

2022

# Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 16/2021 promossa da **CREDITO VALTELLINESE S.p.A**, rappresentata e difesa dall'Avv. Margherita Domenegotti, contro il Sig. [REDACTED]

#### NOTIFICHE ESEGUITE:

Avv. Margherita Domenegotti ( <a href="mailto:margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it">margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it</a> )	email del
[REDACTED] Raccomandata A/R)	del

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trinità 18  
93011 - GELA (CL)  
Cell. 393 5101990

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

A  
G

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

<b>Procedura Esecutiva:</b>	<b>N. 16/2021 R.E.</b>
<b>Nei confronti di:</b>	<b>[REDACTED]</b>

<b>Giudice delle Esecuzioni:</b>	<b>Dott. Patrizia Castellano</b>
<b>Procuratore:</b>	<b>Avv. Margherita Domenegotti</b>
<b>Perito (C.T.U.)</b>	<b>Arch. Marco M. M. Insulla</b>

  
**ASTE GIUDIZIARIE**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Stima beni immobili**

**LOTTO N. 1**

**Arch. Marco Maria Marcello Insulla**  
Piazza Trento n° 8 35010 GELA (CL)  
Cell. 393-011990

Pubblicazione o riproduzione  
2



## SOMMARIO

1.	<b>Premessa</b>	4
2.	<b>Operazioni Peritali</b>	8
3.	<b>Descrizione</b>	9
4.	<b>Caratteristiche costruttive</b>	10
5.	<b>Dati identificativi catastali</b>	11
6.	<b>Titoli di proprietà</b>	12
7.	<b>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</b>	13
8.	<b>Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della conservatoria</b>	14
9.	<b>Destinazione urbanistica</b>	15
10.	<b>Regolarità amministrativa del fabbricato</b>	15
11.	<b>Rispondenza alla planimetria catastale</b>	16
12.	<b>Disponibilità dell'immobile</b>	16
13.	<b>Confini dell'immobile</b>	16
14.	<b>Convenzione matrimoniale</b>	16
15.	<b>Dati ipocatastali</b>	17
16.	<b>Assoggettamento IVA alla vendita</b>	17
17.	<b>Valutazione dell'immobile</b>	17
18.	<b>Criteri di formazione dei lotti</b>	19
19.	<b>Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione</b>	20
20.	<b>Considerazioni finali</b>	20
21.	<b>Schema riassuntivo perizia</b>	23
22.	<b>Riepilogo commerciale per la pubblicità</b>	25
23.	<b>Allegati</b>	26



## 1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 10 febbraio 2022 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

a) *"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**b)** *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

**c)** *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

- d) *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*
- e) *In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*
- f) *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
- g) *Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei lopi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47*

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

**6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

**7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi in tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

**8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**10)** 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;

**10 bis)** allegli 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

**11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegli e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella

quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**14 bis)** 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;

**14 ter)** allegli 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;

**aa)** allegli una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quasi) coincidenti.

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

**bb)** allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

**cc)** Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

**dd)** L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

**ee)** All'esperto sono concessi giorni novanta dalla accettazione dell'incarico e del giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, fatto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

**ff)** Inoltre l'esperto 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;

**gg)** 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 e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.

## 2 OPERAZIONI PERITALI

Avvisate a mezzo raccomandata A.R. del 18.02.2022, le parti interessate

venivano convocate, in data 26 febbraio 2022, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento siti in agro di Gela in contrada Feudo Nobile per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza del signor [REDACTED] e dell'avvocato Valentina Lo Porto (custode dei beni pignorati giusta nomina del Tribunale di Gela del 10.02.2022), si procedeva a una ricognizione generale dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedasi "All A" di perizia). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento, non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

\*\*\*\*\*

LOTTO N. 1

### 3.DESCRIZIONE

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni e fabbricati rurali distinti in catasto al foglio di mappa 213 part.ile n° 3,5,6,7 e 8, di proprietà del sig. [REDACTED] siti nel Comune di Gela provincia di Caltanissetta in contrada *Feudo Nobile*. Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi per quanto concerne i terreni mentre, del fabbricato rurale distinto in catasto col mappale n° 8 non vi è più traccia e di quello col mappale n° 5 si trova allo stato di rudere.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Gela, in tre corpi rettangolari, distanti dal centro abitato km. 18,85 circa e si giunge percorrendo la strada statale 115 nel tratto Gela-Vittoria per Km 14,07 e la Strada Provinciale n. 31 per Km 4,78.



Sulla particella n. 7 esistono delle serre.

### Pertinenze

Gli immobili in oggetto (part.lla n° 7-6-3), includono un Invaso irriguo (laghetto artificiale), posto sulla particella n. 7, per la captazione di acqua piovana utile all'irrigazione dei fondi.

### Consistenza

In ordine alla consistenza dei due fabbricati rurali distinti in catasto al foglio di mappa 213 part.lla n° 5 e 8 di che trattasi essendo solo dei resti di fabbricato (ruder) sono stati considerati nel conteggio delle superfici agricole e quindi premesso che:

- le superfici sono state ottenute a mezzo di restituzione scalimetrica grafica delle planimetrie catastali,

in appreso, con separato riferimento alle differenti qualità e classe e relative destinazioni d'uso, se ne espongono i dati:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Superficie convenzionale
	[ mq ]	*	[ mq ]
<b>Terreni agricoli foglio 213</b>			
part.lla n°3	3.490	1,00	3.490
part.lla n°6	4.388	1,00	4.388
part.lla n°7	7.544,50	1,00	7.544,50
Fabbricato rurale (part.lla n° 5)	48	1,00	48
Fabbricato rurale (part.lla n° 8)	39	1,00	39
Laghetto artificiale	1.255,50	1,00	1.255,50
<b>TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI + FABBRICATI</b>			<b>16.765,00</b>

## 4. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 3, 6 e 7) si presentano con giacitura pianeggiante. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo

dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto e in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, e all'ortoflorovivaismo, peraltro presenti in tutta la zona.

Nel terreno distinto in catasto, col mappale n. 7 vi è la presenza di serre in buono stato di conservazione che coprono una superficie di mq 5.000 su un totale di 8.800 mq. Il laghetto artificiale, ricadente anch'esso sulla part. n. 7 occupa una superficie di mq. 1.255,50.

Caratteristiche posizionali e morfologiche degli appezzamenti di terra in oggetto risultano visivamente evidenziati dalle allegate FOTO NN. 1/10  
( "All. B" )

## 5.DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (vedasi planimetria catastale e visure allegati e denominati ALL. "D/D1"), con riferimento al Comune di Gela (CI), risulta quanto segue.

