

TRIBUNALE CIVILE DI GELA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. esecutiva immobiliare n. 68 /2018 R. G. Es.

Promossa da:

Banca Monte Paschi dei Paschi di Siena rappresentato e difesa

dall'Avv. Giuseppe Balistreri

Contro

Debitore + 1



Gela li 29/12/2020

Il C.T.U.

(Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena)



Sommario

Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena.....	1
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	1
Cap. I – Premessa.....	3
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
Cap. III - Risposta ai quesiti.....	13
Quesito a).....	13
Quesito b).....	25
Quesito c).....	33
Quesito d).....	33
Quesito e).....	33
Quesito f).....	33
Quesito g).....	35
Quesito i).....	37
Quesito j).....	39
Quesito K).....	43
Quesito l).....	43
Quesito m).....	43
Quesito n).....	43
Quesito o).....	44
Quesito p).....	45

ALLEGATI INTERNI ALLA CTU

- Planimetrie catastali del fabbricato , piano terra e 1° piano , F. 129 part.IIe 218 sub 1 e sub 4
- Planimetria catastale del fabbricato a piano terra F. 129 part. 281
- Estratti di mappa
- Elaborato fotografico

ALLEGATI ESTERNI ALLA CTU

Allegato 1:

- a) Copia della lettera di comunicazione inizio operazioni peritali con Racc. A/R per il debitore +1 e via pec i procuratori delle parti –Ricevute di avvenuta consegna;
- b) Copia della lettera di avviso di sospensione inizio operazioni peritali con Racc. A/R per il debitore +1 e via pec i procuratori delle parti –Ricevute di avvenuta consegna;
- c) Copia della lettera di comunicazione del 04/05/2020 inizio operazioni peritali con Racc. A/R per il debitore +1 e via pec i procuratori delle parti –Ricevute di avvenuta consegna ;
- d) Copia della lettera di comunicazione del 26/05/2020 inizio operazioni peritali con Racc. A/R per il debitore +1 e via pec i procuratori delle parti –Ricevute di avvenuta consegna.

Allegato 2:

- a) Copia richiesta documentazione inviata al debitore inviata via mail su indirizzo concordato del 08.06.2020 e copia messaggio della documentazione ricevuta via mail del 18.06.2020.

Allegato 3:

- a) Copia richiesta documentazione inviata via PEC al Comune di Butera il 17.06.2020 e relative ricevute di avvenuta consegna.

Allegato 4:

- a) Copia istanza di proroga depositata in Cancelleria il 05.05.2020-copia notifica mail del Tribunale con oggetto la Concessione della proroga;
- b) Copia istanza di Proroga del 23.07.2020 -copia notifica mail del 27.07.2020 e verbale di udienza di Concessione proroga .

Allegato 5:

- a) Copia richiesta autorizzazione per ausilio di tecnico topografo del 08.08.2020 via Pec con ricevute di avvenuta consegna;
- b) Copia avviso di comparizione per udienza del 14.10.2020;
- c) Copia notifica via mail del 14.10.2020 del Tribunale di posticipazione udienza al 21.10.2020;
- d) Copia autorizzazione del Giudice dell'esecuzione .

Allegato 6 : Tipi Mappali Pregeo e Docfa

Allegato 7: Titoli Abilitativi Fabbricati

Allegato 8: Titoli di Proprietà , contratti di Affitto Azienda e autorizzazione dell'Ufficio Provinciale del Genio Civile di Caltanissetta del 10/07/2020 prot. 102219

Allegato 9: Docte variazioni colturali

Allegato 10: Verbali di sopralluogo;

Allegato 11: Planimetrie catastali - Visure catastali per soggetto- Estratti di mappa- visure storiche ;

Allegato 12: Note di Trascrizione ed iscrizione contro

Allegato 13: Visure catastali aggiornate

Allegato 14: Certificato di destinazione urbanistica ;

Allegato 15: APE – Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 16: Ricevuta di avvenuta consegna CTU al procuratore delle parti;

Allegato 17: Invio CTU – Debitori +1 - Racc. A/R.

TRIBUNALE DI GELA
RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U.

Proc. esecutiva immobiliare Proc. esecutiva immobiliare n. 68 /2018 contro Debitore + 1 .

Cap. I – Premessa

Con decreto di nomina del **17/12/2019** , il Giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U. della sottoscritta Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena , con studio in Gela nella via Tina Pica n. 43 . In seguito il giorno **13/02/2020** la sottoscritta ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'Esecuzione dott.ssa Patrizia Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e quivi le è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e di 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 specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

- b)** accerti l'esatta provenienza dell/i bene/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 fin e 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 bene/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 la 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 bene/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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- 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)** alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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 provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza per il conferimento dell'incarico la sottoscritta CTU si è riservata di fissare il giorno del sopralluogo per potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo la scrivente in data **28/02/2020** si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta per richiedere le visure catastali, le planimetrie catastali degli immobili e gli estratti mappa dei terreni oggetto di esecuzione, ed ha eseguito le ispezioni ipotecarie delle unità immobiliari sottoposte a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. A questo punto prima di proseguire ad ulteriori indagini la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno verificare e conoscere lo stato dell'azienda esecutata, pertanto fissava **il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali per le ore 9,30 del giorno 25/03/2020** invitando le parti tramite posta PEC e con raccomandata A/R Poste Italiane, a presentarsi presso il Palazzo Municipale del Comune di Butera, così da avviarci tutti insieme, presso gli appezzamenti di terreno e degli immobili siti nel territorio del Comune di Butera e precisamente ai terreni distinti al foglio di mappa 129 part.185-186--33-212-55-214-83-110-114-216-183-111; al fabbricato distinto al foglio di mappa 129 part.218 sub 1-2-3; al fabbricato distinto al foglio di mappa 129 part.11 ed ai terreni distinti al foglio di mappa 77 part. 245-147. Comunicazione non ritirata dai **Debitori**.

In data **13/03/2020** la sottoscritta CTU Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena, in via precauzionale ed in ottemperanza al DPCM del 09.03.2020 volto a contrastare il diffondersi del Covid-19 ha dovuto, previa comunicazione, sospendere le operazioni peritali a data da determinarsi avvisando le parti tramite posta PEC e con raccomandata A/R Poste Italiane. Comunicazione non ritirata dai **Debitori**.

In data **04/05/2020**, la sottoscritta CTU, vista l'entrata in vigore del DPCM il 26.04.2020 relativo all'inizio della cosiddetta Fase 2 contenente le nuove misure di contrasto per il diffondersi del



Coronavirus attive dal **4 maggio 2020**, ha inviato alle parti in causa, la nuova comunicazione di inizio delle operazioni peritali, stabilendo che **in data 25 05.2020 alle ore 9,30** avranno inizio le operazioni peritali invitando le parti tramite posta PEC e con raccomandata A/R Poste Italiane a presentarsi presso il Palazzo Municipale del Comune di Butera, così da avviarci, tutti insieme, presso gli appezzamenti di terreno e degli immobili siti nel territorio del Comune di Butera oggetto di esecuzione e nel contempo in data **05/05/2020** faceva istanza di proroga alla S.V. Ill.ma di giorni 90 (novanta) per il deposito del proprio elaborato peritale per gli eventi imprevedibili sopra citati.

In seguito **in data 25.05.2020 alle ore 9,30** la sottoscritta CTU Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena si recava in Butera presso il Palazzo Municipale, in compagnia del tecnico collaboratore Geom. Rocco Pizzardi, per dare inizio alle operazioni peritali della causa civile R.G.Es. n. 68/2018 promossa dalla Banca Mps contro il Debitore +1. Ivi giunta ed attesa oltre la mezz'ora di rito, nessuno delle parti si è presentato. A questo punto, precisamente alle ore 10,15, redigeva verbale controfirmato dal collaboratore di studio Geom. Rocco Pizzardi e rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi. A questo punto la sottoscritta CTU al fine di procedere all'incarico ricevuto decide eseguire delle indagini specifiche fissando il sopralluogo con le parti direttamente sui luoghi oggetto di esecuzione. Pertanto in data **26/05/2020** la sottoscritta CTU comunicava alle parti tramite posta PEC e con raccomandate A/R Poste Italiane che giorno **03/06/2020 alle ore 9.00** si sarebbe recata presso gli appezzamenti di terreno e presso gli immobili siti nel territorio del Comune di Butera, oggetto di esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali. Alla data ed ora stabilita la sottoscritta CTU Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena, sempre in compagnia del Geom. Rocco Pizzardi, si recava presso gli appezzamenti di terreno e degli immobili siti in territorio di Butera c/da Gurgazzi oggetto di esecuzione. Ivi giunta alle ore 9,00 la sottoscritta CTU, trovava il Debitore ed alla continua presenza dei detti intervenuti procedeva ad un sommario sopralluogo degli appezzamenti di terreno e degli immobili siti nel territorio del Comune di Butera contrada Gurgazzi e precisamente i terreni distinti al foglio di mappa 129 part.185-186-33-212-55-214-83-110-114-216-183-111; il fabbricato distinto al foglio di mappa 129 part.218 sub 1-2-3; il fabbricato distinto al foglio di mappa 129 part.11 ed i terreni distinti al foglio 77 di mappa part. 245-147 che nel complesso costituiscono un'azienda agricola. La sottoscritta CTU in primo luogo rilevava il capannone-deposito aziendale, distinto in catasto al f. 129



part. 281 ricadente nell' ex part. 212, prendendo appunti in separati fogli e nel contempo scattava delle foto che si allegheranno alla redigenda relazione. Durante la fase delle operazioni il **Debitore** mi dichiarava che l'azienda era stata ceduta in affitto a due soggetti diversi ,pertanto, la sottoscritta CTU ha richiesto allo stesso di fornirle copia dei relativi contratti e lo stesso si dichiarava disponibile. A questo punto il **Debitore** mi dichiarava che il fabbricato censito al foglio di mappa 129 part. 218 sub 1 - 2 e 3 , in atto, è abitato dalla moglie e dai figli di cui uno maggiorenne e due figli minori e lo stesso dichiarava ,altresi, di essere in fase di separazione consensuale. terminate le operazioni presso il capannone-deposito aziendale, la sottoscritta CTU si portava presso il fabbricato censito al f. 129 part. 218 sub 1 - 2 e 3, dove trovava la **Debitrice** con i figli e procedeva ai rilievi prendendo appunti in separati fogli. Durante la fase dei rilievi la sottoscritta CTU non ha potuto accedere al vano terra riportato in catasto al fgl. 129 part. 218 sub 1 in quanto la **Debitrice** al momento si trovava sfornita della relativa chiave , pertanto rimandavo ad altro sopralluogo per eseguire il relativo rilievo. A questo punto redigevo il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, in quanto la **Debitrice** doveva assentarsi per ragioni personali . Subito dopo la sottoscritta C.T.U, sempre in compagnia del collaboratore geom. Rocco Pizzardi e del **Debitore** , si portava presso il fabbricato distinto al f. 129 part. 11 .Detto fabbricato in atto risulta diruto ed è riportato in catasto con una categoria denominata **Unità collabenti** ; la sottoscritta C.T.U. eseguiva delle foto che saranno allegate alla presente relazione. In seguito, si recava presso le part.ile 185 e 186 del f. 129, dove si trova realizzato un laghetto ed un pozzo trivellato dal quale viene emunta l'acqua che viene riversata nel laghetto. Da detto laghetto , si diparte una condotta di adduzione con motore di adeguata potenza che serve alla fertirrigazione dall'azienda agricola. La sottoscritta CTU faceva notare al **Debitore** che il laghetto ed il pozzo d'acqua viva non risultavano censiti in catasto e di ciò prendeva appunti in separati fogli e scattava delle foto che si allegheranno alla redigenda relazione. terminate le operazioni peritali alle ore 11,30, la sottoscritta CTU, conveniva che rendendosi necessari ulteriori sopralluoghi, essi sarebbero stati concordati telefonicamente con il **Debitore**, a questo punto si redigeva verbale che veniva controfirmato dai presenti. Susseguente in data 08/06/2020 la sottoscritta CTU ha fatto formale richiesta al **Debitore** per via email della seguente documentazione:

