

ARCH. MARCO M. M. INSULLA  
Piazza Trento n° 18 93012 GELA  
tel. 393-5101990

# TRIBUNALE DI GELA

## SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SIGNOR GIUDICE: Dott. G. Di Legami

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 04/2008 promossa da  
Banca di Credito Coop. del Golfo di Gela, rappresentata  
e difesa dall'Avv. Li Vecchi, contro il Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

-RELAZIONE TECNICA -


ORIGINALE

IL C.T.U.

Dott. Marco M.M. Insulla  
Architetto



TRIBUNALE DI GELA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

18/04/2008  
~~\_\_\_\_\_~~  


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

**OGGETTO:** Esecuzione n° 04/2008. G.E. dott. G. Di Legami.

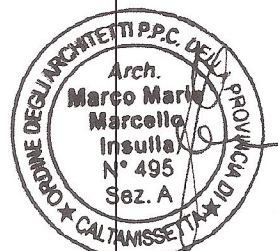
Promossa da Banca di Credito Coop. del Golfo di Gela, rappresentata e difesa dall'Avv. Li Vecchi, contro il sig. 

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

**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 dicembre 2008 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

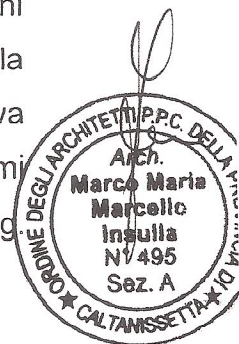




- 3) *se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 7) *stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 9) *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

### PREMESSA

Avvisate a mezzo raccomandata A.R., le parti interessate venivano convocate, in data 01 giugno 2009, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza del sig. \_\_\_\_\_ (debitore esecutato), il sottoscritto poteva accedere sui luoghi dell'accertamento al fine di svolgere il compito affidatomi procedendo ad una ricognizione generale dell'immobile di proprietà del sig.



Scudera, eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedesi verbale di sopralluogo).

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.

## RISPOSTA AI QUESITI


**1° QUESITO** (*Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi*)

A) Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al foglio di mappa 20 part. Ille n° 159-308-310, siti nel territorio del Comune di Gela provincia di Caltanissetta nella contrada *Mangiova*, aventi una superficie complessiva di 01 ettari 74 are e 50 centiare così suddivisi:

### **FOGLIO di MAPPA 20**

- Part. 159 = 01 are e 42 centiare;
- Part. 308 = 77 are e 58 centiare;
- Part. 310 = 95 are e 50 centiare;

B) I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Gela (CI), contrada *Mangiova*, in più lotti di forma pressoché uguali, distanti dal centro abitato di Gela km. 13,00 circa e vi si giunge percorrendo per km. 10,240 la Strada Statale 115 e per Km 2,67 la strada vicinale.

Essi risultano iscritti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Gela, al foglio di mappa 20 (part. Ille n° 159-308-310), di proprietà del sig. 

Morfologicamente il terreno si presenta con giacitura pianeggiante. Lo





stesso è caratterizzato 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 ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, vigneti, piante di ulivo, peraltro presenti nelle zone limitrofe. Infatti sul fondo oggetto di stima, al momento delle operazioni peritali si è riscontrata la presenza di apposite strutture (serre), con ossatura portante in paletti prefabbricati in cls, copertura in legno, tenditelo in alluminio e ricoperti da membrana in P.V.C. trasparente, atte alla coltivazione del pomodoro.

Le suddette caratteristiche morfologiche sono meglio evidenziate dall'elaborato fotografico allegato alla presente relazione.

I fondi sono provvisti di sistema d'irrigazione del tipo "a goccia" con approvvigionamento autonomo (lago artificiale).

