tratta di lettere spedite dall'Agenzia delle Entrate per lo più nel corso dell'estate 2017; tali comunicazioni rappresentano un'informativa per sollecito e non un'effettiva imposizione con tanto di sanzione; è chiaro però che quest'ultima sarà inviata al più presto se al sollecito non farà seguito l'accatastamento.

- Se il proprietario ha ricevuto la comunicazione di foto-identificazione: si tratta di lettere spedite dall'Agenzia delle Entrate per comunicare che il fabbricato rurale è stato identificato e che per questo vige l'obbligo di produrre la variazione catastale ed il contestuale pagamento di una sanzione (anche quando il fabbricato non più esistente perché crollato).

- Se il proprietario non ha ricevuto alcuna comunicazione: si tratta di una situazione momentanea poiché prima o poi l'Agenzia delle Entrate rintraccerà anche tali fabbricati. Come per tutti i fabbricati rurali vige l'obbligo della variazione catastale ma non è dovuta alcuna sanzione, oppure è dovuta in maniera ridotta grazie al procedimento del "ravvedimento operoso".

Variazione catastale

Per quanto riguarda le pratiche tecniche che devono essere eseguite, troppo dipende da come è attualmente rappresentato in mappa il fabbricato e da quale sia il suo utilizzo effettivo:

- Se il fabbricato rurale è integro e utilizzato ai fini dell'attività agricola: vige l'obbligo dell'accatastamento ed è dovuta una sanzione (commisurata anche ai casi delle variabili precedente elencate);

- Se il fabbricato rurale è integro ma non utilizzato ai fini dell'attività agricola: vige l'obbligo dell'accatastamento ma la sanzione dipende dalla data in cui il fabbricato ha smesso di essere funzionale all'attività agricola;

- Se il fabbricato non è più integro, non utilizzabile e privo di strutture: occorre procedere con una variazione catastale che potrebbe essere più semplice dei casi sopra esplicitati, ma tale situazione di inagibilità del fabbricato deve essere comprovata da fotografie o altri documenti simili;

- Inoltre, se il fabbricato è funzionale all'attività agricola (situazione comprovata da Visura Camerale, autodichiarazioni etc.), possono essere riconosciuti i requisiti di ruralità che consentono di fruire delle agevolazioni spettanti su alcune imposte, come ad esempio l'IMU. Tale possibilità è possibile sia per i fabbricati strumentali (stalle, ricoveri attrezzi, magazzini, autorimesse, tettoia etc.), sia per l'abitazione del titolare dell'attività agricola (e degli eventuali lavoratori).

In ogni caso, per regolarizzare l'immobile, occorrerà espletare diverse procedure di aggiornamento di atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta (Pregeo e Docfa);

Le suddette procedure di accatastamento sono indispensabili ai fini dell'alienazione del bene.

Le Sanzioni

La sanzione minima per queste tipologie di fabbricati (se non foto-identificati) è pari ad € 1.032,00 che può essere ridotta fino ad € 172,00 se si procede con la variazione catastale prima che si riceva la lettera di foto-identificazione (tramite il metodo del ravvedimento operoso già accennato in precedenza).

Come già detto, di caso in caso occorre valutare la situazione poiché non è possibile ricondurre tutto in a un'unica regola che soddisfi tutte le situazioni possibili.

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



D.D.S. n.

3490 / 512



Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana

Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento delle Infrastrutture e della Mobilità
e dei Trasporti
Servizio 12°