- Atto di Compravendita del 23.12.2004 Rep.3886/1263



- Atto di Compravendita del 10.06.2005 Rep231132/22986
- Atto di Divisione del 03.09.2008 Rep 26/20
- Concessione Edilizia del 01.07.2010 n.4/2010
- Concessione Edilizia del 27.07.2016 n.7/2016
- Atto di Compravendita del 17.08,2016 Rep 17623/10743 (fgl 129 part.111)
- Concessione Edilizia del Fabbricato rurale Fgl.129 part. 218 sub.1-2-3
- Contratti di affitto dell'azienda
- Fascicolo aziendale completo di:
 - a) Composizione strutturale
 - b) Piano di coltivazione
 - c) Eventuale adesione ad organismi associativi
 - d) Eventuale iscrizione a registri e/o elenchi, di sistemi volontari di controllo per l'ottenimento di certificazioni.

Successivamente, in data **17.06.2020**, la sottoscritta CTU richiedeva copia della medesima documentazione sopra indicata, al Comune di Butera tramite PEC all'indirizzo protocollo@pec.comunedibutera.org; gli uffici di detto Comune, hanno in atto limitato gli accessi al pubblico, in ottemperanza alle misure di contenimento alla diffusione del Covid-19.

In data **18.06.2020** la sottoscritta CTU riceveva, una mail dall'avvocato Giovanni Pace, il quale su incarico del **Debitore**, inviava la seguente documentazione:

1. Atto di compra vendita del 10/06/2005 rogato dal notaio Salvatore Romano di Caltanissetta;
2. Contratti di affitto della azienda,
3. Fascicolo aziendale.

Esaminata la documentazione reperita, sia dal sopralluogo effettuato che dalla documentazione inviata dal Debitore, la sottoscritta CTU, in attesa di reperire ulteriore documentazione necessaria per rispondere a tutti quesiti postomi dalla S.V., decideva di procedere in primis, all'accatastamento del laghetto artificiale e del pozzo trivellato d'acqua viva, ubicati, come già detto nell'agro del Comune di Butera al fg. 129, particelle 185 e 186; contestualmente procedere all'aggiornamento catastale dello stato attuale del fabbricato riportato al catasto urbano al fg. 129 particelle 218 sub 1 -2 e 3;



inoltre avendo notato una discrepanza tra le colture praticate nell'azienda, con quanto indicato nelle visure catastali, si ritiene necessario operare anche, un rilievo delle isole colturali, al fine di allineare, le visure delle particelle con quanto di fatto viene coltivato. Per operare tali aggiornamenti, occorrendo eseguire dei rilievi topografici necessari per redigere i Pregei ed i Docfa dei suddetti immobili, la sottoscritta CTU, ha richiesto la collaborazione del topografo di fiducia, geometra Salvatore Rindone. Pertanto, per continuare le operazioni peritali, la sottoscritta CTU, fissava un sopralluogo in data **09/07/2020 per le ore 9,30**; Alla data ed ora stabilita la sottoscritta CTU in compagnia del geom. Rocco Pizzardi, collaboratore di studio e del geom. Rindone Salvatore, topografo di fiducia, si recava in territorio di Butera contrada Gurgazzi e precisamente presso gli immobili eseguiti oggetto di perizia. Ivi giunta trovava il **Debitore** e la **Debitrice**, ed alla continua presenza degli stessi, davò inizio al prosieguo delle operazioni peritali; Le quali vengono iniziate, dalla sottoscritta CTU presso il fabbricato censito al catasto urbano al fg. 129 part. 218 sub 1-2 e 3, in atto abitato dalla debitrice, eseguendo rilievi fotografici e misurazioni in separati fogli.

Durante le operazioni peritali la sottoscritta C.T.U. evidenziava la presenza, di una vasca idrica, interrata, per accumulo acqua, antistante il lato ovest del fabbricato; detta vasca, a dire dei debitori, risulta a servizio dell'azienda. Tale vasca, in atto non risulta censita; inoltre facevo notare ai debitori che gli elaborati grafici depositati in catasto del fabbricato riportato al fg. 129 part. 218 sub 1-2 e 3, non erano conformi a quanto rilevato nello stato di fatto, anche per la presenza di una veranda in metallo, posta al piano terra ed attigua al fabbricato; la stessa situazione riguardava sia il laghetto, il pozzo trivellato di acqua viva che il casotto per installazione di quadri elettrici posti nelle particelle di terreno 185 e 186 del fg. 129 del comune di Butera. Considerato ciò, al fine di avere un quadro chiaro e preciso per la valutazione del prezzo di mercato allo stato quo, la sottoscritta CTU, ha ritenuto opportuno avvalersi del geom. Salvatore Rindone, topografo di fiducia, per valutare le attività necessarie, ad eseguire, successivamente, i rilievi topografici propedeutici all'accatastamento dei suddetti immobili. Durante la fase dei rilievi la sottoscritta CTU prendeva appunti necessari per la redazione dell' **APE** al fine di rispondere al quesito posto dalla S.V. indicato alla **lettera p)** previsto nel verbale di conferimento di incarico di stima. terminate le operazioni peritali del fabbricato alle ore 10,30 la sottoscritta CTU redige verbale, allegato alla presente, che datene lettura viene letto,



confermato e sottoscritto dai presenti. Subito dopo la sottoscritta CTU, sempre in compagnia del geom. Rocco Pizzardi, del topografo [REDACTED] e del Debitore, si recava presso le particelle di terreno distinte in catasto al fg. 129 part. 185 e 186 dove si trova il laghetto ed il pozzo trivellato di acqua viva; anch'essi, come già evidenziato, non risultano censiti in catasto. Ivi giunti, la sottoscritta CTU eseguiva altre foto e concordava con il topografo Rindone di valutare le attività necessarie, ad eseguire, successivamente anche, i rilievi necessari all'accatastamento del laghetto artificiale, del pozzo d'acqua trivellato ed del relativo casotto per il ricovero dei quadri elettrici e per produrre il Pregeo all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta previa richiesta dei tipi mappali. A questo punto la sottoscritta CTU redigeva verbale che datene lettura ai presenti, viene confermato e sottoscritto alle ore 12,15 e viene allegato alla presente relazione.

A seguito del sopralluogo effettuato congiuntamente con il tecnico topografo, la sottoscritta CTU, al fine di redigere la perizia estimativa nella sua completezza, senza dare adito a possibili eccezioni, in data **08/08/2020**, ha ritenuto opportuno, inoltrare richiesta, alla S.V. Ill.ma, per essere autorizzata ad avvalersi dell'ausilio del tecnico topografo; nella suddetta richiesta si evidenziava anche la richiesta dell'onorario del topografo per l'attività tecnica da eseguire.

In data **21.08.2020**, dopo diverse sollecitazioni fatte al funzionario preposto del comune di Butera, mi veniva rilasciata la seguente documentazione:

- a) Concessione per le esecuzioni delle opere n. 88 del 1988 a nome [REDACTED] ed il relativo progetto:
- b) Concessione per le esecuzioni delle opere n. 04 del 2010 a nome del debitore ed il relativo progetto:

Documentazione che viene allegata alla presente relazione per farne parte integrante.

La S.V. Ill.ma in data **03.09.2020**, vista l'istanza avanzata dalla sottoscritta CTU per avvalersi di un tecnico ausiliario topografo per effettuare i rilievi necessari all'accatastamento di alcuni beni pignorati, mi invitava all'udienza del **14.10.2020** alle ore 11,00. Tuttavia una notifica della cancelleria il 14.10.2020 rinviava l'udienza al **21.10.2020** alle ore 9,00; in tale data, la sottoscritta CTU, comparsa all'udienza, in presenza anche dell'avvocato di parte creditrice, veniva autorizzata dalla S.V. Ill.ma ad avvalersi di un tecnico topografo di fiducia da liquidarsi in base all'indicata istanza del 8.8.2020.



In data **23.10.2020** alle ore 9,00, previo avviso telefonico al **Debitore**, la sottoscritta CTU congiuntamente al topografo [REDACTED] si portava presso l'azienda sita in C/da Gurgazzi , oggetto di stima, dove trovavano il **Debitore**. A questo punto comunicavo al **Debitore** che dalla data odierna, sarebbero iniziati i rilievi topografici eseguiti dal topografo [REDACTED] i rilievi riguardano, in primis ,l'accatastamento, del fabbricato a piano terra e 1° piano censito al catasto urbano al F. 129 part.218 ,della *veranda* in metallo, e della *vasca idrica*, attigua al fabbricato, per poi proseguire all'accatastamento del *laghetto artificiale* ed del *casotto* per ricovero quadri elettrici compreso il posizionamento in mappa del pozzo trivellato non censibile; al termine si procederà al rilievo delle isole culturali esistenti al fine di allineare, le visure delle particelle che costituiscono l'azienda agricola. Altresì comunicavo al **Debitore** che il topografo [REDACTED] ebbe proseguito le operazioni peritali, anche in assenza della sottoscritta CTU. Il debitore non ha avuto nulla da obiettare e si è dichiarato disponibile a quanto riferito e dava assenzio che tutte le operazioni peritali potevano eseguirsi anche senza la sua presenza . Altresì la sottoscritta CTU chiedeva al **Debitore** informazioni dell'azienda agricola, il quale si è dimostrato disponibile . Al termine, dopo avere assunto notizie utili per la redazione della presente relazione prendendo appunti in separati fogli, redigeva verbale di sopralluogo che datene lettura ai presenti intervenuti veniva letto, confermato e sottoscritto. Successivamente il topografo [REDACTED] iniziava ad eseguire i rilievi topografici in mia presenza che sono continuati sino alle ore 13,00 Susseguente nei giorni 26-27-28-29-30 Ottobre 2020 e 4-5-6-7-9-Novembre 2020 il tecnico topografo [REDACTED] eseguiva i rilievi necessari per espletare i Pregeo per l'accatastamento dei fabbricati sopradetti ed i rilievi delle isole delle colture praticate. In seguito la sottoscritta CTU ha potuto inviare il Pregeo del fabbricato a piano terra e 1° piano e dopo la relativa approvazione da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta inviavo il Docfa per accatastare l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trova che anche esso è stato registrato . In seguito inviavo il Prego per l'accatastamento del laghetto artificiale e del casotto per ricovero quadri elettrici con l'indicazione del pozzo trivellato non censibile e dopo la relativa approvazione da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Caltanissetta inviavo il relativo Docfa che anche esso è stato registrato. Di quanto sopra la relativa documentazione viene allegata alla presente come allegato esterno alla CTU al punto 6). In contemporanea notificavo i Pregeo al Comune



d Butera Ufficio Urbanistica che mi venivano restituiti in data **19.11.2020** che si allegano alla presente. Altresì la sottoscritta CTU ha dovuto fare aggiornare la mappa catastale del foglio 129 in quanto per il fabbricato diruto distinto al catasto fabbricati al F. 129 part. 11 non risultava indicata la particella 11. In data **23.11.2020** l'Ufficio Provinciale del Territorio ha provveduto ad inserire il numero 11 sulla particella del fabbricato anzidetto.