In catasto terreni:

Foglio n°213;

- **Particella n° 7;**  
Qualità: Serra;  
Classe: U;  
Superficie: 8.800 mq;  
RD: Euro 363,59;  
RA: Euro 163,61
- **Particella n° 8;**  
Qualità: Fabbricato rurale;  
Superficie: 39 mq;
- **Particella n° 3;**  
Qualità: Vigneto;  
Classe: 3;  
Superficie: 3.490 mq;

- RD: Euro 32,44;  
RA: Euro 14,42;
- **Particella n° 5;**  
Qualità: Fabbricato rurale;  
Superficie: 48 mq;
  - **Particella n° 6;**  
Qualità: Chiusa;  
Classe: 2;  
Superficie: 6.370 mq;  
RD: Euro 32,90;  
RA: Euro 13,16;

Indirizzo: Contrada "Feudo Nobile";

Intestazione: [REDACTED], proprietà  
1/1.

## 6.TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla scorta della documentazione ipocatastale acquisita, risulta che i beni di cui trattasi costituiti da terreni agricoli con fabbricati rurali sono pervenuti al debitore come in appresso:

**Terreni in agro di Gela – Foglio N. 213 part.lla nn. 7 e 8**

**A- DITTA [REDACTED] per la  
quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.**

- a) immobili di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Ciancico Andrea notaio di Caltagirone (CT) in data 24 agosto 2010 Rep. n. 2033/1653, trascritto il 06 settembre 2010 ai nn. 12524/9405 da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], che avevano conseguito la piena proprietà in ragione di 1/3 ciascuno con atto di divisione a stralcio del 05.12.2008 in

Notaio Longobardo Giovanni di Vittoria (RG) Rep. nn.110214/26325 e trascritto il 10.12.2015 ai nn. 12471/9334. Antecedentemente al suddetto atto di divisione, gli immobili indicati appartenevano ai condidenti sopra citati e al sig. [REDACTED]

[REDACTED], per successione della madre [REDACTED] denuncia n. 446 Vol. 220, trascritta il 22.03.2007 ai nn. 4869/3751.

Alla signora [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi documentazione allegata e denominata "All. C")

#### **Terreni in agro di Gela – Foglio N. 213 part.lla nn. 3, 5 e 6**

**B- DITTA [REDACTED]** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobili di proprietà a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Ciancio Andrea notaio di Catania in data 13 maggio 2013 Rep. n. 602/460, trascritto il 20 maggio 2013 ai nn. 5015/4079 da potere dei sig.ri [REDACTED]

che avevano conseguito la piena proprietà, dei suddetti immobili, in ragione di 1/3 ciascuno con atto di successione denuncia n. 624 Vol. 218, presentata all'Ufficio Registro di Vittoria (RG) il 30.11.2004, trascritta il 24.05.2005 ai nn. 7882/5486, apertasi il 04.08.2003, in morte della sig.ra [REDACTED]

#### **7.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO**

Sulla scorta della documentazione in esame, sussiste continuità delle trascrizioni.



## 9.DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela prevedono che gli immobili oggetto di stima, ricadono in zona territoriale omogenea "E1" (verde agricolo), del P.R.G approvato con D.D.G. n° 169 del 12.10.2017 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione in serre, alla coltivazione di boschi e alle aree improduttive, alla zootecnia con annesso strutture.

È ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del PRG, previa autorizzazione comunale.

Nella Zona Territoriale Omogenea E gli edifici destinati alla residenza sono consentiti.

La tipologia dovrà essere case unifamiliari, e non è ammessa più di una unità abitativa per edificio.

L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq. numero dei piani fuori terra 2; altezza massima mt. 7,00; distanza dai confini m.7,50; distanza fra fabbricati di aziende diverse m.15,00; distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00, se con destinazione d'uso diversa; distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.l. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada; copertura piana o, se a falde, con tegole e coppi tipo siciliano; non sono ammessi piani sottotetto abitabili e/o mansarde (vedasi "ALL. C1").

## 10.REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa per la realizzazione di serre sulla particella n. 7, oggetto di disamina, ha consentito di verificare che il suddetto impianto serricolo è stato costruito **con PROVVEDIMENTO UNICO** [REDACTED] che prevedeva la realizzazione di una avanserra per l'installazione di impianti e attrezzature agricole, la messa in opera di impianto

fotovoltaico da 250 Watt e la realizzazione di una vasca di accumulo acqua e strutture serricole, nel territorio di Gela ctr. Feudo Nobile.

## 11.RISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali risultano congruenti allo stato dei luoghi (vedasi copia estratto di mappa catastale e Planimetria catastale allegata alla presente denominata "ALL. D" )

## 12.DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano in stato di parziale produttività e l'intera proprietà è nella disponibilità del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

## 13. CONFINI DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione catastale acquisita, gli immobili in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confinano con:

PARTICELLA N.7 confina con, la particella n.6, strada interpodereale, particelle n.61 e 59 e particella n.59;

PARTICELLA N. 6 confina con particella n. 4, strada interpodereale, particella n. 7 e con la particella n. 266;

PARTICELLA N. 3 confina con le particelle n. 1 e 83, strada interpodereale, particella n. 4 e con la particella n. 266;

## 14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] allo stato attuale risulta coniugato in regime della separazione dei beni con la sig. ra [REDACTED] (vedasi Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. E" ).



apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni, a proposito della peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso e dell'attività svolta su di essi, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

#### **Stima per confronto diretto o comparativa**

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1<sup>a</sup>) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2<sup>a</sup>) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, e in base al procedimento sopra descritto, considerati i terreni nella loro complessità, si è ricavato il seguente valore per ettaro:

- terreni con la qualità di Vigneto (part.IIa n. 3) che è di €. 16.160,00/Ha, si ha:  
 $€. 16.160,00 \times \text{Ha } 00.34.90 = € 5.640,00$  (valore finale del terreno qualità Vigneto).
- terreni con la qualità di Serre (part.IIa n. 7) e utilizzati per la coltivazione in ambiente protetto, che è di €. 34.000,00/Ha, si ha:  
 $€. 34.000,00 \times \text{Ha } 00.88.00 = € 29.920,00$  (valore finale del terreno qualità Serre).
- Impianto serricolo (part.IIa n. 7) utilizzato per la coltivazione in ambiente protetto, che è di €. 30,0/mq. si ha:  
 $€. 30,00 \times 5.000 = €. 150.000,00$  (valore medio non definitivo)  
 $€. 150.000,00 - 30\% \text{ circa per vetust\`a delle serre} = € 105.000,00$  (valore

### finale delle serre).

- terreni con la qualità di Chiusa (part.IIa n. 6 e le part.IIe n. 8 e 5) che è di €. 8.000,00/Ha, si ha: €. 8.000,00 x Ha 00.44.75= €. 3.580,00 = € 3.580,00 (valore finale del terreno qualità Chiusa e superficie fabb. rurali)
- Laghetto artificiale (sulla part.IIa n. 7) più impianto di irrigazione ha un valore = € 40.000,00 (valore finale del Laghetto + impianto)

I fabbricati rurali particelle n. 8 e 5 foglio di mappa n. 213 non si sono stimati secondo il costo di costruzione, perché il primo risulta ormai inesistente mentre il secondo è nello stato di rudere quindi, si è valutato solo la superficie che occupavano come terreno agricolo.