Risorse Idriche e Regime delle Acque

CL 1982

Il Dirigente del Servizio

- Visto lo statuto della Regione Siciliana approvato con D.Lgvo. 15.5.46 n. 455 convertito con legge Costituzionale 26.2.48 n. 2;
- Visto il D.P.R. 30.7.50 n. 878 relativo alle norme di attuazione dello statuto della Regione Siciliana in materia di OO.PP. e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il T.U. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici approvato con R.D. 11.12.1933 n. 1775 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il Regolamento 14.08.1920 n. 1285;
- Vista la L. R. 18.4.1981 N. 67;
- Visto il decreto legislativo 12.7.1993 n. 275 recepito con L. R. 15.3.94 N. 5;
- Vista la legge 5.1.1994 n. 36 e s.m.i.;
- Visto il D.P.R. 18.2.99 N. 238;
- Vista la L. R. 27.4.99 N. 10;
- Visto il D.lgs n. 152 dell'11.05.1999 e s.m.i.;
- Visto la L. R. 15.5.2000 n. 10;
- Visto la L.R. 16.04.03 n. 4 art.15;
- Visto Il D.lgs 03.04.06 n. 152 art. 96 e seguenti;
- Vista la L.R. 16.12.2008 n. 19;
- Visto il D.P.Reg. n. 12 del 5.12.2009;
- Visto il D.D.G. N. 1655/SD del 13.07.2010 di preposizione di incarico dirigenziale ai sensi della L.R. 10/2000;
- Vista l'istanza presentata all'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta in data 08.08.2002, corredata di progetto a firma del Dott. Agr. Rosario Pepe con la quale il Sig. ██████████ nato a Gela il ██████████ - C.F. ██████████ ██████████ ed ivi residente in ██████████ n. ██████████ ha chiesto la concessione di derivare dai 2 pozzi trivellati ubicati nella p.lla 50 e 74 del f.m. 228 in contrada Catarrosone del Comune di Gela, complessivi l/s 1,73 di acqua, per irrigare Ha 1.42.80 di terreno corrispondente alla p.lla 50 del fg. 228, ed Ha 2.77.10 di terreno corrispondenti alle p.lle 73,74,1104,1105,1106,1107,1108,1109, 1110, 1111,1112,1113 del fg. 228 di terreno di proprietà, attivato a colture orticole intensive sotto serra e colture arboree;
- Visto il parere n.7132 del 16.01.2004 reso da questo Assessorato, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs n. 275/93, in ottemperanza alle direttive impartite dalla Segreteria generale della Presidenza della Regione Siciliana con circolare n. 1486 Gr I del 12.05.94;
- Vista la relazione di istruttoria trasmessa con nota n. 8313 del 09.06.2009, con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, preso atto che non furono

CENTRALE PER L'ASSESSORATO REGIONALE
INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ
Visto e preposto il verbale al n° 95
del c.p. 2602 l'importo
complessivo di € 457,60
ex art. 2011 art. 11, 49
e c. 456, 16
con
conferma per il 2012
della D. n. 2012 art. 11, 49
Palermo, li 27 DIC 2011
Il Dirigente del Servizio Centrale

prodotte opposizioni né domande concorrenti accertato che nelle immediate vicinanze del pozzo non vi sono in atto scarichi urbani o di altre sostanze inquinanti, considerato che:

la derivazione è compatibile con il bacino idrogeologico senza che occorrantero speciali garanzie a tutela di detto regime;

le opere di derivazione sono tecnicamente approvabili e sono innocue agli interessi pubblici ed ai diritti dei terzi;

nei riguardi dell'interesse pubblico e della incolumità di opere pubbliche e beni in genere non occorrono speciali norme;

non è temibile alcun inquinamento delle acque per l'uso della derivazione e quindi non occorrono speciali cautele in proposito ed avuto riguardo alle condizioni locali, alla specie della derivazione progettata, alla superficie da irrigare ed al tipo di colture praticate, esprime il parere che possa assentirsi al [redacted] la concessione di derivare dai due pozzi trivellati siti in c.da Catarrosone p.lle 50 e 74 del f.m. 228 del Comune di Gela, complessivi l/sec. 0,72 (mod. 0,0072) di acqua, corrispondente ad una eduazione quantitativa totale di mc. 22.615 annui, così distinta mc. 13.815 dal pozzo sito nella p.lla 50 e mc. 8.740 dal pozzo sito nella p.lla 74, nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno per irrigare complessivi Ha 03.87.10 di terreno proprio attivato ad ortaggi sotto serra e carciofeto corrispondente in catasto alle p.lle 50,73,74,1104,1110,1111,1112 e 1113 del f.m. 228 sito in c.da Catarrosone del Comune di Gela;