A questo punto in data 04.12.2020 con due istanze Prot. n°15032 e Prot. n° 15048 richiedevo il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Butera che mi venivano rilasciati in data **22.12.2020** e vengono allegati alla presente (allegato 14). Altresì richiedevo notizie utili per venire a conoscenza delle somme da pagare a titolo di oblazione per il fabbricato a piano terra e 1° piano, oggi censito al catasto urbano al foglio 129 part.218 sub 1 e sub 4, per quanto risulta possibile ottenere una sanatoria amministrativa, necessaria per difformità rilevate.

Nelle more del mio lavoro il topografo [REDACTED] ha rilevato tutte le isole delle coltivazioni ed al termine si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta ad eseguire le variazioni colturali delle singole particelle di terreno costituendo l'azienda agricola (Allegato 11). Al termine delle operazioni suddette, la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno fare un ulteriore sopralluogo presso l'azienda agricola di C/da Gurgazzi, in particolare per verificare l'ordinamento colturale delle singole isole (età, stato vegetativo, sesto d'impianto) e contemporaneamente eseguire delle foto per ogni tipo coltura. In data **07.12.2020 alle 9,15** previo avviso telefonico al **Debitore** la sottoscritta CTU si recava congiuntamente al topografo [REDACTED] presso l'azienda sita in C/da Gurgazzi, oggetto di stima, dove trovava il debitore. Alla continua presenza degli stessi eseguivo le operazioni peritali sopra indicate prendendo appunti in fogli separati ed al termine redigevo regolare verbale di sopralluogo che viene allegato alla presente (allegato 10). A questo punto, la sottoscritta CTU ritiene di avere svolto tutte le indagini necessarie ed assunto tutte le informazioni del caso in esame ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito a)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e di 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 specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

A seguito dello studio dei fascicoli in atti e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, *la sottoscritta CTU ha rilevato che gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare sono i seguenti :*

A) Appezamento di terreno sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 1.36.18

censito al catasto dei terreni al foglio 129 , mappali:

- 185, sem. di 2^a, Ha 00.07.60;
- 186, sem. di 2^a Ha. 01.28.58.

B) Fabbricato con corte circostante sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, composto da un appartamento di 4,5 vani e due locali destinati a deposito;

censito al catasto dei fabbricati al foglio 129, mappali :

- 218 sub 3, categoria A/4, classe 2, vani 4,5;
- 218 sub 1, categoria C/2, classe 2, mq. 40;
- 218 sub 2, categoria C/2, classe 2, mq. 14.

C) Appezamento di terreno con fabbricato rurale sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 23.72.39.

Censito al catasto dei terreni al foglio 129, particelle :

- 11, fabbricato rurale di are 03;
- 33, mand. di 3^a, di Ha. 00.52.80;
- 212 (derivante dalla part. 53), mand. di 3, Ha. 06.57.21;
- 55, vigneto di 1^a, di Ha. 0;
- 214 (derivante dalla part. 64), mand. di 3, Ha. 01.75.18;
- 83 , vigneto di 1^a, di Ha. 01.73.00;
- 110 (derivante dalla part. 53), mand. di 3^a, di Ha. 00.32.00;
- 114 (derivante dalla part. 53), mand. di 3^a, di Ha. 00.03.50;
- 216 (derivante dalla part. 138 già part. 53), vigneto di 1^a, di Ha. 03.39.90;

- 183, mand. di 3^a, di Ha. 05.80.00;
- 111, di Ha. 00.67.20:

Censito al catasto dei terreni foglio di mappa 77, particelle :

- 245, di Ha.00.28.58.;
- 147, sem. di 3^a, Ha. 01.85.80.



Detto pignoramento, precede sui detti immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.

Premesso ciò, come sopra evidenziato, gli immobili eseguiti, costituiscono nel complesso un'azienda agricola produttiva e per presentarla idonea alla vendita, la sottoscritta CTU ha svolto tutte le operazioni peritali necessarie al fine di identificarla catastalmente nello stato di fatto e di diritto in atto come oggi si trova.

I terreni costituendo l'azienda agricola, risultano **intestati al Debitore proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni**,

ad eccezione dei terreni censiti al catasto

- al fg. 129 particella 111 ;
- al fg. 77 part. 245 ;

che risultano così intestati :

- *Debitore: proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con la Debitrice.*
- *Debitrice: proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con il Debitore.*

Tutti gli appezzamenti dei terreni eseguiti, costituendo l'azienda agricola ricadono in territorio di Butera, contrada Gurgazzi, ai fogli di mappa 129 e 77, fogli contigui tra di loro. In particolare le particelle di **terreno** ricadenti nel foglio di mappa 129, che costituiscono il nucleo principale dell'azienda agricola, oggi identificati a seguito degli accatastamenti e variazioni catastali, sono le seguenti :

- Foglio. 129 : part. 33, part. 55. part. 83, part. 110, part. 111, part. 114, part. 183, part. 216, part. 302 e part. 304 per un totale di Ha **22.43.98**;
- Foglio. 77: part. 147 e part. 245 per un totale di Ha **2.14.38**.

Si specifica che fanno parte integrante dell'azienda anche tre **fabbricati**, censiti al catasto urbano Foglio di mappa 129 con:



1. part. 281 la cui area di sedime è di mq. 300,00 risulta adibito a magazzino;
2. part. 218 la cui area di sedime è di mq.382,00 in parte è adibito a civile abitazione ed in parte a magazzino , attiguo a questo fabbricato si trova altresì ubicata una vasca per accumulo acqua a servizio dell'intera azienda, oggi censita al catasto terreni con la part 301 (*acque private*) la cui area di sedime è di mq. 1.10 ;
3. part. 11 la cui area di sedime è di mq. 300 , in atto diruto, classato con categoria unità collabenti.



Altresì nel medesimo foglio di mappa n. 129 si trova ubicato *il laghetto artificiale, un casotto* per la custodia dei quadri elettrici a servizio di *un pozzo trivellato* di acqua viva da dove viene emunta l'acqua che viene riversata nel laghetto.



- *Il laghetto artificiale* , oggi identificato con la part.306 (acque private) ha una superficie di mq. 6851,00 con un area di rispetto circostante di mq. 6747,00 individuata con la part. 307 ;
- *Il casotto* oggi identificato con la part. 308 di mq, 20,00, è con annessa corte dove si trova ubicato il pozzo trivellato d'acqua viva non censibile censito.

Al fine di rendere più leggibile la presente relazione si riporta qui di seguito una foto aerea dove si trova ubicata l'azienda eseguita.



Le particelle di terreno ricadenti nel foglio di mappa n. 129 , così meglio identificate alle : part. 33, part. 55. part. 83, part. 110, part. 111, part. 114, part. 183, part. 216, part. 302 e part. 304 costituiscono il nucleo principale dell'azienda agricola.



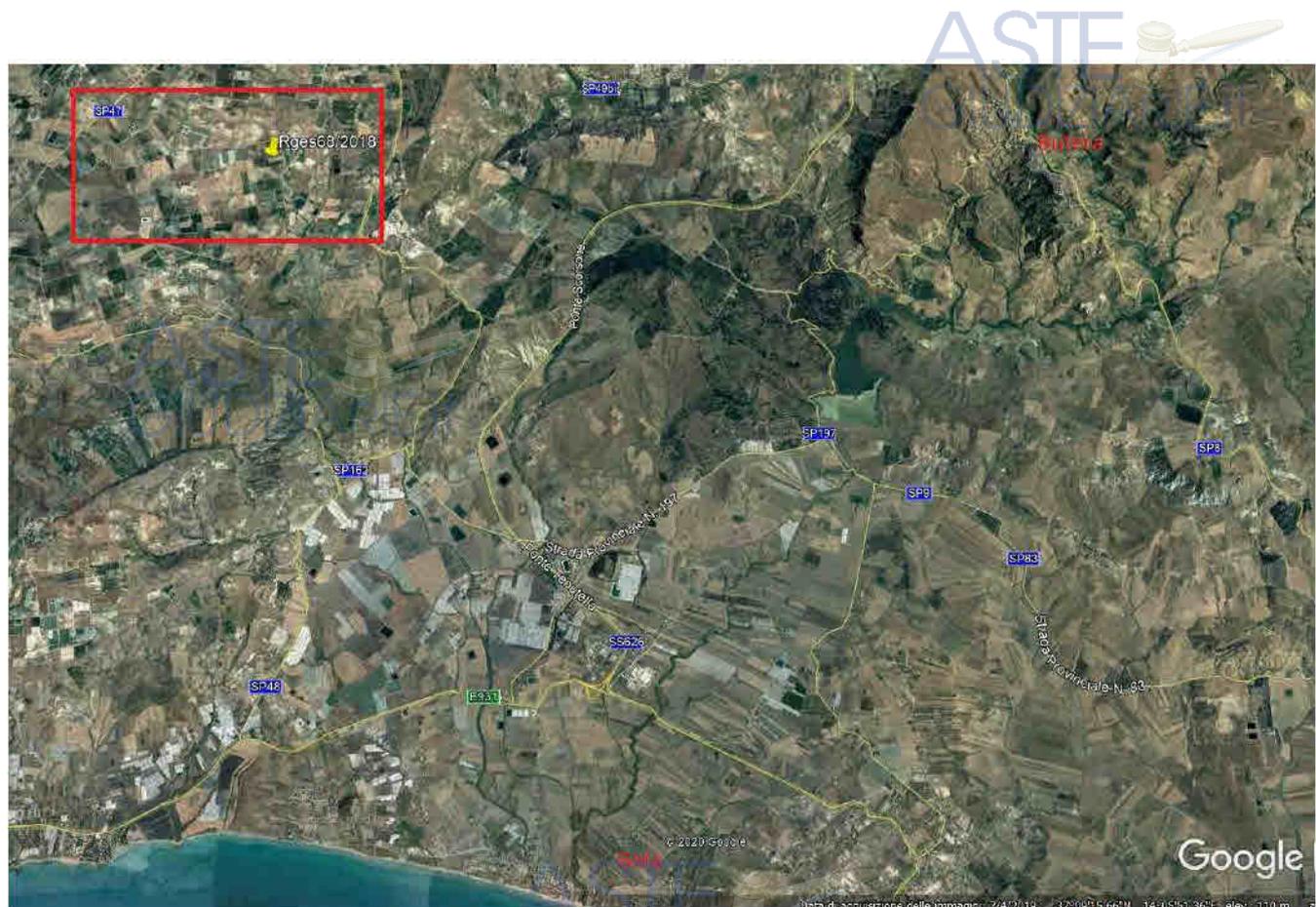
Vista aerea del nucleo principale della azienda agricola

Detta azienda è servita, nel suo interno, da una stradella carrabile , che si diparte dalla strada Gurgazzi-Milinciana , realizzata con uno strato di tout-venant di cava; stradella che arriva ai due fabbricati e prosegue fino a raggiungere il lato sud dell'azienda; da qui si immette in una stradella interpodereale, confinante con altri terreni limitanti; pertanto l'azienda risulta ben servita dal punto vista logistico-viario, rendendo agevole qualsiasi tipo di attività inerente l'azienda agricola:

A detta azienda agricola vi si arriva, dipartendosi dallo svincolo tra la S.S.115 e la SS626 , (infrastruttura viaria di grande interesse) la si percorre per Km 4 per poi immettersi SP162 , svicolo c/da Carruba , che percorsa per Km 2 si svolta a destra e la si percorre per altri Km 6, da qui si diparte una strada di bonifica strada Gurgazzi-Milinciana che percorsa per Km.2 arriva direttamente nei terreni della azienda agricola , questa strada costeggia detti terreni come si evince nella mappa catastale in scala 1.4000 (Allegato 11). Il collegamento viario alla strada principale SS626, anzi descritto,



permette di arrivare, agevolmente all'azienda stessa, non gravando sui costi di trasporto per la vendita dei prodotti. Altresì assicura un agevole approvvigionamento dei prodotti necessari alla coltivazione delle piante fruttifere.