### VALORE DEGLI IMMOBILI

**PRIMO ED UNICO LOTTO**, formato dai terreni siti in Gela ctr. Feudo Nobile distinti in Catasto al foglio di mappa numero 213 particelle:

- **Particella n° 7** Qualità Serra Classe U Superficie 8.800 mq  
RD: Euro 363,59; RA: Euro 163,61
- **Particella n° 8** Qualità Fabbricato rurale Superficie 39 mq
- **Particella n° 3** Qualità Vigneto Classe 3 Superficie 3.490 mq  
RD: Euro 32,44 RA: Euro 14,42;
- **Particella n° 5** Qualità Fabbricato rurale Superficie: 48 mq;
- **Particella n° 6** Qualità Chiusa Classe 2 Superficie 6.370 mq  
RD: Euro 32,90 RA: Euro 13,16;
- **Impianto serricolo** posto sulla part.IIa n. 7
- **Laghetto artificiale** posto sulla part.IIa n. 7.

**PREZZO BASE: EURO 184.140**

## 18. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

La peculiarità dei beni oggetto di procedura – che si sostanziano in tre terreni, con sistema di approvvigionamento idrico unico, più fabbricati rurali – ha indotto lo scrivente alla formazione di un singolo lotto.





l'installazione di impianti e attrezzature agricole, la messa in opera di impianto fotovoltaico da 250 Watt e la realizzazione di una vasca di accumulo acqua e strutture serricole, nel territorio di Gela ctr. Feudo Nobile.

Gela li, 06.05.2022

Il Consulente Tecnico  
(Arch. Marco M.M. Insulla)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trento n° 8/300 - GELA (CL)  
Cell. 393-011990

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

22



## 21. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### SCHEMA RIASSUNTIVO

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 16/2021 R.E.**

Promossa da	CREDITO VALTELLINESE S.p.A.
Creditore intervenuto	BT AGROSERVIZI S.r.L UNIPERSONALE
Nei confronti di	[REDACTED]

G.D.	Dott.ssa P. CASTELLANO	Recapito	02-82963701
Proc. Cred.Proc.	Avv. Margherita Domenegotti	Recapito	393-5101990
C.T.U.	Arch. Marco M.M.Insula		

LOTTO N°	1	Prezzo a base d'asta	€ 184.140,00		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
Gela		(CL)	C.da Feudo Nobile s.n.c	Agricola	

#### Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		
		Separazione dei beni X		
Stato civile		CONIUGATO		

#### Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

#### Pertinenze:

Capannone	
Serre	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Villino "a schiera"	
Fabbricato rurale	X

Aree scoperte	
Vasca di accumulo	X
Pozzo	
Servitù	
Locale tecnico	
Cantina	

Arch. Marco Maria Marcello Insula  
Piazza Trento n° 8/300 - GELA (CL)  
Cell. 393-5101990

Publicazione

ripubblicazione o ripro

Precedenti identificativi:

Identificativi attuali

Dati catastali:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom.	Redd. Agr.
213	7	Serra	U	8.800	€ 363,59	€ 163,61
213	8	Fabb. Rurale		39		
213	3	Vigneto	3	3.490	€ 32,44	€ 14,42
213	5	Fabb. Rurale		48		
213	6	Chiusa	2	6.370	€ 32,90	€ 13,16

Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati e impianti produttivi:

Superficie commerciale serre	Mq 5.000,00					
Superficie delle pertinenze (laghetto)	Mq 1.265,50					
Anno di costruzione	2015					
Stato manutenzione	Ottime X	Buona	Sufficiente	Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottime	Buona X	Sufficiente	Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	norma	No norma	Impianto elettrico	autonomo		centralizzato
Stato dell'immobile	libero	locato	Altro			
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento						
Altri dati	Impianto serra realizzato con PROVVEDIMENTO UNICO N. [REDACTED] che prevedeva la realizzazione di un'avanserra per l'installazione di impianti e attrezzature agricole, la messa in opera di impianto fotovoltaico da 250 Watt e la realizzazione di una vasca di accumulo acqua e strutture serra, nel territorio di Gelsa ctr. Feudo Nobile.					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° R.P.	N° R.G.	Data
Iscrizione	1211	13007	22.12.2015
Iscrizione	93	1297	03.02.2020
Iscrizione	284	4361	07.05.2020

Nota	N° R.P.	N° R.G.	Data
Trascrizione	9406	12624	06.09.2010
Trascrizione	4079	5015	20.05.2013
Trascrizione	525	666	24.01.2014
Trascrizione	2896	3379	01.04.2021
Trascrizione	4083	4774	12.05.2021



## 22. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Verbale di Operazioni Peritali;
- *Allegato "B"*: Foto da 1 a 10;
- *Allegato "C"*: Visure ipocatastali;
- *Allegato "C1"*: Certificato destinazione urbanistica;
- *Allegato "D"*: Estratto di mappa e Planimetria catastale;
- *Allegato "D1"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"*: Atto di matrimonio.
- *Allegato "F"*: Procedimento Unico e progetto approvato.



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Autorità giudicante: TRIBUNALE DI GELA, Dott.ssa P. Castellano

Relativa alla Procedura Esecutiva n° 16/2021 R. G. Esecuzioni

Immobiliari promossa da:

CREDITO VALTELLINESE S.p.A. nei confronti del sig. [REDACTED]

**VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

Oggi 26 febbraio 2022 alle ore 9:30 in Gela (CL) presso i luoghi oggetto di causa siti in Gela ctr. Feudo Nobile foglio n. 213 part. nn. 7, 8, 3, 5 e 6, in conformità a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Patrizia Castellano, all'udienza del 10.02.2022, hanno inizio le operazioni di perizia relative alla procedura su indicata previo avviso dato alle parti tramite raccomandate A/R del 18.02.2022 e Pec del 18.02.2022. ALL'APPUN-



TALENTO SONO PRESENTI OLTRE AL SOTTO SCRITTO CIV. I SIGNORI: AVV. VALENTINA LO PORTO (CUSTODE), IL SIG. [REDACTED]

[REDACTED], ESEGUITI TUTTI

GLI ACCERTAMENTI UTILI AL MANDATO DEL SIGNOR GIUDICE ED ESEGUITI

GLI ACCERTAMENTI DEI LUOGHI DA PARTE DEL CUSTODE, AUE ORE 10:50 SI CHIUDU

IL PRESENTE VERBALE, RISERVANDOSI

DI RITORNARE SUI LUOGHI PER ULTERIORI INDAGINI.