Vista la nota n. 524 del 15.05.2006 del Consorzio di Bonifica 5 di Gela, con la quale ha comunicato che nulla ha da osservare nell'interesse della bonifica ai sensi del T.U. 11.12.1933 n. 1775 e successive modifiche ed integrazioni e che le p.lle 50,73,74,1104,1110,1111,1112 e 1113 del f.m. 228 in c.da Catarrosone del territorio del Comune di Gela non rientrano nei comprensori irrigui attuali, gestiti dallo stesso;

Considerato che può condividersi il parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta con la relazione d'istruttoria trasmessa con nota 8313 del 09.06.2009 e che pertanto, può assentirsi, al Sig. [redacted] la concessione di derivare dai due pozzi trivellati siti in c.da Catarrosone p.lle 50 e 74 del f.m. 228 del Comune di Gela, complessivi l/sec. 0,72 (mod. 0,0072) di acqua, corrispondente ad una eduazione quantitativa totale di mc. 22.615 annui, così distinta mc. 13.815 dal pozzo sito nella p.lla 50 e mc. 8.740 dal pozzo sito nella p.lla 74 nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno per irrigare Ha 03.87.10 di terreno proprio attivato ad ortaggi sotto serra e carciofeto;

Considerato che per la domanda in esame non vi è incompatibilità con i nuovi vincoli delle risorse utilizzate per gli usi idropotabili, approvati con D.A. n. 130 del 26.05.06, pubblicato nella GURS n. 32 del 30.06.2006;

Visto il disciplinare n. 6016 di rep. del 25.05.2010, contenente gli obblighi e le condizioni cui deve essere vincolata la concessione, sottoscritto presso l'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, dal Sig. [redacted] che deve intendersi modificato all'art. 9 per quanto riguarda il pagamento del canone di euro 11,10, che per effetto del tasso di inflazione programmato per l'anno 2010 pari all'1,5%, e per l'anno 2011 pari all'1,5% il corrispettivo canone annuo risulta rideterminato in euro 11,44, salvo modifiche ed integrazioni;

Vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 01.06.2011 resa dal Sig. [redacted] ai sensi della legge n. 575/65 e successive modifiche ed integrazioni;

Ritenuto di assentire al Sig. [redacted] la concessione di che trattasi, ai sensi dell'art. 7 del T.U. n. 1775/33 e s.m.i.;

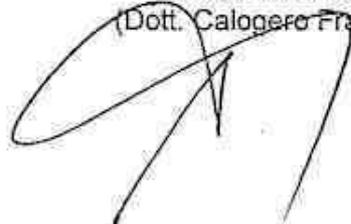


DECRETA

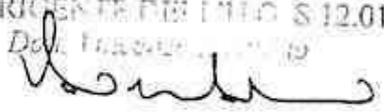
- Art. 1 Entro i limiti della disponibilità idrica, salvi i diritti dei terzi, è concesso ai sensi dell'art. 7 del T.U. 1775/1933 e s.m.i., al Sig. [redacted] nato a Gela il [redacted] ed ivi residente in [redacted] di derivare dai due pozzi [redacted] siti in c.da Catarrosone p.lle 50 e 74 del f.m. 228 del Comune di Gela, complessivi l/sec. 0,72 (mod. 0,0072) di acqua, corrispondente ad una eduazione quantitativa totale di mc. 22.615 annui, così distinta mc. 13.815 dal pozzo sito nella p.lla 50 e mc. 8.740 dal pozzo sito nella p.lla 74 nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno per irrigare Ha 03.87.10 di terreno proprio attivato ad ortaggi sotto serra e carciofeto, di cui alle relative particelle indicate nel citato disciplinare n. 6016 di rep. del 25.05.2010;
- Art. 2 La concessione è accordata per anni quaranta successivi e continui decorrenti dalla data del decreto subordinatamente all'osservanza delle condizioni contenute nel citato disciplinare n. 6016 di rep. del 25.05.2010 e verso il pagamento del canone annuo di euro 11,44 sm.i., ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16.04.03 n. 4, e successivi integrazioni ed aggiornamenti, con modifica del canone annuo di euro 11,10 stabilito all'art. 9 dello stesso disciplinare, per effetto del T.I.P. per l'anno l'anno 2010 pari all'1,5% e per l'anno 2011 pari all'1,5%;
- Art. 3 L'introito della suindicata prestazione annua sarà imputato sul cap. 2602 dello stato di previsione dell'entrata del bilancio della Regione Siciliana per il corrente esercizio finanziario e ai capitoli corrispondenti per gli esercizi futuri.
- Art. 4 L'Ing. Capo dell'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta è incaricato della esecuzione del presente decreto.
Il presente decreto sarà trasmesso alla Ragioneria centrale dell'Assessorato Infrastrutture e della Mobilità per la registrazione. Lo stesso sarà pubblicato per estratto nella GURS.