Vista aerea indicante l'ubicazione dell'intera azienda agricola, nella quale sono indicate gli assi viari per arrivare nell'azienda agricola esecutata

L'area interessata dalle particelle di terreno che costituiscono il nucleo principale dell'azienda presenta un'altitudine media di m. 298,70 s.l.m. e la sua giacitura è collinosa con un'esposizione in parte a nord ma prevalentemente a sud. Il nucleo principale dell'azienda agricola di Ha. **22.43.98** costituito dalle seguenti : part. 33, part. 55, part. 83, part. 110, part. 111, part. 114, part. 183, part. 216, part. 302 e part. 304, confina:

- a nord in parte con la part. 59, in parte con la part. 63, in parte con la part. 62, in parte con la part. 180, in parte con la part. 180, in parte con la strada Gurgazzi-Milinciana da cui ha l'accesso, in parte con la part. 108 ed in parte con la part. 27;
- ad est in parte con la strada Gurgazzi-Milinciana, in parte con la part. 66, in parte con la part. 65, in parte con la part. 68, in parte con la part. 69 ed in parte con la part. 225. Si annota che



lungo il confine del lato si snoda una strada interpodereale che attraversa la part. 33 facente parte dell'azienda ;

- a sud in parte con la part. 84, in parte con la part. 184, in parte con la part. 134 ed in parte con la part. 140;
- ad ovest in parte con la part. 82, in parte con la part. 83 ed in parte con la part. 82.

Fanno parte, dell'azienda altri due appezzamenti di terreno che distano, dal nucleo principale sopra menzionato, in linea d'aria circa km.2,5 e precisamente la part.147 di ha. 1.85.80 e la part. 245 di are 25.58 ricadenti nel foglio 77.

La part. 147 confina :a sud con la strada Gurgazzi-Milinciana da cui ha l'accesso: ad ovest in parte con la part. 240, in parte con la part..42 ed in parte con la part..43;a nord in parte con la part..43 ed in parte con la part. .44;ad est con la part. 64. Mentre la part 245 confina a nord-.est in parte con la con la strada Gurgazzi-Milinciana da cui ha l'accesso ed in parte con la part. 244; a sud-ovest in parte con la part. 31 ed in parte con la part. 155.

Le condizioni climatiche sono quelle caratteristiche di un clima mediterraneo con temperatura mite e con vento prevalente da ponente. La natura del terreno di struttura di medio impasto, tendenzialmente calcareo è in atto sistemato con colture arboree da frutto ad isole regolari con opere di scolo e di difesa idraulica per le piogge. Il complesso aziendale presenta un tipo di coltivazione diversificata ed in atto le colture sono le seguenti:

Foglio 129

- Part. 33 -Frutteto irriguo di ha. 0.52.72
- Part. 55 -Mandorleto ha. 1.70.00
- Part. 83 -Mandorleto ha. 1.73.00
- Part. 110 - Frutteto irriguo ha. 0.32.00
- Part. 111 – Seminativo ha. 67.20
- Part. 114 - Uliveto are 3.50
- Part. 183
di cui a Frutteto irriguo ha 5.34.90 ed in parte a Vigneto irriguo ha. 0.45.10
- Part. 216
di cui a Vigneto irriguo ha. 2.27.64 e a Frutteto irriguo ha. 1.12.26
- Part. 302
di cui a Frutteto irriguo ha. 4.26.35 e a Vigneto irriguo ha. 2.24.88
- Part. 304 Vigneto irriguo ha. 1.74.35



Foglio 77

➤ Part. 147

di cui a Frutteto irriguo ha. 1.82.98 e Incolto Produttivo ha. 0.02.82 (Stradella d'accesso)

➤ Part. 245 Seminativo ha. 0.28.58 (In atto incolto)

Dai sopralluoghi effettuati , dalle informazioni assunte e dalla constatazione visiva la sottoscritta CTU ha potuto constatare che:

- il vigneto irriguo, presenta un sesto di impianto di mt. 2.80 x 2.80 , dal 2006;
- il pescheto irriguo, presenta un sesto di impianto di mt. 5.00 x 3.00 , dal 2006;
- il melograno irriguo, presenta un sesto di impianto di mt. 5.00 x 3.00 ,dal 2015;
- l'albicocco irriguo, presenta un sesto di impianto di mt. 5.00 x 3.00 dal 2006;
- il mandorlo , presenta un sesto di impianto di mt. 5.00 x 4.00 dal 2015.

Lo stato vegetativo di tutte le piante arboree si presenta ottimo ; Le varie isole sono, distanziate tra di loro in maniera da permettere una facile coltivazione con mezzi meccanici senza interferire l'una con l'altra; Ciò permette all'azienda una capacità produttiva elevata, con una diversificazione colturale tale da metterla al riparo dai rischi ,sia funesti eventi meteorologici, sia dal prezzo di mercato stabilito dalla vendita dei prodotti, al momento della raccolta.

L'intera azienda, come sopra riportato, usufruisce di un laghetto artificiale , distante dal nucleo principale circa Km. 2,3; il suddetto laghetto artificiale, oggi identificato con la part.306 (acque private), ha una superficie di mq. **6851,00, la cui capacità d'invaso utile è di circa mc. 27.500** , Si precisa inoltre, che nell'area ad esso circostante, di mq. 6747,00 individuata con la part. 307, si trova oltre al casotto, censito con la part. 308 di mq, 20,00 con annessa corte , anche il pozzo trivellato d'acqua viva del diametro di mm 450 ed una profondità di mt. 72,00 dal piano di campagna.





Vista aerea del lughetto artificiale , del casotto per ricovero quadri elettrici e del pozzo trivellato

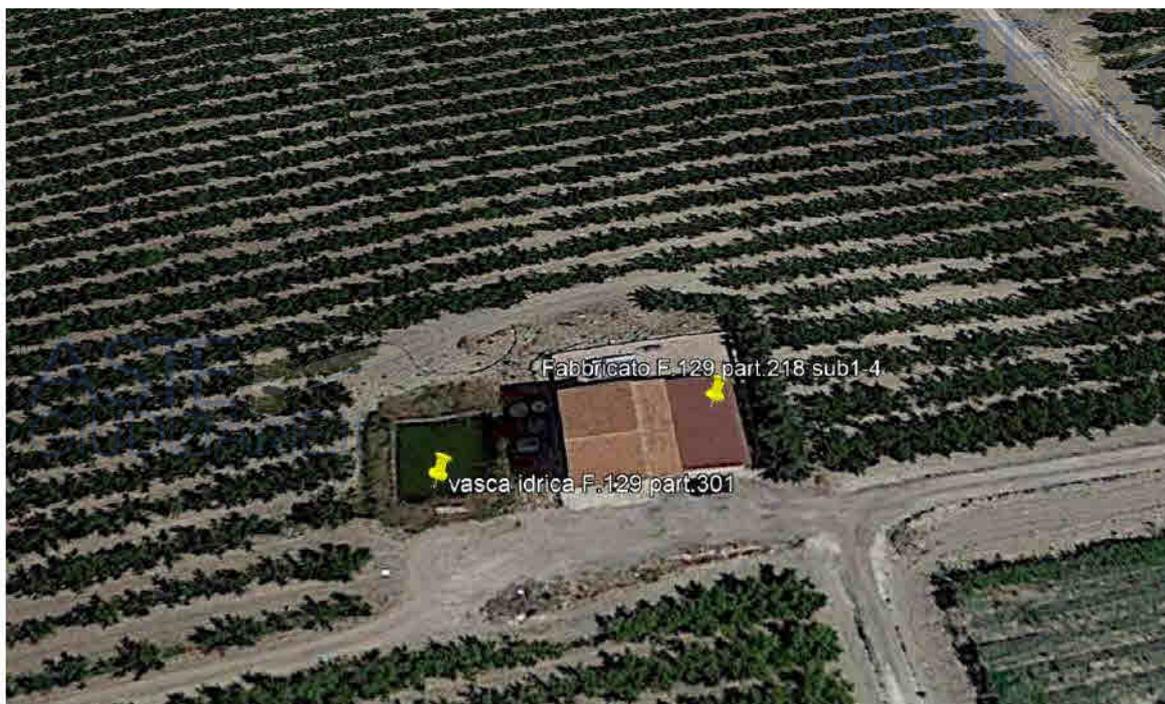
L'emungimento dell'acqua dal pozzo trivellato , che si riversa nel lughetto artificiale, permette di attingere la quantità di acqua necessaria per garantire una costante irrigazione all'intera azienda, a mezzo di una condotta di adduzione in polietilene di adeguato diametro interrata , che si diparte dal lughetto artificiale fino ad arrivare nelle varie isole , il sistema utilizzato, è quello dell'**irrigazione a goccia** , metodo di irrigazione che somministra lentamente acqua alle piante attraverso un sistema a rete che comprende: valvole, condotte e vari tipi di gocciolatori. Detta condotta è interrata; si diparte dal lughetto e serve i terreni dell'azienda. Questo tipo di irrigazione permette anche eseguire, la *fertirrigazione* con concimi solubili , che posti all'interno di un serbatoio, grazie all' ausilio di una pompa sommersa raggiungono ogni singola pianta migliorandone la produttività. Detto ciò si ritiene che la quantità di acqua necessaria per l'intera azienda, in atto risulta di gran lunga sufficiente.