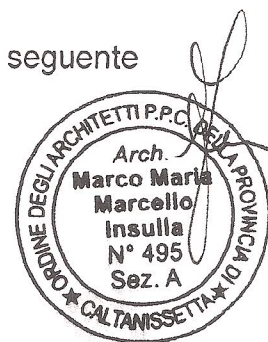
Inoltre sullo stesso fondo in contrada Mangiova (part.lla n° 308) si è riscontrato un piccolo fabbricato rustico, adibito al ricovero di attrezzature utili alle attività agricole del terreno in oggetto (vedesi rilievo allegato).

C) La proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a seguito dell'atto di vendita rogato dalla Dott.ssa Maria Antoniani notaio di Gela in data 01 dicembre 1998, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 04 dicembre 1998 ai nn. 11083/9465, da potere di \_\_\_\_\_, è censita al N.C.T al foglio di mappa numero 20:

1. particella n°159- qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 1,83/ R.A. € 0,81;
2. particella n° 308 qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 99,77/ R.A. € 44,07;
3. particella n° 310 qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 122,81/ R.A. € 54,25;

D) All'istanza di vendita risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare;



- Documentazione di cui all'art.567 c.p.c.
- Certificato di destinazione urbanistica.

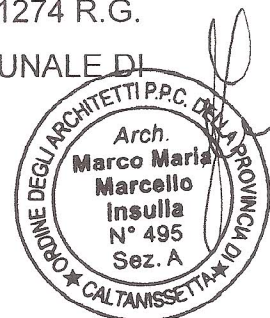
E) La documentazione presente in fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

**2° QUESITO** (Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)

A) I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

B) Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 02 gennaio 1982 – 01 giugno 2009 è presente:

- Iscrizione contro del 19.02.2004 Registro Particolare 348 R.G. 2992 Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. 3251 del 03.02.2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
- Iscrizione contro del 26.05.2006 Registro Particolare 3319 R.G. 9625 Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. 6394/2006 del 12.05.2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
- Trascrizione contro del 07.02.2008 Registro Particolare 1209 R.G. 1686 pubblico ufficiale - TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 1166 del 21.12.2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Trascrizione contro del 08.02.2008 Registro Particolare 1274 R.G. 1769 pubblico ufficiale – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 37/2008 del 11.01.2008





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Iscrizione contro del 22.02.2008 Registro Particolare 521 R.G. 2450 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 30 del 18.01.2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- Trascrizione contro del 05.06.2008 Registro Particolare 5035 R.G. 6987 pubblico ufficiale – UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. n° 537 del 21.05.2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

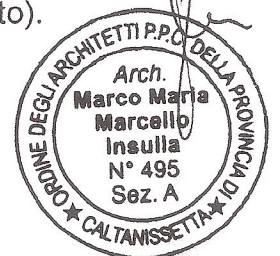
**3° QUESITO** ( *Se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*)

Gli immobili di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ risultano regolarmente accatastati censiti al N.C.T. ai foglio di mappa numero 20 part.lla n° 159-308-310. In base a quanto rilevato in loco i fondi corrispondono alle planimetrie depositate al catasto. Non risulta accatastato il fabbricato rurale presente nella part.lla n° 308 (vedi allegati).

**4° QUESITO** ( *Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela, prevedono che gli immobili in oggetto ricadano nella zona territoriale omogenea E (Verde agricolo), del P.R.G approvato con D. A. n° 171 del 18/7/1971, con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile pari a 15.000 mq. altezza massima mt. 7,50, distanza minima dai confini è 25,00 m e distacco dagli edifici mt. 50,00 (vedesi Certificato di destinazione urbanistica allegato).



**5° QUESITO** (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

La costruzione rurale, edificata sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n. 20 part.lla 308, oggetto di esecuzione immobiliare, è stata realizzata in assenza di Concessione edilizia.

A parere dello scrivente l'abuso è sanabile ai sensi dell'art. 17 co. 5 della Legge 47/85, in quanto l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art. 13. Nel caso in cui gli abusi fossero sanabili, il presumibile costo della sanzione amministrativa può variare da un minimo di €. 250,00 ad un massimo di €. 2.500,00.