Palermo, li 09 DIC 2011

IL CAPO SERVIZIO
(Dott. Calogero Franco Fazio)



Il DIRIGENTE DEL N. 12.01
Dott. [redacted]



COMUNE DI GELA
PROVINCIA DI CALTANISSETTA
UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ALLEGATO N. 21

ESTRATTO PER RIASSUNTO

DELL' ATTO DI MATRIMONIO N. [redacted] P. II S.A Reg. --Uff.-- dell'anno [redacted]

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che:

Il giorno [redacted] del mese di [redacted] dell'anno [redacted]
alle ore diciassette e minuti zero

hanno contratto matrimonio in Gela

[redacted]
nato a GELA il [redacted]

e
[redacted]
nata a GELA il [redacted]

Annotazioni:

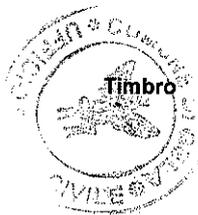
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il presente estratto ha validità di sei mesi dalla data di rilascio (Art. 41 comma 1 DPR 28/12/2000 N.445)

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art.7, comma 5, della legge 29 dicembre 1990, n.405.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data 24/09/2018



L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

UFFICIALE DI STATO CIVILE
DELEGATO
[Handwritten signature]

Mod. N5212



Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 16/09/2018 - Ora: 11.20.59
Visura n.: T4769 Pag: 2

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2018

ALLEGATO N. 22
pag. 2

2. Immobili siti nel Comune di GELA(Codice D960) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	228	74		-	VIGNETO	12 00	<A	Dominicale Euro 11,09 L. 21.480	Euro 4,96 L. 9.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
2	228	185		-	FABB RURALE	03 40				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
3	228	1104		-	VIGNETO	11 20	<A	Euro 10,35 L. 20.048	Euro 4,63 L. 8.960	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
4	228	1105		-	VIGNETO	11 50	<A	Euro 10,63 L. 20.585	Euro 4,75 L. 9.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
5	228	1106		-	VIGNETO	10 70	<A	Euro 9,89 L. 19.153	Euro 4,42 L. 8.560	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
6	228	1107		-	VIGNETO	11 50	<A	Euro 10,63 L. 20.585	Euro 4,75 L. 9.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
7	228	1108		-	VIGNETO	10 70	<A	Euro 9,89 L. 19.153	Euro 4,42 L. 8.560	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
8	228	1109		-	VIGNETO	12 00	<A	Euro 11,09 L. 21.480	Euro 4,96 L. 9.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
9	228	1110		-	VIGNETO	10 40	<A	Euro 9,61 L. 18.616	Euro 4,30 L. 8.320	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
10	228	1111		-	VIGNETO	22 40	<A	Euro 20,71 L. 40.096	Euro 9,25 L. 17.920	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
11	228	1112		-	VIGNETO	22 80	<A	Euro 21,08 L. 40.812	Euro 9,42 L. 18.240	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione
12	228	1113		-	VIGNETO	02 70	<A	Euro 2,50 L. 4.833	Euro 1,12 L. 2.160	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1997 in atti dal 04/11/1998 (n. 3074.1/1997)	Annotazione





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2018

Data: 16/09/2018 - Ora: 11.20.59 Segue
Visura n.: T4769 Pag: 3

ALLEGATO N. 22
pag. 3

- Immobile 1: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 2: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 3: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 4: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 5: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 6: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 7: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 8: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 9: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 10: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 11: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 12: Annotazione:** passaggi intermedi da esaminare
- Totale: Superficie 01.41.30 Redditi: Dominicale Euro 127,47 Agrario Euro 56,98**