In atto l'azienda agricola fruisce di due fabbricati ricadenti all'interno della particella 302 e precisamente :

- A)-** Il fabbricato censito al catasto urbano al fg. 129 part. 218 , in atto in parte è adibito per civile abitazione ed in parte è adibito per ricovero attrezzi e materiali. Detto fabbricato è stato realizzato dal dante causa del Debitore causa con regolare concessione per la esecuzione di opere n. 88/1988 (Allegato 7) rilasciata dal Comune di Butera ; La stessa concessione autorizza, una vasca di raccolta



acque in c.a. posta nelle vicinanze del fabbricato, oggi censita con la part. 301 (*acque private*) di mq, 110,00 la cui profondità è di mt. 2,00 dal piano di campagna ; essa viene utilizzata come ulteriore riserva idrica a servizio dell'azienda.



Particolare vista aerea del fabbricato abitativo e della vasca idrica (*acque private*)

In atto, il fabbricato, rispetto al progetto approvato ed alle planimetrie catastali , redatte dopo la sua costruzione, presenta delle difformità realizzate dal **Debitore** dopo l'acquisto.

Dette difformità sono sanabili con una sanatoria amministrativa da presentare presso il Comune di Butera.

Detto fabbricato è costituito da un piano terra e da un primo piano, di forma rettangolare, con annessa corte dove si trova realizzata una tettoia in metallo. La struttura di detto immobile è stata così realizzata,(come si legge nel progetto approvato dal Comune di Butera): Fondazioni del tipo continue in conglomerato cementizio armato; Struttura in elevazione costituita in muratura in conci di tufo e malta bastarda, solaio intermedio e di copertura a travetti prefabbricati e laterizi speciali. La scala di accesso al primo piano in conglomerato cementizio armato, Tramezzi interni in mattoni forati dello spessore di cm. 8 ; Intonaci interni sono del tipo civile, mentre il prospetto esterno si presenta intonacato colorato ; infissi interni del tipo in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono alluminio zincato e avvolgibili in plastica. Gli infissi di piano terra presentano un grata in ferro di protezione.



DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.

1)- *Magazzino* a piano terra distinto con la part. 218 sub1 ,è adibito a deposito di materiale , suppellettili vari e per ricovero mezzi . Il magazzino con accesso carrabile lungo il lato sud con porta in ferro e presenta una superficie utile netta di mq. 40,00 ed un'altezza utile di mt. 3,20. In atto la pavimentazione è in battuto di cemento, impianto elettrico incassato con frutti del tipo Ticino.

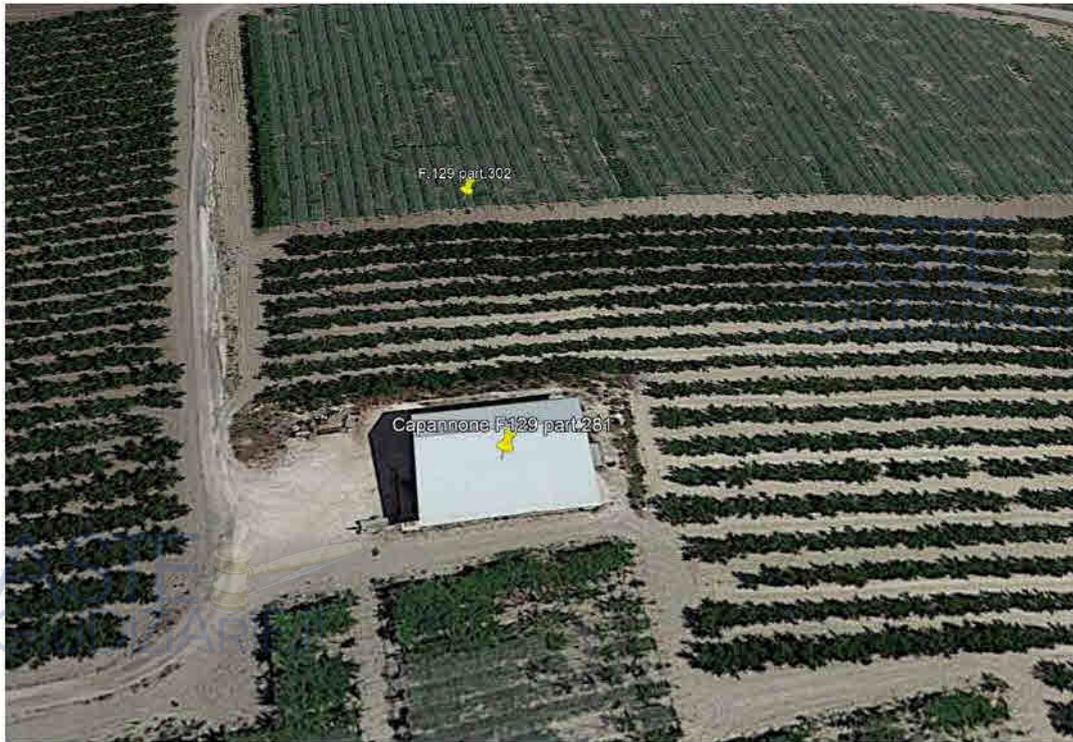
2)- *Appartamento per civile abitazione* a piano terra e 1° piano distinto con la part. 218 sub 4 è così costituito : Al piano terra trovasi il vano soggiorno-cucina di mq. 31,00 , il vano wc di mq. 5,60 con annessa veranda (realizzata in metallo) e la corte di pertinenza di mq.185,09 ; un disimpegno porta alla una scala interna , che permette di accedere al primo piano; il primo piano è costituito da due camere da letto di cui una di mq.18,12 e l'altra di mq.20,52 , vano wc di mq.5.60 con relativo disimpegno.

Detto appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura : pavimentazione del soggiorno-cucina in piastrelle di gres; pavimentazione del vano wc in piastrelle di ceramica così pure le pareti .Tutte le pareti intonacate e tinteggiate , infissi in legno tamburato ; pezzi igienici sanitari del tipo economico; la scala interna di accesso al 1° piano rivestita in marmo botticino con ringhiera in alluminio anodizzata; impianto idrico ed elettrico incassato con frutti del tipo Ticino. La veranda con parte di corte annessa presenta una pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo di buona qualità.

Il rifornimento idrico a servizio del fabbricato è garantito dalla presenza di n° 3 serbatoi , posizionati sul terreno attiguo la cui capienza complessiva ammonta a Lt.13.000; esse vengono riforniti da autobotte. L'impianto fognario è realizzato con fossa biologica tipo imhoff con sistema subirrigazione per la dispersione delle acque reflue

B) Capannone -deposito distinto al catasto urbano al fg. 129 part. 281 , è un capannone delle seguenti dimensioni di mt. 20,00 x 15,00.





Particolare vista aerea del capannone – deposito con il piazzale antistante

Detto fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 04/2010 e variante in corso d'opera n. 7/2016 (Allegato7).

In atto è adibito a locale per ricovero macchine e attrezzi; al suo interno è stato ricavato un servizio igienico ed un vano ripostiglio le cui pareti confinanti con l'interno hanno un'altezza di mt, 2.70 .

La struttura di detto immobile è stata realizzata, come si evince nella relazione tecnica allegata al progetto di variante n.7/2016, con fondazioni del tipo continue nastriforme a travi rovesce in conglomerato cementizio armato; struttura in elevazione costituita da un sistema intelaiato da travi, pilastri e capriate in acciaio; muri di tamponatura e tramezzi realizzati in blocchetti di laterizio tipo poroton con malta cementizia; Il tetto di copertura è realizzato a falde con pannelli isotermici ;la pavimentazione è in conglomerato cementizio del tipo industriale ; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato mentre la porta principale di ingresso del tipo carrabile è in ferro. Gli impianti, idrici, scarichi fognari sono realizzati tutti sotto traccia. L'impianto elettrico è esterno con centralina ,quadri, prese fisse, e canaline visibili . Il rifornimento idrico a servizio del capannone-deposito è garantito dalla presenza di n° 1 serbatoio , posizionati a ridosso dell'edificio sul lato esterno, la cui capienza ammonta a Lt.1.000; esso viene rifornito da autobotte. L'impianto fognario è realizzato con fossa biologica tipo imhoff con sistema subirrigazione per la dispersione delle acque reflue. In atto al capannone è



annesso un piazzale che funge ad area di servizio e detto piazzale è stato realizzato con tout-venant di cava.

Si precisa che il casotto (Locale tecnico) del tipo prefabbricato in c.a. con annessa corte dove si trova ubicato il pozzo trivellato d'acqua viva è stato regolarmente realizzato unitamente al progetto del fabbricato sopra citato, mentre l'emungimento dell'acqua è stata autorizzata alla Ditta Affittuaria da parte dell'Ufficio Provinciale del Genio Civile di Caltanissetta in data 10/07/2020 prot. 102219.

C) Fa parte dell'azienda anche il *Fabbricato diruto*, censito al catasto urbano al fgl.129 con la part. 11 la cui area di sedime è di mq. 300, nonostante esso sia diruto rappresenta un'ulteriore, possibile, opportunità per ricovero mezzi e quanto altro, a servizio della stessa azienda stessa,



Particolare vista aerea dove si trova ubicato il fabbricato diruto

Quesito b)

“accerti l'esatta provenienza del/i bene/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 fin e 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”

Premesso che i beni pignorati sono i seguenti :

A) Appezamento di terreno sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 1.36.18

censito al catasto dei terreni al foglio 129 , mappali:

- 1)- **185, sem. di 2^A, Ha 00.07.60;**
- 2)- **186, sem. di 2^A Ha. 01.28.58.**

B) Fabbricato con corte circostante sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, composto da un appartamento di 4,5 vani e due locali destinati a deposito;

censito al catasto dei fabbricati al foglio 129, mappali :

- 3)- **218 sub 3, categoria A/4, classe 2, vani 4,5;**
- 4)- **218 sub 1, categoria C/2, classe 2, mq. 40;**
- 5)- **218 sub 2, categoria C/2, classe 2, mq. 14.**

C) Appezamento di terreno con fabbricato rurale sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 23.72.39.

Censito al catasto dei terreni al foglio 129, particelle :

- 6)- **11, fabbricato rurale di are 03;**
- 7)- **33, mand. di 3^A, di Ha. 00.52.80;**
- 8)- **212 (derivante dalla part. 53), mand. di 3, Ha. 06.57.21;**
- 9)- **55, vigneto di 1^A, di Ha. 0;**
- 10)- **214 (derivante dalla part. 64), mand. di 3, Ha. 01.75.18;**
- 11)- **83 , vigneto di 1^A,di Ha. 01.73.00;**
- 12)- **110 (derivante dalla part. 53), mand. di 3^A, di Ha. 00.32.00;**

- 13)- 114 (derivante dalla part. 53), mand. di 3[^], di Ha. 00.03.50;
- 14)- 216 (derivante dalla part. 138 già part. 53), vigneto di 1[^], di Ha. 03.39.90;
- 15) - 183, mand. di 3[^], di Ha. 05.80.00;
- 16)- 11, di Ha. 00.67.20:



Censito al catasto dei terreni foglio di mappa 77, particelle :

- 17) - 245, di Ha.00.28.58.;
- 18)- 147, sem. di 3[^], Ha. 01.85.80.

Altresì il pignoramento precede su detti immobili con ogni relativa accessione , accessorio, pertinenza e dipendenza , servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, allegate alla presente, :

- gli immobili di cui ai numeri: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 18 risultano così intestati :
Ditta Debitore proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni .
- gli immobili di cui ai numeri : 16 e 17 risultano così intestati :
a) Ditta Debitore: proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con la ditta Debitrice
b) Ditta Debitrice: proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con la ditta Debitore

La provenienza nel ventennio per gli immobili sopra indicati sono pervenuti ai Debitori in forza dei seguenti atti (atto di compravendita del 10.06.2005 e le relative note di trascrizione) .