**6° QUESITO** (Dica il C.T.U se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

L'immobile può essere venduto in unico lotto poiché non presenta una superficie abbastanza estesa che permetterebbe ulteriori suddivisioni ed inoltre risulta servita da un unico sistema di irrigazione.

**7° QUESITO** (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

Al momento del sopralluogo, il fondo risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.





**8° QUESITO** *(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*

Non esiste alcun vincolo previsto dal presente quesito.

**9° QUESITO** *(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)*

Essendo il fondo in questione adibito ad attività agricola, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa.**

**Stima per confronto diretto o comparativa**

Per il su indicato metodo di stima, 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>^</sup>) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2<sup>^</sup>) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché facendo riferimento a dati INEA. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale l'ettaro.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla 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, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso e dell'attività svolta su di esso, 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^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

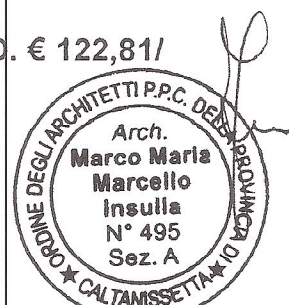
Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerato il terreno nella sua complessità si è ricavato il seguente valore per ettaro, per terreni con la qualità di Seminativo e utilizzati per la coltivazione in ambiente protetto quali serre, che è di €. 90.000,00/Ha, pertanto si ha:

€. 90.000,00 x Ha 1.74.50= €. 157.050,00 (valore finale del terreno qualità Seminativo irriguo con serre)

#### VALORE DELL'IMMOBILE

**PRIMO ED UNICO LOTTO, formato dai terreni siti in Gela ctr. Mangiova, distinti nel N.C.T ai fogli di mappa numero 20 particelle:**

1. particella n° 159- qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 1,83/  
R.A. € 0,81;
2. particella n° 308 qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 99,77/  
R.A. € 44,07;
3. particella n° 310 qual. Seminativo irriguo/ classe 1/ R.D. € 122,81/  
R.A. € 54,25;
4. fabbricato rurale e serre





**PREZZO BASE: EURO 157.050,00**

Gela li, 15.06.2009

**ALLEGATI:**

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) rilievo dell'immobile;
- 3) planimetria generale 1:10.000
- 4) servizio fotografico ;
- 5) documentazione catastali per attualità;
- 6) planimetrie catastali;
- 7) certificato destinazione urbanistica;
- 8) elenco sintetico delle formalità.

Il Consulente Tecnico

(Arch. Marco M.M. Insulla)



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Autorità giudicante: TRIBUNALE DI GELA, Dott. G. Di Legami.

Relativa alla Causa civile n° 04 /2008 R. G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da:

Banca di Credito Coop. del Golfo di Gela nei confronti di: ~~\_\_\_\_\_~~

### VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Oggi 01 giugno 2009 alle ore 9:30 in Gela (CL) presso i luoghi oggetto di causa siti in Contrada Mangiova, in conformità a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni, Dott. G. Di Legami, all'udienza del 10.12.2008, hanno inizio le operazioni di perizia relative alla causa su indicata previo avviso dato alle parti tramite raccomandata A/R del 15.05.2009.

È PRESENTE OLTRE AL SOTTOSCRITTO ARCH.

MARCO INSULLA IL ~~\_\_\_\_\_~~

ALLA PRESENZA COSTANTE DELL'INTERVENUTO

HO ESEGUITO TUTTI GLI ACCERTAMENTI SIA

METRICI CHE FOTOGRAFICI UTILI ALL'ESPLETAMENTO

DEL MIO MANDATO. ALLE ORE 12:30

CHIUDO IL PRESENTE VERBALE RISERVANDOMI

DI RITORNIARE SUI LUOGHI PER ULTERIORI

INDAGINI.

L. C. S.

IL CTU

*Marco Insulla*









*[Handwritten signature]*