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2000 Trascrizione in atti dal 08/01/2001 Repertorio n.: 11069 Rogante: ANTONIANI MARIA Sede: GELA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5104.1/2000)	



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2018

Data: 16/09/2018 - Ora: 11.20.59
Visura n.: T4769 Pag: 4

ALLEGATO N. 22
pag. 4

3. Immobili siti nel Comune di GELA(Codice D960) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI							
		Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	228	73	-	VIGNETO	3	1	39	20	<A	Dominicale Euro 128,68 L. 249.168	Agrario Euro 57,51 L. 111.360	Impianto meccanografico del 21/06/1977	
2	228	183	-	FABB RURALE			03	40				Impianto meccanografico del 21/06/1977	

Totale: Superficie 01.42,60 Redditi: Dominicale Euro 128,68 Agrario Euro 57,51

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/1999 Voltura in atti dal 18/06/1999 Repertorio n.: 68514 Rogante: CANCELLERI GIUSEPP Sede: GELA Registrazione: (n. 1662.1/1999)			

Totale Generale: Superficie 04.29.50 Redditi: Dominicale Euro 439,79 Agrario Euro 177,18

Unità immobiliari n. 16 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





COMUNE DI GELA
 SETTORE TERRITORIO – Ufficio S.I.T.R.
 Via Franz Liszt
 93012 - Gela

Riscosso Euro 0, 26
 per rilascio copia atti

Riscosso Euro 0, 26
 per rilascio copia atti

26 OTT. 2018

26 OTT. 2018

Certificato n. 455/2018

Gela,

Oggetto: certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380 DEL 06/06/2001 e recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016

Immobile sito in Gela C/da Feudo Nobile Foglio di mappa n. 228 P.lle 50-73-74-158-183-185-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113

Ditta: CTU SCICOLONE SALVATORE, nato a GELA il 02/01/1957

Il responsabile del servizio urbanistica

Vista,

L'istanza presentata in data 20/09/2018, al protocollo generale del Comune di Gela assunta al n. 99241, dal sign. CTU **SCICOLONE SALVATORE**, nato a GELA il 02/01/1957, in qualità di CTU per la procedura esecutiva n. 17/2018 del Tribunale di Gela Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, giusto verbale di conferimento incarico del 29/05/2018 da parte del Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno distinto in catasto terreni del Comune di Gela come:

- foglio di mappa n. 228 P.lle 50-73-74-158-183-185-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113

Visti

- Versamento di € 25,82 effettuato sul c.c.p. n. 62687850 boll. 18645953 del 23/10/2018, avente per causale: "Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica", eseguito da CTU **SCICOLONE SALVATORE** quale pagamento diritti di segreteria;

- Titolo di proprietà: verbale di conferimento incarico del 31/05/2018 da parte del Giudice Dott.ssa Patrizia Castellano per la procedura esecutiva n. 17/2018 del Tribunale di Gela Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari;

- Visura Catastale delle particelle di cui sopra;

- Estratto catastale di mappa dell'area interessata dalla certificazione;

Visti

- l'art. 2 della Legge Regionale n. 17/94;

- l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

- art. 19 della Legge Regionale n. 5/2011;

- L.R. n.16 del 10/08/2016;

- art. 20 del R.E.C.;

- il DDG 835 del 10/09/2014 di approvazione favorevole alla perimetrazione della VAS (Valutazione ambientale strategica) ex art. 15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

Verificato

lo strumento Urbanistico vigente approvato con D.D.G. n.169 del 12.10.2017 a firma del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di approvazione della revisione del Piano Regolatore Generale, del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Comune di Gela, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana Parte I° n.51 del 24/11/2017;

Individuata

- sugli elaborati del Piano Regolatore Generale vigente, l'ubicazione dei terreni descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa;

h 11/2018

Vista

- la Determina Dirigenziale, del Settore Urbanistica e Territorio, n.1018 del 24/08/2018 di presa d'atto adeguamento del Piano regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Gela al D.D.G. n.169 del 12/10/2017;

-La presa d'atto prot. n. 15079 del 12/09/2018 da parte dell'Assessorato Territorio Ambiente, Dipartimento Urbanistica, della Regione Siciliana, della Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica e Territorio, n.1018 del 24/08/2018;