- ❖ Gli immobili di cui ai numeri: 1 e 2 (Fg.129 part. 185, sem. di 2[^], Ha 00.07.60 e part. 186, sem. di 2[^] Ha. 01.28.58), appartengono in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita, ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn 9522/6694, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]

Al predetto dante causa, detti immobili risultano a sua volta pervenuti con atto di compravendita del 08/05/1997 rep. 408 rogato dal notaio Giacomo SanFilippo di Palma Di Montechiaro, atto che risulta trascritto il 29/05/1997 ai nn. 4609/3871 da potere di [REDACTED]

- ❖ Gli immobili di cui ai numeri 3- 4 e 5 (Fg .129 part. -218 sub 3, categoria A/4, classe 2, vani 4,5; part. 218 sub 1, categoria C/2, classe 2, mq. 40; part. 218 sub 2, categoria C/2, classe 2,



mq. 15) appartengono in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]

Ai dante causa sopra menzionati, detti immobili erano pervenuti per averli edificati su un lotto di terreno esteso are 01.11, distinto al catasto terreni al f. 129 part. 218, derivata tale particella da porzioni della part. 138 (generata dalla particella 53 di originarie Ha. 10.06.30) che , per frazionamento ha generato anche le particelle **215** (ex 64) e **213 e 217** (entrambe ex 53), la cui superficie di dette ultime tre particelle era stata incorporata nella suddetta particella **218** sulla quale insistono gli immobili de quo come si evince anche dalle visure storiche allegate alla presente relazione .

Dette particelle 53/64 erano pervenute al dante causa [REDACTED] per il regime di comunione dei beni al di lui coniuge [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

-la particella 53 venne acquistata con atto di compravendita del 28/06/1983 rep. 22836 ai rogiti del notaio Gerardo Incordona, atto trascritto il 07/07/1983 ai nn. 7915/6803 da potere di [REDACTED]

-la part. 64 (di Ha. 1.75.40) venne acquistata con atto di compravendita del 13/03/1985 rep. 24763 ai rogiti del notaio Gerardo Incordona, atto trascritto il 18/03/1985 ai nn. 3066/2688 da potere di [REDACTED]

- ❖ L' immobile di cui al numero 6 (Fg .129 part. 11, fabbricato rurale di are 03) appartiene in piena proprietà ai **Debitori** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED] ed aveva per oggetto, fra l'altro, un fabbricato rurale esteso are 3.00 censito in catasto terreni al f. 129 part. 11, con diritto alla corte particella 48 ed è oggi censito in catasto urbano come Unità collabente , in quanto diruto.

Al predetto [REDACTED] detto immobile era pervenuto in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita del 28/06/1983 rep. 22836 ai rogiti

del notaio Gerardo Incordona, atto trascritto il 07/07/1983 ai nn. 7915/6803 da potere di [REDACTED]

- ❖ Gli immobili di cui ai numeri 7-11 e 14 (Fg. 129 part. 33, part. 83 e part. 216 (derivante dalla part. 138 già part. 53), appartengono in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]

Il predetto [REDACTED] aveva acquistato detti terreni, originariamente censiti in catasto terreni al fg. 129 part. 33-83 e 53 (da cui ultimo è derivata la part. 216) in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 28.06.1983 Rep. 22836 ai rogiti del Notaio Gerardo Incordona atto trascritto il 07.07.1983 ai nn. 7915/6803 da potere di [REDACTED]

- ❖ L'immobile di cui al numero n. 8 (Fg.129 part.212 (derivante dalla particella 53) appartiene in piena proprietà al **Debitore**. Si precisa che detto immobile n. 8 è riportato nell'atto di pignoramento come terreno sito in territorio di Butera censito al fg. 129 part. 212 esteso Ha. 6.57.21, come si evince dalla visura storica catastale, oggi a seguito costruzione di un nuovo fabbricato la part. 212 risulta soppressa generando la particella 280 distinta al catasto terreni della superficie di Ha. 6.54.21 e la particella 281 distinta al catasto fabbricati identifica un nuovo fabbricato la cui area di sedime è are 3.00;

Detto immobile è pervenuto al debitore per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]

Il predetto [REDACTED] aveva acquistato detto terreno, in regime di comunione dei beni, censito con la part. 53 di Ha. 10.06.30 (da cui è derivata anche la particella 212) con atto di compravendita del 28.06.1983 Rep. 22836 ai rogiti del Notaio Gerardo Incordona, atto trascritto il 07.07.1983 ai nn. 7915/6803 da potere di [REDACTED]



- ❖ Gli immobili di cui ai numeri 9-12 e 13 (Fg .129 part. 55 , part. 110 e part. 114) appartiene in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6694, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]



Ai predetti dante causa i terreni erano pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 28.06.1983 Rep. 22836 ai rogiti del Notaio Gerardo Incardona, atto trascritto il 07.07.1983 ai nn. 7915/6803, ma con successivo atto ai rogiti dello stesso Notaio del 21/09/1983 Rep. 23150 veniva precisato che oggetto dell'atto precedente era fra l'altro , la part. 55 del fg. 129 di Ha. 1.70.00 e non la part. 56 che era stata ivi erroneamente indicata ed inoltre, come si legge testualmente dalla relativa nota (allegata alla presente) di tale atto di rettifica le parti si davano atto altresì che: "a seguito della introduzione in mappa di una strada che attraversa in parte il fondo, venduto con l'atto precedente del 28/06/1983 avente anche come oggetto la part. 53 del foglio 129 di Ha. 10.06.30, detta part. si è sdoppiata in 53 di Ha. 9.98.00 e in 114 di are 3.50, mentre la part.33 di are 97.20 si è sdoppiata in 33 di are 52.80 e 110 di are 10.32".

- ❖ L' immobile di cui al numero 10 (Fg .129 part. 10) appartiene in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]

I predetti danti causa erano divenuti proprietari con atto di compravendita del 13/03/1985 Rep. 24763 ai rogiti del Notaio Giovanni Incardona ,atto che risulta trascritto il 18/03/1985 ai n.3066/2688 da potere di [REDACTED]

- ❖ L' immobile di cui al numero 15 (Fg .129 part. 183) appartiene in piena proprietà al **Debitore** per atto di compravendita , ricevuto dal Notaio Dott. Salvatore Romano di Caltanissetta, in data 10/06/2005 trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695, vendita che avveniva da potere di [REDACTED]



Ai predetti danti causa, tale terreno risulta pervenuto per acquisto effettuato da parte di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni) con atto del 21/06/1996 rep. 5492/1903 ai rogiti del Notaio Anna Lupo di Riesi, atto che risulta trascritto il 01/07/1996 ai n. 6695/5792 da potere di [REDACTED]

- ❖ L'immobile di cui al numero 16 (Fg .129 part. 111) appartiene in piena proprietà ai debitori per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 17/08/2016 rep. 17623 ai rogiti del notaio Andrea Bartoli di Riesi atto che risulta trascritto il 29/08/2016 ai nn. 8484/7062 da potere di [REDACTED]

Alla predetta dante causa il terreno de quo , part. 111 del fg. 129 era pervenuto nella maniera seguente:

-per la quota $\frac{1}{3}$ per successione legittima apertasi in morte di [REDACTED]

[REDACTED] a cui Denuncia di Successione (Den. N. 583 vol. 147) è stata presentata all'Ufficio del Registri di Canicatti il 26/02/1986 e trascritta il 12/11/1988 n.n. 13347/11293 con precisazione che, tra i i beni relitti dal citato de cuius venne indicato il terreno de quo di spettanza dello stesso per l'intera proprietà, pertanto detto terreno si è devoluto per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno ai figli [REDACTED]

[REDACTED] seguito deceduta);

-per la quota indivisa di $\frac{1}{6}$ di detto terreno risulta pervenuto alla suddetta dante causa per successione legittima apertasi in morte di [REDACTED]

[REDACTED] cui relativa Denuncia di Successione (Den. N. 4 Vol. 155) venne presentata all'Ufficio Registro di Canicatti il 17/02/1997 e trascritta il 10/02/2001 ai nn. 1564/1349 e la quota di proprietà della defunta, pari a $\frac{1}{3}$ (come ereditata dal coniuge), venne devoluta ai fig [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno di essi;

-per la restante quota di $\frac{3}{6}$ il terreno de quo è pervenuto alla stessa con atto di donazione del 29/12/2012 Rep. 32382ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana di Licata, atto trascritto il 16/01/2013 ai nn. 524/455 con il quale il fratello [REDACTED]

quota di proprietà pari a $\frac{3}{6}$ del predetto terreno alla sorella [REDACTED]

[REDACTED] pertanto la stessa diveniva piena ed esclusiva proprietà.

- ❖ L'immobile di cui al numero 17 (Fg .77 part. 245) appartiene in piena proprietà ai debitori per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in seguito all'atto di divisione del 03/09/2008 Rep. 26 ricevuto dal Notaio Cecilia Claudia Romano di Sommatino atto che risulta trascritto il 16/09/2008 ai nn. 11703/8624.

Con il citato atto veniva infatti sciolta la comunione tra



per avere gli stessi acquistato detto terreno, in regime di comunione legale dei beni con i loro rispettivi coniugi per la quota pari ad 1/3 ciascuno (quindi 1/6 ogni uno dei coniugi) con atto di compravendita del 23/12/2004 Rep. 3886 ai rogiti del Notaio Andrea Bartoli di Riesi, atto che risulta trascritto il 29/12/2004 ai nn. 19104/13635 da potere [redacted] con il sopra citato atto divisionale i coniugi

adottavano infatti in via esclusiva nei confronti degli altri condividenti la part. 245 di are 28.58. Infine alla originaria dante causa [redacted] detto terreno (censito con la part. 19/b del Fg. 77) era pervenuto con atto di donazione del 30/01/1986 Rep. 4539 ai rogiti del Notaio Salvatore Di Benedetto di Caltanissetta, atto che risulta trascritto il 05/02/1986 ai nn. 1296/1116 da potere di [redacted]

- ❖ Per l'immobile di cui al numero 18 (Fg .77 part. 147) appartiene in piena proprietà ai debitori per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni per acquisto effettuato con atto di compravendita del 10/06/2005 rep. 231132 ai rogiti del Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta atto trascritto il 20/06/2005 ai nn. 9523/6695 da potere di [redacted]

Ai predetti danti causa la part. 147 era pervenuta , a loro volta al solo [redacted] regime legale dei beni, con atto di compravendita del 19/10/1987 Rep. 5542 ai rogiti del Notaio Emanuele Sergio Scichilone , atto che risulta trascritto il 29/10/1978 ai n. 1196/98864 da potere di [redacted]



Quesito c)

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

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici competenti risulta completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, e pertanto, la sottoscritta CTU ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione, per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alla parte eseguita.

Quesito d)

Accerti se il/i bene/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;

I beni eseguiti sono costituiti da appezzamenti di terreni, fabbricati, laghetto artificiale, casotto per ricovero quadri elettrici e vasca idrica.