L.C.S. [Redacted]  
(AVV. VALENTINA LOFORO)

IL CTU  
Arch. Marco Insula



ASTE GIUDIZIARIE®





Procedimento n. 1000/Pubblicità

Pagina 3 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trento n° 8 00100 - CE.FA. - CL  
Cell. 393-011990

Publicazione o riproduzione

29

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trento n° 8 00100 - CE.FA. - CL  
Cell. 393-011990

AG

AG



ASTE  
GIUDIZIARIE



Pagina 4 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trento n° 8/3001 - C.E.P.A. - C.L.  
Cell. 393-011990

Publicazione o riproduzione

30



Foto n° 1 Vista della part.lla n.7 con impianto di coltivazione protetta.

Ù



Foto n° 2 Vista dell'avanserra per il deposito di attrezzature agricole e impianti.



Foto n° 3 vista interna dell'avanserra e in evidenza l'impianto di irrigazione .



Foto n° 4 Vista interna della serra n. 2 totalmente incolta.

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
 Piazza Trento n° 8 89013 GELA (CL)  
 Cell. 393-511990

Publicazione o riproduzione





Foto n° 5 Vista della serra n. 1 con una coltivazione di zucchine.



Foto n° 6 Vista della part.lla n. 6 in parte coltivata a legumi e il parte incolta.

Arch. Marco Maria Marcello Insuila  
Piazza Trento n° 8 B 50131 GELA (CL)  
Cell. 393-511990

Publicazione o riproduzione

33







Foto n° 9 Particolare della part.lla 8 e del terreno incolto corrispondente alla part. 3.

ASSENZA DELLA PART.LLA N.8  
FAB. RUR

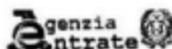


Foto n° 10 Particolare della recinzione all'interno della part.lla 7 che delimita l'invaso con le piante e la totalità scomparsa del fabbricat o rurale part.lla n. 8.

Arch. Marco Maria Marcello Insuata  
Piazza Trento n° 8 35013 GELFANO (PD)  
Cell. 393-5111990

Publicazione o riproduzione

35



Direzione Provinciale di CALTANISSETTA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/02/2022 Ora 13:49:26  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T230247 del 23/02/2022

per dati anagrafici

Richiedente CRONIN

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

03/09/1994 al

23/02/2022

Periodo recuperato e validato dal

01/01/1974 al

02/09/1996

**Elenco omonimi**

1.

[REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2005 - Registro Particolare 8776 Registro Generale 12679  
Pubblica ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 40994/11779 del 23/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in NISCEMI(CL)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9405 Registro Generale 12524  
Pubblica ufficiale CIANCICCO ANDREA Repertorio 2033/1653 del 24/08/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GELA(CL)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/01/2012 - Registro Particolare 1899 Registro Generale 2240  
Pubblica ufficiale COMUNE DI NISCEMI Repertorio 2402 del 10/02/2012



**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
richiedente **CRENNI**

Ispezione n. T230247 del 23/02/2022

Immobili siti in **GELA(CL)**, **NISCEMI(CL)**

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/04/2021 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 3379  
Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA** Repertorio 100 del 16/02/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in **NISCEMI(CL)**  
Nota disponibile in formato elettronico
11. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/05/2021 - Registro Particolare 4013 Registro Generale 4774  
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI GELA** Repertorio 235 del 09/04/2021  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in **GELA(CL)**  
Nota disponibile in formato elettronico



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

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 98/2022.**

**Oggetto:** Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR n.380 del 05/06/2001 e recepito dalla Legge regionale n.16 del 10/08/2016.

Immobile sito a Gela, distinto in catasto **foglio di mappa 213 part. 3-5-6-7-8.**

**Richiedente:** arch. Insula Marco nato a Gela il 08/09/1970.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**Vista:**

- istanza prot. n. 2944 del 10/03/2022 presentata dall'arch. Insula Marco nato a Gela il 08/09/1970 nella qualità di CTU del Tribunale di Gela;
- la documentazione allegata alla superiore istanza.

**Visti:**

- l'art. 2 della Legge Regionale n. 17/94
- l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- art. 19 della Legge Regionale n. 5/2011;
- L.R. n.16 del 10/08/2016;
- art. 20 del R.E.C.;
- il DDG 836 del 10/09/2014 di approvazione favorevole alla perimetrazione della VAS (Valutazione ambientale strategica) ex art. 15 comma 1 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,
- lo strumento Urbanistico vigente approvato con D.D.G. n.169 del 12.10.2017 a firma del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di approvazione della revisione del Piano Regolatore Generale, del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Comune di Gela, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana Parte I<sup>a</sup> n.51 del 24/11/2017;
- la Determina Dirigenziale, proposta Settore Urbanistica e Territorio, n.1016 del 23/08/2018 di presa d'atto adeguamento del Piano regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Gela al D.D.G. n.169 del 12/10/2017;
- la presa d'atto prot. n. 15079 del 12/06/2018 da parte dell'Assessorato Territorio Ambiente, Dipartimento Urbanistica, della Regione Siciliana, della Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica e Territorio, n.1018 del 24/08/2018.

**CERTIFICA**

Che per effetto del Piano Regolatore Generale vigente le aree summenzionate ed evidenziate nell'allegata planimetria, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **part.ile n. 3-5-6-7-8 del foglio di mappa 213 ricadono in toto in Z.T.O. E1 (VERDE AGRICOLO).**

Ritornello Euro 0, 26  
per rilascio copia atti

Ritornello Euro 0, 26  
per rilascio copia atti

1



Publicazione

Arch. Marco Maria Marcello Insula  
Piazza Trento n° 8 93012 - GELA (CL)  
Cell. 353-011990

Publicazione o ripro

Firma del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio: Arch. Marco Maria Marcello Insula - N. CO. CA. 3 Serie# 5411 6066 6584 b0c05 5edd50402 2019

#### AVVERTENZA

- Sono fatti salvi e inopugnabili eventuali norme e vincoli di altri Enti e dei soggetti diversi dal Comune;
- Il presente certificato non ha alcuna rilevanza in ordine alla edificabilità di fatto delle aree interessate;
- Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica viene rilasciato con riferimento alla destinazione urbanistica dell'area nulla rilevando in ordine alla presenza e regolarità di eventuali fabbricati ivi esistenti;
- I presenti dati sono stati estratti dal sistema informatico territoriale S.I.T.R. del Comune di Gela;
- Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15 della Legge 163/2011 non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Il presente Certificato è valido, ai sensi dell'art.30 comma 3, 2° periodo del DPR n.380 del 06/06/2001, e all'art.20 del R.E.C. del Comune di Gela, per la durata di anni Uno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Ulteriori approfondimenti in merito alle destinazioni e vincoli riportati nel PRG, potranno essere visionati sul sito istituzionale del comune di Gela <http://www.comune.gela.ct.it>.