CERTIFICA

Che in base al piano regolatore generale vigente i terreni summenzionati hanno la seguente destinazione:

- Zona E1 - AREE PER USI AGRICOLI

VINCOLO: Vincolo ZPS normato dall'Art. 30 dell'NTA Codice ITA050012 Copertura in TOTO

VINCOLO: Vincolo SIC normato dall'Art. 30 dell'NTA Codice ITA050001 Copertura in TOTO

VINCOLO: Regie Trazzere - Denominazione: R.T. Comiso - Gela - Sigla: Dem. n. 34 - Copertura: in parte per la sola particella n. 50 del Foglio n. 228

- prescrizioni urbanistiche

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq;

- a) numero dei piani fuori terra 2;
- b) altezza massima mt. 7,00;
- c) distanza dai confini m.7,50;
- d) distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00;
- e) distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con destinazione d'uso diversa;
- f) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada;
- g) copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano;
- h) sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde.

AVVERTENZA

- Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali norme e vincoli di altri Enti e dei soggetti diversi dal Comune;
- Il presente certificato non ha alcuna rilevanza in ordine alla edificabilità di fatto delle aree interessate;
- Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica viene rilasciato con riferimento alla destinazione urbanistica dell'area nulla rilevando in ordine alla presenza e regolarità di eventuali fabbricati ivi insistenti;
- Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15 della Legge 183/2011 non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione bollo perché destinato ad uso secondo quelli indicati nella tabella allegata B. annessa al DPR n. 642 del 1972, o nei casi previsti da leggi speciali (Art. 16 DPR 642/1972).

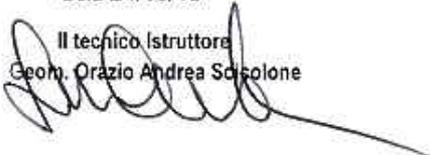
- Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'art.30 comma 3, 2° periodo del DPR n.380 del 06.06.2001, e all'art.20 del R.E.C. del Comune di Gela, per la durata di anni Uno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si allega:

- Documentazione grafica catastale;
- Stralcio strumento Urbanistico;
- Articoli Norme di Attuazione.

Gela **24/10/18**

Il tecnico Istruttore
Geom. Orazio Andrea Scicolone



Il responsabile del servizio urbanistica

(Disposizione Servizio n. 102268 del 28.09.2018)

Giacomo dott. ing. Cascino



TONIETTA

Vis. tel. (0.80 euro)