- In atto tutti i terreni risultano accatastati con la consistenza riportata nell'estratto di mappa allegato alla presente, anche si registra qualche difformità nelle indicazioni delle colture catastali con lo stato attuale.
- In atto non sono presenti in catasto il laghetto artificiale, il pozzo trivellato d'acqua viva ed il casotto per ricovero per quadri elettrici ubicati al fg. 129 nelle particelle 185 e 186 del catasto terreni del Comune di Butera;
- In atto il fabbricato riportato in catasto urbano al fg. 129 particelle 218 sub 1 -2 e 3 non risulta conforme allo stato di fatto;
- In atto non è presente in catasto la vasca idrica ubicata al fg. 129 nella part. 280 .

Pertanto considerato che, prima dell'espletamento della procedura di vendita, è necessario procedere alla regolarizzazione catastale, la sottoscritta CTU, ha provveduto per i sopracitati beni all'aggiornamento catastale comprendendo anche l'aggiornamento delle colture catastali allo stato attuale e con essa l'effettiva rendita catastale.



Quesito e)

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

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che sono stati pignorati per intero i beni su indicati.

Dagli accertamenti esperiti, la sottoscritta CTU ha riscontrato le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento.

- Iscrizione contro del 20/06/2005- Registro Particolare Generale 9524 Pubblico ufficiale Romano Salvatore Repertorio 231133/22987 del 10/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Immobili siti in Butera (CL) **Soggetto Debitore** .
- Iscrizione contro del 14/12/2007- Registro Particolare 4178 Registro Generale 19564 - Pubblico ufficiale Romano Salvatore Repertorio 236918 del 05/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili siti in Riesi (CL) **Soggetto Debitore**.
- Trascrizione contro del 18/12/2018 –Registro Particolare 10065 Registro Generale 11883 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1339/2018 del 05/12/2018 –Atto esecutivo o cautelare –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in BUTERA (CL) . **Soggetto Debitore** .
- Iscrizione contro del 1902/2020-Registro Particolare 137 Registro Generale 2256- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2796 del 29/07/2019 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Riesi (CL) –**Soggetto Debitore** .

Quesito f)

Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



I beni oggetto di pignoramento ricadono in zona E "Agricola" con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Assessoriale N° 192 del 18/06/1984, come risulta dai Certificati di destinazione urbanistica del 22.12.2020 prot. 15032 e 15048 rilasciati dal Comune di Butera. (allegato 14).



Quesito 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;

Si specifica che il fabbricato a piano terra e 1° piano censito al catasto urbano al f.129 costituito da due unità immobiliari e precisamente da un magazzino di mq. 40,00 con categoria C/2 classe 2 per deposito di attrezzi censito al catasto urbano al f.129 part. 218 sub 1 e da pt e 1° piano di 6 vani catastali con categoria A/3 classe 2 con annessa veranda e corte censito al catasto urbano al f.129 part. 218 sub 4 per civile abitazione presenta delle irregolarità che devono essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo. Detto fabbricato è stato realizzato dal dante causa del Debitore con regolare concessione per la esecuzione di opere n. 88/1988 rilasciata dal Comune di Butera-

In seguito il Debitore, motu proprio, senza alcuna autorizzazione dal parte del Comune di Butera, in detto immobile ha eseguito dei lavori nell'anno 2012 e precisamente ha ampliato il piano terra dell'unità adibita a civile abitazione fondendola con il magazzino attiguo ed ha realizzato una veranda in metallo comunicante con detto piano ed altresì ha realizzato una corte di pertinenza. La sottoscritta CTU ha dovuto redigere una variazione catastale per rappresentare immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Pertanto dall'esame degli atti di progetto approvati e dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta anche presso gli uffici del Comune di Butera, detto immobile oggetto di pignoramento, presenta delle irregolarità che devono essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo.



La sottoscritta CTU ritiene che la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sopra citato dovrà comprendere una richiesta una sanatoria amministrativa; per tale richiesta si considera una spesa di € 3.865,00 quale importo dovuto per di costo costruzione ed oneri di urbanizzazione per l'intero immobile ,già maggiorato del doppio quale sanzione amministrativa; a tale cifra dovrà essere sommata la spesa necessaria per la stesura di tutta la documentazione tecnica di € 5000,00 , pertanto il costo complessivo per la sanatoria amministrativa è di € **8.865,00.-**

Quesito 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;

Allo stato attuale, i beni pignorati sono stati dati in affitto dai Debitori a due diversi soggetti e precisamente :

- A. Con contratto di affitto del 16/01/2020 registrato in data 22/01/2020 con sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate con protocollo 20012210404349402-000001 i **Debitori** concedono in affitto ad un Soggetto Fisico per la durata complessiva di anni 30 (trenta) a partire dal giorno 13/01/2020 i seguenti beni immobili facenti parte dell'intera azienda agricola : gli appezzamenti di terreno siti in contrada Gurgazzi nel Comune di Butera contrassegnati *al foglio di mappa 129 part. lle 280-281-110-114-183-214-33-186 e 185 ed al foglio di mappa 77 part. 147* che li coltiverà percependone i frutti ed ogni altro ricavo. In detto contratto i Debitori si sono riservati nella loro disponibilità le parti comuni dell'azienda ed in particolare la casa ivi esistente e tutte le entrate di accesso all'azienda ricadente nel f. 129 part. 218 nonché il fondo esistente sul foglio di mappa 77 part. 245, destinato alla trivellazione di un pozzo da irrigazione. Il canone di affitto viene concordato tra le parti per la somma di € 4.000,00 (quattromila) che il conduttore dovrà versare al Debitore entro il 31 Dicembre di ogni anno. Altresì in detto contratto d'affitto sono elencate dettagliatamente le clausole concordate tra le



parti per la conduzione degli appezzamenti sopra indicati e meglio specificati nel contratto allegato.

- B. Con contratto di affitto del 16/01/2020 registrato in data 22/01/2020 con sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate con protocollo 20012209280545795-000001 ***i Debitori concedono in affitto ad un Soggetto Giuridico, rappresentato dalla Debitrice*** per la durata complessiva di anni 30 (trenta) a partire dal giorno 13/01/2020 i seguenti beni immobili facenti parte dell'intera azienda agricola : gli appezzamenti di terreno siti in contrada Gurgazzi nel Comune di Butera contrassegnati al foglio di mappa 129 part.IIe 83-216-55 ed 1 ettaro e 70 are della particella 183 confinante con la particella 83 , che li coltiverà percependone i frutti ed ogni altro ricavo. In detto contratto i Debitori si sono riservati nella loro disponibilità le parti comuni dell'azienda ed in particolare la casa ivi esistente e tutte le entrate di accesso all'azienda ricadente nel f. 129 part. 218 nonché il fondo esistente sul foglio di mappa 77 part. 245, destinato alla trivellazione di un pozzo da irrigazione. Il canone di affitto viene concordato tra le parti per la somma di € 4.000,00 (quattromila) che il conduttore dovrà versare al Debitore entro il 31 Dicembre di ogni anno. Altresì in detto contratto d'affitto sono elencate dettagliatamente le clausole concordate tra le parti per la conduzione degli appezzamenti sopra indicati e meglio specificati nel contratto allegato

La sottoscritta CTU ritiene che il canone pattuito tra le parti per i due contratti di affitto non risultano per nulla congrui e non possono essere presi in considerazione per la determinazione del valore capitale dell'intera azienda.

Quesito 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.);



In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

- **Azienda agricola sita in territorio di Butera Contrada Gurgazzi costituita da appezzamenti di terreno la cui estensione è Ha. 24.58.36 coltivati a vigneto a tettoia , frutteto, uliveto ed a seminativo, censiti al catasto terreni al foglio di mappa 129 : part. 33, part. 55, part. 83, part. 110, part. 111, part. 114, part. 183, part. 216, part. 302 e part. 304 ed al foglio di mappa 77 part. 147 e part. 245, con annessi fabbricati e manufatti, funzionali all'attività agricola e precisamente:**

1) **Fabbricato per civile abitazione** composto da due livelli piano terra e primo piano con copertura a falda. Il piano terra, con annessa veranda e corte, la cui area di sedime è di mq.382,00 , risulta diviso in parte a magazzino , un vano unico di 40 mq , il cui accesso avviene dalla corte, ed in parte adibito a civile abitazione a cui si accede dalla veranda (realizzata in metallo); l'abitazione è costituita a da un ampio soggiorno-cucina , vano wc ed una scala interna di collegamento con piano primo dove si trovano due ampie camere da letto, un vano wc con relativo disimpegno di categoria A/3 classe 2 censito al catasto urbano al f.129 part. 218 sub 4 ;il magazzino di mq. 40,00 per deposito di attrezzi di categoria C/2 classe 2 è censito al catasto urbano al f.129 part. 218 sub 1 attigua al fabbricato c'è anche una vasca di raccolta acque in c.a., censita con la part. 301 (acque private) di mq, 110,00 ,profonda mt. 2,00 rispetto al piano di campagna.

Il fabbricato, comprensivo di vasca , è stato realizzato C.E. n. 88/1988 rilasciata dal Comune di Butera . Tuttavia difformità riguardanti ,un cambio di destinazione d'uso, fusione e realizzazione di una veranda , necessitano di una sanatoria amministrativa

2) **Capannone-deposito**, di mq. 278,00 , con annesso al suo interno di un vano wc e un ripostiglio. con categoria C/2 classe 1 censito al catasto urbano al f.129 part. 281;

3) **Laghetto artificiale** di mq. **6851,00** la cui **capacità d'invaso utile è di circa mc. 30.000** , (censito al catasto terreni al f.129 part. 306) con annesso un terreno circostante di mq. 6747,00 censito al catasto terreni al f.129 part. 307;

4) **Casotto per ricovero quadri elettrici** di mq. 2.00 , con annesso un pozzo trivellato di acqua viva con categoria C/2 classe 2 ,censito al catasto urbano al f.129 part. 308) ;

il capannone, il laghetto, il casotto per ricovero quadri elettrici ed il pozzo trivellato sono stati realizzati con C.E. n. 04/2010 e variante in corso d'opera n. 7/2016.

L'emungimento dell'acqua dal pozzo trivellato è stato autorizzato alla Ditta Affittuaria da parte dell'Ufficio Provinciale del Genio Civile di Caltanissetta in data 10/07/2020 prot. 102219

(allegato 8).

5) Fabbricato diruto di mq. 300,00. con categoria unità collabenti (censito al catasto urbano al f.129 part. 11)

In atto gli immobili facenti parti dell'azienda si trovano in buono stato di conservazione. Allo stato attuale l'azienda agricola è data in affitto per la durata di anni 30 ad eccezione del fabbricato censito al catasto urbano al f. 129 part. 218 e con riserva delle parti comuni dell'azienda ed in particolare tutte le entrate di accesso all'azienda ricadente nel f. 129 **part. 302** nonché il fondo esistente sul foglio di mappa 77 part. 245, destinato alla trivellazione di un pozzo per irrigazione. Detta azienda ricade in zona E " Agricola ed i collegamenti ai servizi secondari sono assicurati dalla SS626, dalla SP 182 e dalla strada Gurgazzi-Milinciana , tutti di buona viabilità .