#### Si allega:

- Stralcio catastale;
  - Stralcio PRG.
- Gela il 21/03/2022

Il Collaboratore Tecnico

(firma) *Ma. Ghislini*  
Geografo *Ma. Ghislini*

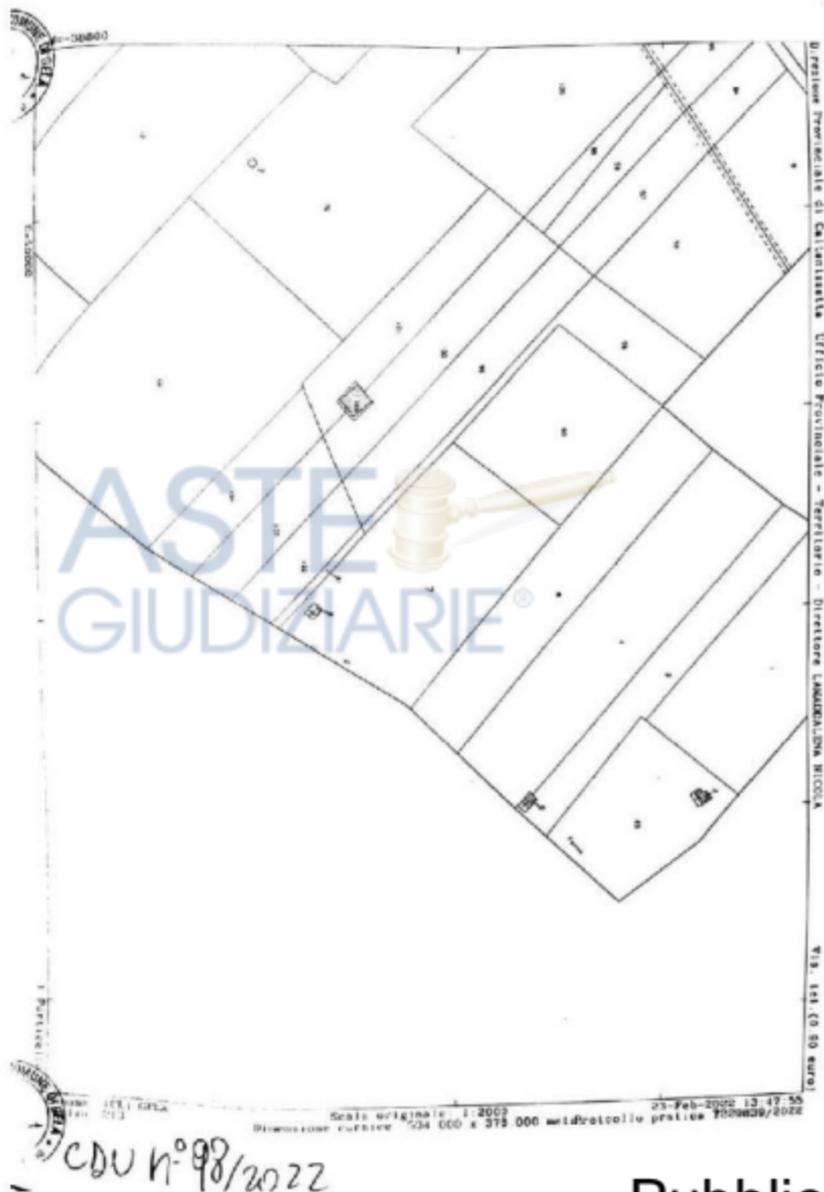
ASTE  
GIUDIZIARIE



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
*Ing. Gigliola R. Cosentino*

Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
Piazza Trento n° 8 - 36010 - GELF. (VI)  
Cell. 393-011990

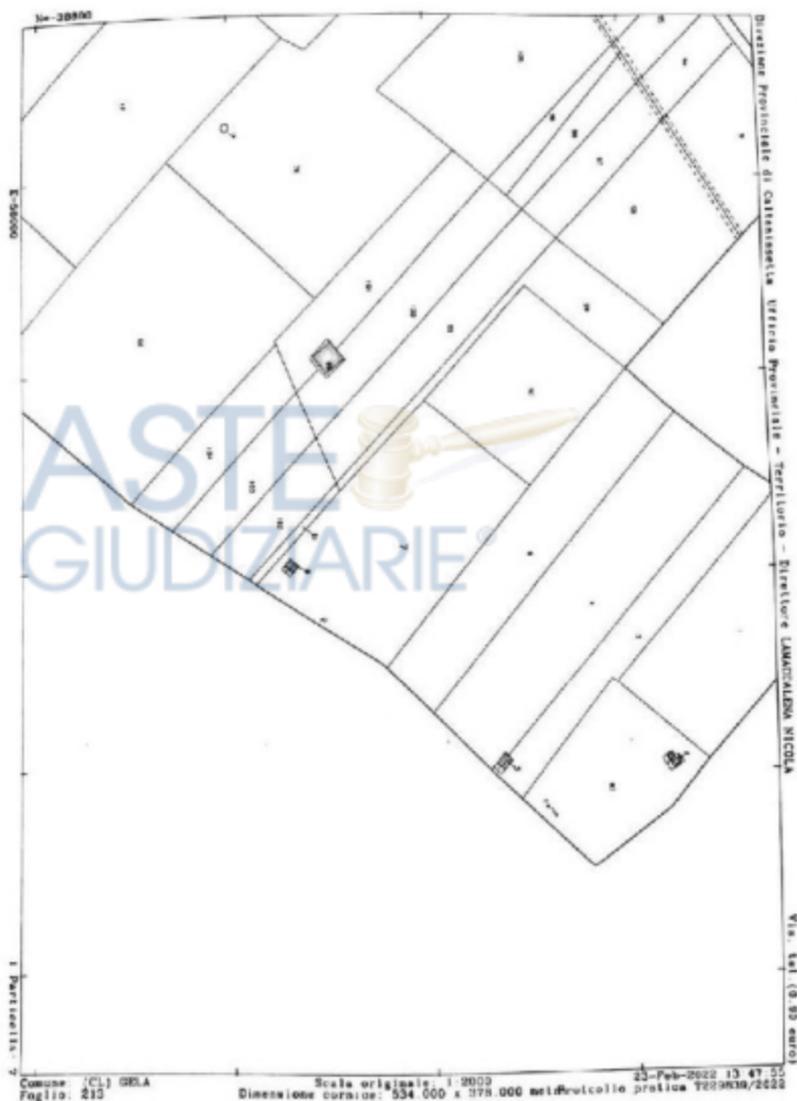
40  
Pubblicazione o riproduzione



Arch. Marco Maria Marcello Insulla  
 Piazza Trento n° 8 93001 C. G. P. A. S. L.  
 Cell. 393-011990