colloquio 20/11/18

26 OTT. 2018

16-Set-2018 11:3:42
Prot. n. 14320/2018



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1556.000 x 1112.000 metri

Comune: GELA
Foglio: 228 N

1 Particella: 1104



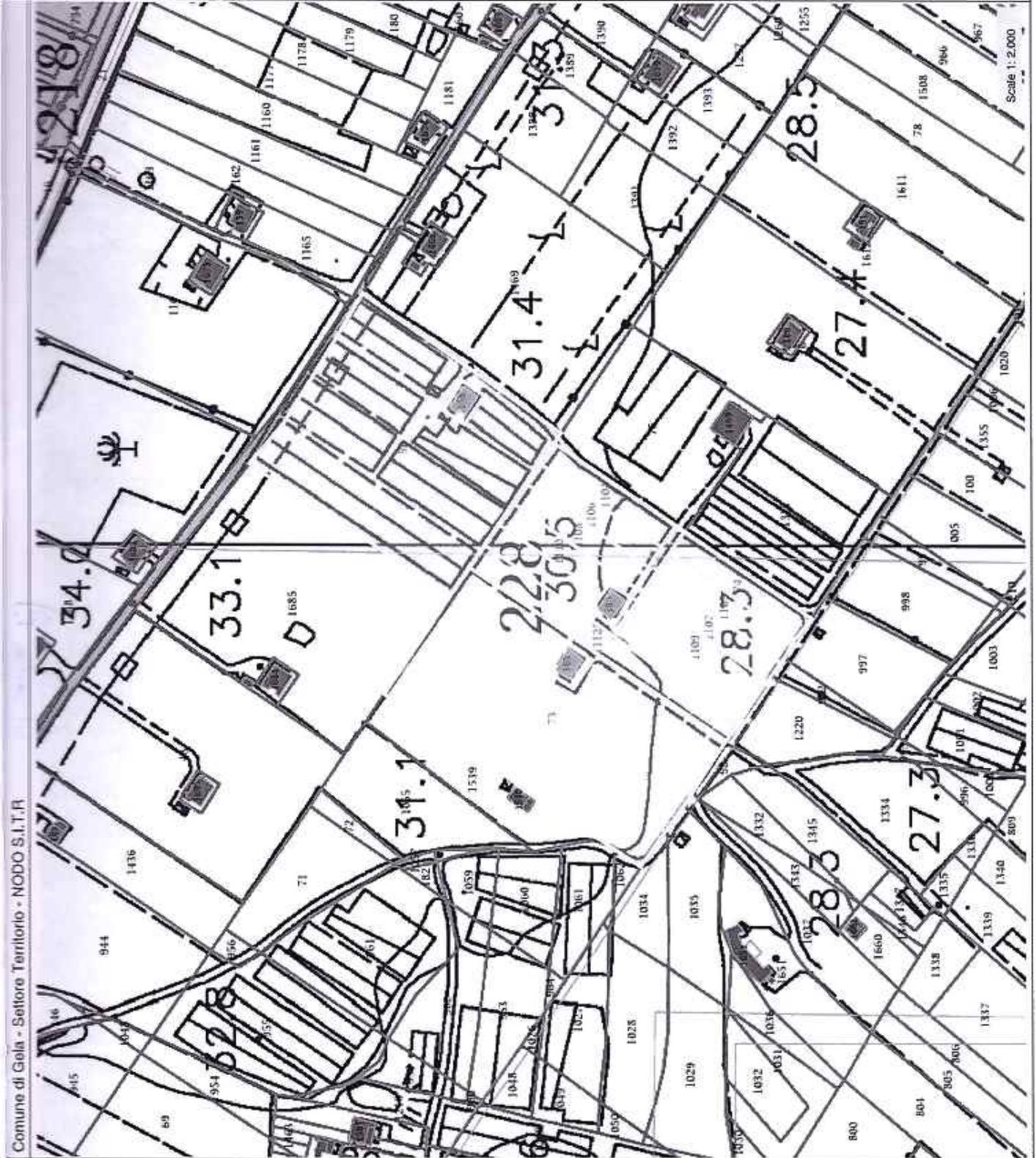


Legenda

- Punti fiduciali catastrali
- Vieve catastrali
- Acque catastrali
- ▭ Confine
- ▭ Edifici catastali
- ▭ Edifici catastali con estensione recata da OTRO al 5001
- ▭ Edifici catastali con estensione recata da 2000 fino al 999999999
- ▭ Particella catastali, Wei
- ▭ Particella catastali, Wei, con estensione recata da 0
- ▭ Ioni a 2000
- ▭ Strade catastali