Importo a Base d'asta: 1.242.572,00 (diconsi Euro Unmilione duecento quarantaduecinquecento settantadue/00)
dell'intero complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in atto in cui esso si trova.

Quesito 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;

Premessa:

Tutti gli immobili eseguiti riportati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione di proprietà del debitore e della debitrice rappresentano nel loro insieme un'azienda agricola sita in territorio di Butera Contrada Gurgazzi estesa Ha. 26.05. 46 costituita da appezzamenti di terreni coltivati e dall'area di sedime dei fabbricati ivi esistenti . In atto i terreni presentano le seguenti coltivazioni : vigneto a tettoia per uva da tavola, pescheto, albicocche, melograno, mandorleto, uliveto e seminativo. In detta azienda insistono i seguenti corpi di fabbricati strutturali funzionali ed accessori quali : fabbricato per civile abitazione a pt e 1° piano con annessa veranda e vasca di raccolta acque in c.a. posta nelle vicinanze del fabbricato; magazzino a pt. per deposito di attrezzi; capannone per ricovero macchinari, attrezzi e produzione momentanea; un laghetto artificiale (vasca di accumulo



acqua), un pozzo trivellato di acqua viva , un casotto per ricovero quadri elettrici ed un fabbricato diruto.

Pertanto il valore venale stimato viene riferito al complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in atto in cui esso si trova.



VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile esecutato è quello "sintetico-comparativo". Nella determinazione del valore del prezzo di mercato è stato tenuto conto delle suddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di stima, dove si deduce lo status quo, e tenuto conto di tutti gli accertamenti tecnico-economici sopracitati che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Tenendo altresì presente:

- che per la determinazione del valore del bene, non può certamente essere trascurata la condizione politico-sociale del momento, particolarmente mutata negli ultimi anni, che ha impresso un "trend" decisamente negativo sull'intera economia, con particolare riguardo al segmento immobiliare, anche in considerazione delle maggiori difficoltà correlate, da parte della singola utenza, ad accedere ad un credito bancario; tutto ciò ha implicato un rilevante ribasso della domanda immobiliare;
- che la domanda di compravendita degli immobili si è notevolmente ridotta ed, al fine di monetizzare l'immobile, oggi si è costretti ad abbassare i prezzi di vendita;
- i prezzi di mercato praticati, oggi sulla piazza di Butera per compravendita di immobili simili , prezzi che la sottoscritta CTU conosce per esperienza diretta, nell'espletamento della libera professione e anche a seguito di informazioni reperite presso operatori di compravendite; pertanto ha proceduto con il metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più soluto rigore.

Questo metodo si sintetizza:

- accertare i prezzi ;
- stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare .

Pertanto la sottoscritta CTU riferisce i valori accertati all'unità di consistenza che per i terreni è l'ettaro mentre per gli immobili a mq. in relazione alle sue caratteristiche costruttive .

La data di riferimento della presente valutazione è quella odierna



STIMA SINTETICA - COMPARATIVA

dei terreni dell'azienda siti in territorio di Butera c/da Gurgazzi

Foglio	Part	Porz	Qualità e classe	Superficie ha are ca	Tipo di coltura	Valore unitario (€) per ha	Valore totale (€)	Osservazioni
129	33		Frutteto irriguo	0.52.72	Pescheto irriguo	30.000	15.816	Coltivazione a fine produzione
129	55		Mandorleto	1.70.00		25.000	42.500	
129	53		Mandorleto	1.73.00		25.000	43.250	
129	110		Frutteto irriguo	0.32.00	Pescheto irriguo	30.000	9.600	Coltivazione a fine produzione
129	111		Seminativo	67.20		20.000	13.440	
129	114		Uliveto	03.50		25.000	8.750	
129	183	AA	Frutteto irriguo	5.64.90	<ul style="list-style-type: none"> • Melograno per ha 4.44.90 • Pescheto per ha 1.20.00 	35.000 30.000	197.715 36.000	Coltivazione a fine produzione del pescheto
129	183	AB	Vigneto irriguo	0.45.10	Vigneto irriguo	35.000	15.785	Uva da tavola
129	216	AA	Vigneto irriguo	2.27.64	Vigneto irriguo	35.000	79.674	Uva da tavola
129	216	AB	Frutteto irriguo	1.12.26	Pescheto irriguo	30.000	33.678	Coltivazione a fine produzione
129	302	AA	Frutteto irriguo	4.26.35	Pescheto irriguo	30.000	127.905	Coltivazione a fine produzione
129	302	AB	Vigneto irriguo	2.24.88	Vigneto irriguo	35.000	78.708	Uva da tavola
129	304		Vigneto irriguo	1.74.35	Vigneto irriguo	35.000	61.022	Uva da tavola
77	147	AA	Frutteto irriguo	1.82.98	Albicocco	30.000	54.894	Coltivazione a fine produzione
77	147	AB	Seminativo	0.02.82		12.000	3.384	Stradella d'accesso



77	245			0.28.58		20.000	5.716	In atto incolto
----	-----	--	--	---------	--	--------	-------	-----------------

Il valore complessivo delle colture è di € **827.837**

Si annota che gli accessori strutturali, funzionali per l'azienda agricola, nello specifico il laghetto artificiale, il casotto per ricovero quadri elettrici con un pozzo trivellato di acqua viva e la vasca di raccolta costituiscono un valore aggiuntivo alla coltivazione delle piante legnose arboree che contribuiscono ad una elevata produttività dell'intera azienda.

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA									
dei corpi di fabbricato dell'azienda agricola									
Fg	Part	S	Categ	Clas	Rendita	Consiste	Area di	Valore stimato	Valore stimato
		u	oria	se	(€)	nza	sedime (m ²)	Immobil	Immobil
		b				Catastal)	al	Immobile
						e		mq	(€)
						(m ²)		(€)	
12	218	1	C/2	2	163,20	40(m ²)	48 mq	800	38.400
12	218	4	A/2	2	325,37	6 vani	128 mq	900	115.200
12	281	1	C/2	1	163,20	278(m ²)	300 mq	800	240.000
12	11		Unità					A corpo	30.000
9			Collaben						

Il valore complessivo degli immobili è di € **423.600**

Pertanto il valore della intera azienda agricola ammonta ad Euro 1.251.437,00 diconsi Euro Unmilione duecentocinquantaunoquattrocentotrentasette/00

RIEPILOGO

Considerato che il fabbricato a piano terra 1° piano censito al catasto urbano al f. 129 part. 218, oggetto di pignoramento presenta delle irregolarità che devono essere sanate dal punto di vista urbanistico-edilizio e amministrativo, per cui al valore complessivo si deve decurtare l'importo di € **8.865,00** (spese necessarie per la sua regolarizzazione);

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU reputa assegnare il valore venale di € 1.242.572,00 (diconsi Euro Unmilione duecentoquarantaduecinquecentosettantadue/00) alla data DICEMBRE 2020 all'intera azienda agricola sopra descritta.

Quesito 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;

Gli immobili esegutati sopra riportati , costituiscono nel complesso un'azienda agricola, totalmente irrigua, essendo dotata di pozzo , laghetto ed un'adeguata rete di distribuzione per l'irrigazione; pertanto l'azienda agricola che nel suo complesso è redditizia e altamente remunerativa, se oggetto di vendita frazionata , si rischierebbe una perdita di redditività con conseguente deprezzamento del suo valore .

Detto ciò si ritiene opportuno predisporre la vendita in unico lotto.

Quesito 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;

In allegato si riporta l'elaborato fotografico degli immobili esegutati con le relative planimetrie catastali, delle colture arboree esistenti compreso il laghetto artificiale ed i relativi estratti di mappa catastali.

Quesito m)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, 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;

Tutti i beni pignorati risultano di esclusiva proprietà delle ditte esegutate.

Quesito 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;

Il trasferimento dei beni non comporta il pagamento dell'I.V.A.

L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408, meglio conosciuta come Legge Tupini, e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini" facendovi rientrare le costruzioni che presentano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni " di lusso";
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

Secondo l'art.33 del D.Lgs. n.175/2014 si considerano abitazioni "di lusso" gli immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito 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.

Gli immobili pignorati sono :

-Appezamento di terreno sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 1.36.18, censito al catasto dei terreni al foglio 129 , mappali:

1)-185, sem. di 2^a, Ha 00.07.60;

2)-186, sem. di 2^a Ha. 01.28.58.

-Fabbricato con corte circostante sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, composto da un appartamento di 4,5 vani e due locali destinati a deposito; censito al catasto dei fabbricati al foglio 129, mappali :

3) -218 sub 3, categoria A/4, classe 2, vani 4,5;



4) -218 sub 1, categoria C/2, classe 2, mq. 40;

5) -218 sub 2, categoria C/2, classe 2, mq. 14.

-Appezamento di terreno con fabbricato rurale sito in Comune di Butera, alla contrada Gurgazzi, dell'estensione complessiva di Ha. 23.72.39.

- Censito al catasto dei terreni al foglio di mappa 129, mappali:

6) – part. 11, fabbricato rurale di are 03;

7) - part. 33, mand. di 3[^], di Ha. 00.52.80;

8) - part. 212 (derivante dalla part. 53), mand. di 3, Ha. 06.57.21;

9) - part. 55, vigneto di 1[^], di Ha. 01.70.00;

10) - part. 214 (derivante dalla part. 64), mand. di 3, Ha. 01.75.18; 83 ,

11) – part. 83 vigneto di 1[^]. di Ha. 01.73.00;

12) - part. 110 (derivante dalla part. 53), mand. di 3[^], di Ha. 00.32.00;

13) - part. 114 (derivante dalla part. 53), mand. di 3[^], di Ha. 00.03.50;

14) - part. 216 (derivante dalla part. 138 già part. 53), vigneto di 1[^], di Ha. 03.39.90;

15) - part. 183, mand. di 3[^], di Ha. 05.80.00;

16) - part. 111, di Ha. 00.67.20:

-Al foglio di mappa 77 , mappali:

17) - part. 245, di Ha.00.28.58.

18) - part. 147, sem. di 3[^], Ha. 01.85.80.

La scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed ha accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e alla debitrice e che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito 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.

L'unità immobiliare abitativa esecutata a piano terra e 1° piano distinta in catasto al f. 129 part. 218 sub 3 non era stata censita al catasto energetico fabbricati , pertanto non risulta dotata di APE



(Attestato di Prestazione Energetica); peraltro, gli elaborati catastali, come non sono rispondenti allo stato attuale.

La sottoscritta CTU, come già relazionato, ha provveduto, nella prima fase ad accatastare l'unità immobiliare abitativa, allineandola con lo stato di fatto, pertanto essa oggi risulta censita al catasto fabbricati:

- foglio 129 part. 218 sub 4 con categoria A/3 Classe 2.

Di seguito, la sottoscritta CTU ha redatto l'APE, che avrà una durata di anni 10; Il calcolo energetico è stato eseguito con l'ausilio del software ACCA, successivamente, è stato caricato al portale del catasto energetico della Regione Sicilia e riporta per il fabbricato **una classe energetica E, con Codice ID: 733683** di registrazione. (Allegato15)

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela li, 29/12/2020

IL C.T.U.

(Arch. Rampanti Lucia Maria Maddalena))

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