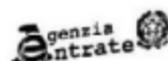
Pubblicazione o riproduzione





Arch. Marco Maria Marcello Insula  
Piazza Trento n° 8/3001 - C.E.P.A. - C.L.  
Cell. 393-011990

Publicazione o riproduzione



Direzione Provinciale di Caltanissetta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/02/2022  
Ora: 13:47:12  
Numero Pratica: T229644/2022  
Pag. 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Dati della richiesta  
Terreni siti nel comune di GELA (D960) provincia CALTANISSETTA - Limitata al foglio: 213



Soggetto richiesto:

Totale immobili di catasto terreni 5



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di GELA (D960) (CL)  
- Foglio 213 Particella 7

Impianto meccanografico del 21/06/1977

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 363,68  
agrario Euro 163,61  
Particella con qualità: SERRA di classe U  
Superficie: 8.800 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/12/2015 Pratica n.  
CL0004797 in atti dal 11/12/2015 ISTANZA 64567/2015  
(n. 2049.1/2015)

### > Altre variazioni

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/01/2016 Pratica n.  
CL0000320 in atti dal 07/01/2016 (n. 22.1/2016)  
Annotazioni: VARIAZIONE DI QUALITA' SU  
DICHIARAZIONE DI PARTE



> **Dati identificativi**

Comune di **GELA (D960) (CL)**  
• Foglio **213** Particella **3**  
Partiti: **4388**

Impianto meccanografico del 21/06/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **32,44** Lire **62.820**  
          agrario Euro **14,42** Lire **27.920**  
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **3**  
Superficie: **3.490 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 21/06/1977



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **GELA (D960) (CL)**  
• Foglio **213** Particella **5**  
Partita: **4388**

Impianto meccanografico del 21/06/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**  
Superficie: **48 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 21/06/1977



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **GELA (D960) (CL)**  
• Foglio **213** Particella **5**  
Partita: **4388**

Impianto meccanografico del 21/06/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 32,90 Lire 63.760  
          agrario Euro 13,16 Lire 25.480

Impianto meccanografico del 21/06/1977

Particella con qualità: CHIUSA di classe 2  
Superficie: 6.370 m<sup>2</sup>

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

Detto di Proprietà 1/1 in regime di separazione  
dei beni. (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/05/2013 Pubblico ufficiale CIANCIO  
ANDREA Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 602 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4079.1/2013 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti  
dal 20/05/2013

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di GELA (D960)  
Numero immobili: 3 Reddito dominicale: euro 65,34 Reddito agrario: euro 27,58 Superficie: 9.906 m<sup>2</sup>

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 5 Reddito dominicale: euro 428,93 Reddito agrario: euro 191,19 Superficie: 16.747 m<sup>2</sup>

Misura telematica

Contributi speciali: Euro 0,90



## COMUNE DI NISCEMI

Libero Consorzio Comunale di Calanissetta  
Ripartizione Amministrativa  
SERVIZI DEMOGRAFICI

### ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art. 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio  
del comune di NISCEMI al N. 82 P. 2 S. A anno 2003 risulta che

il giorno 16 del mese di Agosto dell'anno 2003 alle ore 18.00

hanno contratto matrimonio in NISCEMI (CL)

[REDACTED]

e

[REDACTED]



#### ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405  
NISCEMI, 14 aprile 2022



R. Ufficiale di Stato Civile  
Giuseppe Pardo

Il presente certificato non può essere passato agli atti in sede pubblica senza autorizzazione dei propri gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 180/2011

Il presente certificato ha validità di prova della data di rilascio.

Allegato "F"



*Sequitur SUE*  
*Q*

Pratica S.U.A.P. n. 2015.C01.93015.10549 del 18/06/2015

Comune Di Gela	
Reg. in Uscite	0127133
Data	29/10/2015 10:38

Al Responsabile dell' A.S.P. n. 2 Distretto di Gela  
Via Butera n° 92/96  
93012 Gela (CL)



Al Responsabile del S.U.E.  
Servizio Edilizia  
Sede

**Oggetto:** Trasmissione Provvedimento Unico.

In allegato alla presente nota si trasmette il Provvedimento Unico n.74 del 27/10/2015 con il quale a seguito dell'istanza protocollo n. 2015.C01.93015.10549 del 18/06/2015 da parte del sig. [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della ditta individuale, avente per oggetto la realizzazione di una avanserra per l'istallazione di impianti ed attrezzature agricole, messa in opera di un impianto fotovoltaico da 250 watt e realizzazione di una vasca di accumulo acqua e strutture serricole, nel territorio di Gela nella c/da Feudo Nobile, al Foglio 213 p.la n. 7, è stato concluso positivamente.



Il Funzionario del Servizio SUAP  
Geom. [REDACTED]



#### PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI:

1. L'inizio dei lavori, pena la decadenza del Provvedimento Unico senza la necessità di alcun provvedimento amministrativo, è in ogni caso subordinato, ove occorra, all'ottenimento di N.O. dal Genio Civile, Soprintendenza e di altri enti preposti alla tutela di eventuali vincoli;
2. Comunicazione di inizio dei lavori di scavo alla Soprintendenza BB.CC.AA. presso il Museo di Gela, almeno dieci (10) giorni prima dell'inizio dei lavori;
3. L'inizio dei lavori resta subordinato alla dichiarazione attestante in quale discarica si intendono conferire i materiali di risulta;
4. Nominare prima dell'inizio dei lavori il Direttore dei Lavori;
5. Nominare prima dell'inizio dei lavori l'esecutore dell'opera e trasmettere la documentazione di cui alla lett. "b)" e "a-bis)" in conformità all'art.3 D.Lgs. n°494/96 così come modificato dall'art.86 comma 10 D.Lgs. n°276/03 e art.20 comma 2 D.Lgs. n°251/04;
6. Osservanza degli artt.20, 21 e 22 del R.E.C. vigente;
7. Conseguente comunicazione della data effettiva di inizio lavori.

#### DURANTE I LAVORI:

1. Non si devono mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche ed osservare tutte le cautele atte a ritenere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed altresì, assicurare quando è possibile, gli incombodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
3. Per eventuali occupazioni di aree stradali, si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale, le aree così occupate devono essere restituite all'originario stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
4. Non manomettere il suolo pubblico se il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico e usare ogni cautela per non danneggiarli e contemporaneamente, avvisare gli Enti interessati per i provvedimenti del caso;
5. Gli astiti, di cui al paragrafo 3, o altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. La lanterna deve essere collocata in modo da rendere visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;
6. A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del ruidico;
7. Sia esposto apposito cartello di cantiere ai sensi dell'art.48 del R.E.C. vigente.