26 OTT. 2018

coe
02/559
2018





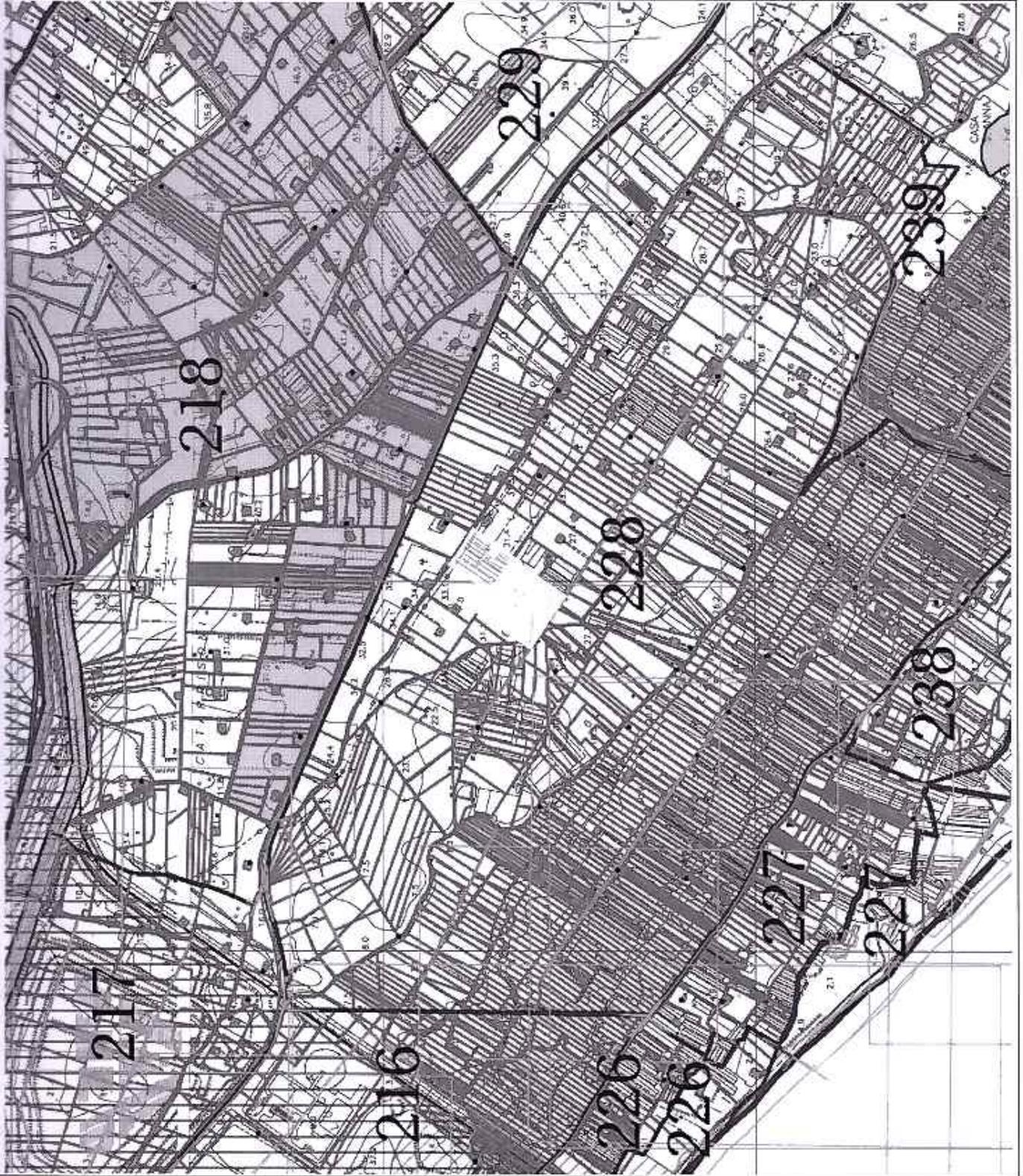
Legenda

coe h 55/2018

A

2018

Comune di Gela - Settore Territorio - NODO S.I.T.R.



Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A "salvatore.scicolone@geopec.it" <salvatore.scicolone@geopec.it>
Data venerdì 9 novembre 2018 - 08:02

CONSEGNA: Perizia CTU Esec. Imm. 17-2018

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/11/2018 alle ore 08:02:21 (+0100) il messaggio "Perizia CTU Esec. Imm. 17-2018" proveniente da "salvatore.scicolone@geopec.it" ed indirizzato a "albertobuonafede@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec288.20181109080157.16867.884.1.67@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Perizia CTU Esec. Imm. 17-2018" sent by "salvatore.scicolone@geopec.it", on 09/11/2018 at 08:02:21 (+0100) and addressed to "albertobuonafede@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec288.20181109080157.16867.884.1.67@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (7059 Kb)
dati-cert.xml (1 Kb)
smime.p7s (7 Kb)



RICEVUTA DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
93012 GELA (CL)

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 17/2018 r.g. es.
Promossa da ISMEA contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Salvatore Scicolone, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Gela, al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art.195 del c.p.c.,
consegna
al suddetto destinatario, copia cartacea della Perizia di C.T.U. relativa alla Esecuzione Immobiliare in oggetto.

GELA, 08/11/2018

Il Professionista C.T.U.
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

Firma del ricevente
(per avvenuta consegna)

[REDACTED]