#### ULTIMATI I LAVORI:

1. Comunicazione di ultimazione dei lavori;
2. Contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, e comunque prima della richiesta di conformità delle opere o del certificato di agibilità, il D.L. deve presentare attestazione di avvenuto deposito dello stereo in discarica nella quantità e composizione autorizzata, pena l'applicazione delle sanzioni relative, sussistendone le condizioni;
3. Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010 la ditta dovrà comunicare al S.U.A.P. l'ultimazione dei lavori trasmettendo:
  - a) La dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ove l'interessato non proponga domanda ai sensi dell'art.25 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 06/06/2001 n.380;
  - b) Nei casi previsti dalla normativa vigente, il certificato di collaudo effettuato da un professionista abilitato.
4. Ove l'interessato proponga domanda ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finezza dell'intervento occorre presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la mancata presentazione comporta una sanzione amministrativa da €77 a €664;
5. Pena in difetto dell'automatica decadenza del presente provvedimento il D.L. contestualmente alla richiesta di agibilità o di collaudo deve attestare l'avvenuta ottemperanza alle condizioni e prescrizioni di cui al presente provvedimento.

Gela li 27 OTT. 2015

Il Funzionario in Servizio al S.U.A.P.  
geom. Maurizio FRANCHINA



Arch. Marco Maria Marcello Insula  
Piazza Trento n° 8 36010 GELA (RG)  
Cell. 393-011990

Publicazione o riproduzione





Comune Di Gela	
Rag. Intorno N.G.	0065274
Data	25/06/2016 12.58



**COMUNE DI GELA**  
(Provincia di Caltanissetta)

Sportello Unico per le Attività Produttive

Viale Mediterraneo - Tel. 0933/906127- 906136- Fax 0933/823684  
e-mail: sportellounico@pec.comune.gela.ct.it

*Handwritten signature*

*Handwritten signature: Spiteri SUE*

Al Dirigente del Settore Edilizia  
Servizio SUE  
Sede

**Oggetto:** Trasmissione Provvedimento Unico n° 67 del 28/04/2016-  
Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001  
Ditta: [REDACTED]

In allegato alla presente nota si trasmette il Provvedimento Unico n° 67 del 24/05/2016, relativo ad una avansera sita in C/De Feudo Nobile, con destinazione d'uso ad attività agricola, distinto in catasto al foglio di mappa n.213, part. 7.

Il Funzionario  
Arch. *[Handwritten Signature]* Cenzigliuzo



Il Dirigente  
Ing. S. Lombardo

*Handwritten signature*



**COMUNE DI GELA**  
(Provincia di Caltanissetta)  
Grandi Opere e Sviluppo Economico  
Sportello Unico per le Attività Produttive  
Viale Mediterraneo - Tel. 0913/906115 - Fax 0913/823684  
e-mail: sportellounico@pec.comune.gela.ct.it

**PROVVEDIMENTO UNICO N° 67 DEL 2 MAG 2016**  
Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001

**IL FUNZIONARIO DEL SUAP**

Visti:

- la domanda prot. n. 17996 del 11/02/2016, presentata a questo Sportello Unico per le Attività Produttive dal sig. [redacted], nella qualità di proprietario, con la quale chiede il certificato di AGIBILITA' relativo ad una avanserra sita in C/da Feudo Nobile, con destinazione d'uso ad attività agricola, distinto in catasto al foglio di mappa n.213, part. 7;
- il provvedimento unico n°74 del 27/10/2015;
- la perizia giurata del dott. agronomo Floridia Vincenzo del 10/02/2016 con la quale attesta la conformità dell'avanserra al Provvedimento SUAP sopra riportato, nonché alle norme igienico sanitarie ed ad ogni altra norma o regolamento;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta Briga Vincenzo del 02/02/2016;
- la visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 12/12/2015;
- il parere favorevole del S.U.E. con nota prot. n°40159 del 30/03/2016 al rilascio dell'agibilità;

**PROPONE**

- il rilascio dell'Agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 al [redacted], nella qualità di proprietario, con la quale chiede il certificato di AGIBILITA' relativo ad una avanserra sita in C/da Feudo Nobile, con destinazione d'uso ad attività agricola, distinto in catasto al foglio di mappa n.213, part. 7, avanserra ad uso agricolo;  
Gela, li 2 MAG 2016

Il Funzionario del S.U.A.P.  
Geom. Maurizio Tranchina



**IL RESPONSABILE DEL S.U.A.P.**

Si propone del Funzionario in servizio al SUAP Geom. Maurizio Tranchina

**DETERMINA**

- 1) approvare la proposta di cui sopra;
- dispone il rilascio del certificato di agibilità a favore del sig. sig. [redacted], nella qualità di proprietario, con la quale chiede il certificato di AGIBILITA' relativo ad una avanserra sita in C/da Feudo Nobile, con destinazione d'uso ad attività agricola, distinto in catasto al foglio di mappa n.213, part. 7, avanserra ad uso agricolo;



Il Responsabile S.U.A.P.  
ing. Salvatore Lombardo

*Salvatore Lombardo*

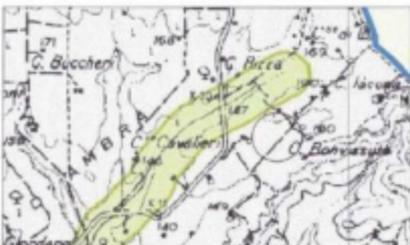




STRALCIO I.G.M. scala 1:25000



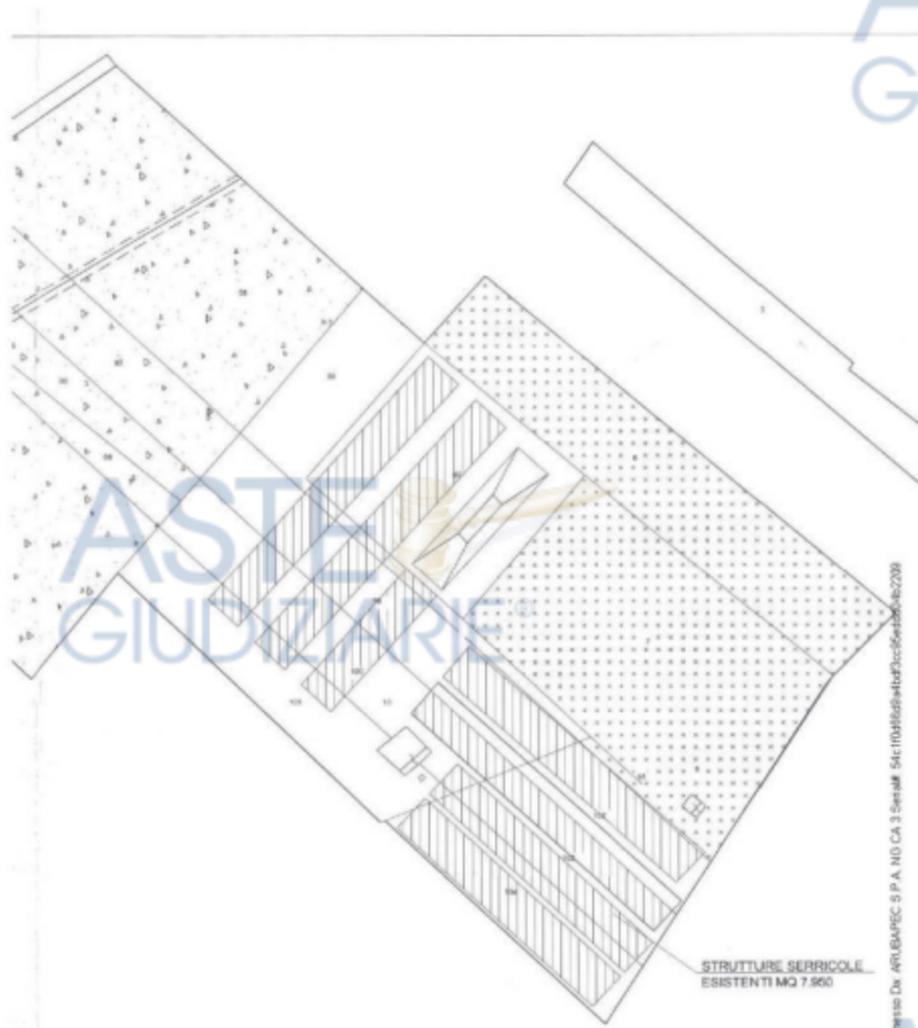
STRALCIO P.R.G.  
scala 1:10000



STRALCIO CARTA DEI BENI PAESAGGISTICI  
scala 1:10000



- Sottosedi edili  
No. 1, 96, 99
- CINQUEPETO  
E114612, 76, 90



PLANIMETRIA GENERALE (STATO DI FATTO)  
scala 1:1000

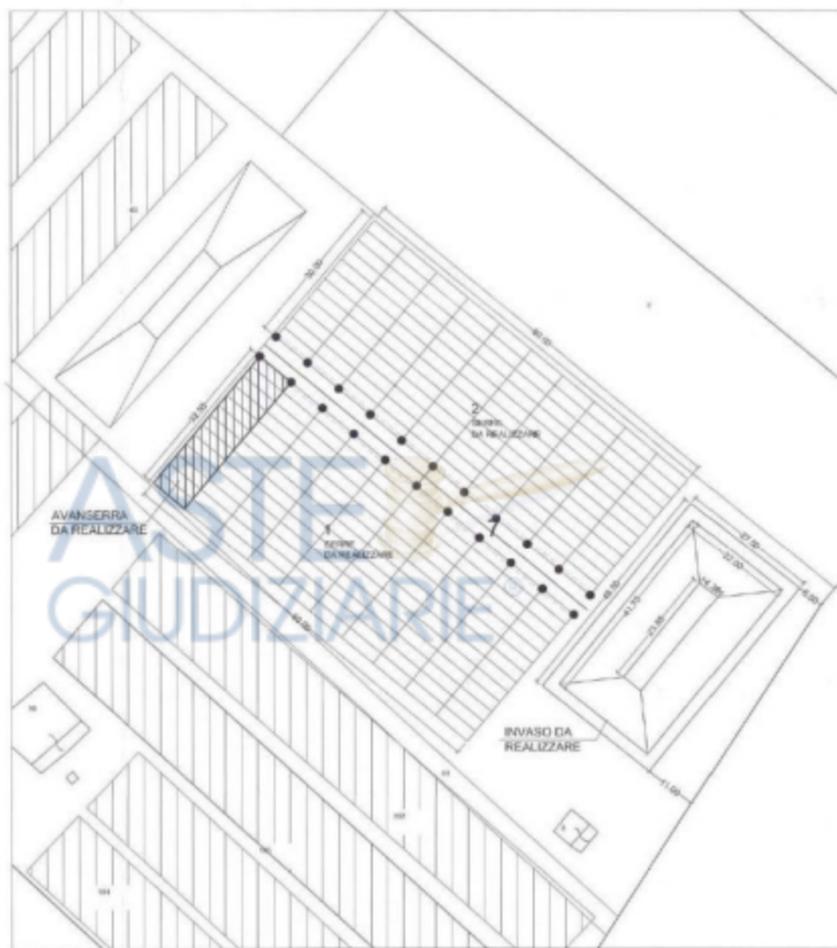
STRUTTURE SERRICOLE  
ESISTENTI MQ 7.960

Arch. Marco Maria Marcello Insuola  
Piazza Trento n° 8 35013 GELFANDI (PD)  
Cell. 393-511990

Publicazione o riproduzione

56





PLANIMETRIA GENERALE (STATO DI PROGETTO)  
scala 1:500

Arch. Marco Maria Marcello Insuola  
Piazza Trento n° 8 38100 - GORIZIA (TV)  
Cell. 393-511990

Publicazione o riproduzione



Firma del progettista: Arch. Marco Maria Marcello Insuola - P. A. N. O. CA. 3. Sez. III - 54110416505141673556450546209

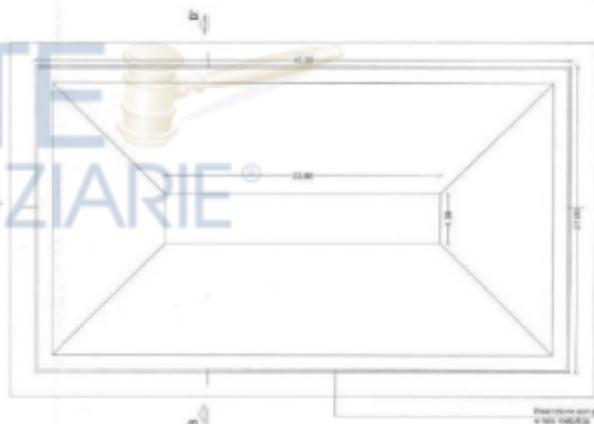
AG

AG





PARTICOLARE PLANIMETRICO AVANSERRA (Lay-Out attrezzature)  
scala 1:100



PLANIMETRIA DELL'INVASO scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE

Arch. Marco Maria Marcello Insuà  
Piazza Trento n° 8 38100 - GORIZIA (TV)  
Cell. 393-511990

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

58

