

2022

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

SIGNOR GIUDICE : Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 26/2020 promossa da **UNICREDIT S.p.A**, rappresentata e difesa dall'Avv. Marcella Polizzotto, contro il Sig. [REDACTED]

NOTIFICHE ESEGUITE:

Avv. Marcella Polizzotto (marcellaantonio.polizzotto@avvocatienna.legalmail.it)	email del
Sig. [REDACTED] (Raccomandata A/R)	del

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

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 G E L A (CL)
Cell. 393 5101990
marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva:	N. 26/2020 R.E.
Nei confronti di:	Sig. [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni:	Dott. Patrizia Castellano
Procuratore:	Avv. Marcella Polizzotto
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima beni immobili

LOTTO N. 1

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

2



SOMMARIO

1.	Premessa_____	4
2.	Operazioni Peritali_____	10
3.	Descrizione_____	11
4.	Caratteristichi costruttive_____	12
5.	Dati identificativi catastali_____	13
6.	Titoli di proprietà_____	13
7.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio_____	14
8.	Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della conservatoria_____	15
9	Destinazione urbanistica_____	15
10	Regolarità amministrativa del fabbricato	16
11	Rispondenza alla planimetria catastale_____	16
12	Disponibilità dell'immobile_____	16
13	Confini dell'immobile_____	17
14	Convenzione matrimoniale_____	17
15	Dati ipocatastali_____	17
16	Assoggettamento IVA alla vendita_____	17
17	Valutazione dell'immobile_____	17
18	Criteri di formazione dei lotti_____	20
19	Regolarità atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione	20
20	Schema riassuntivo perizia_____	21
21	Riepilogo commerciale per la pubblicità_____	23
22	Allegati_____	24



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 27 gennaio 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 tipi 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 l'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 l'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 l'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 oblazioni 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 esecutata 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 simile 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 regolarizzazione 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, nonche' 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) *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 fabbrica*

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 alleggi 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. Specifici 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) 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;

aa) alleggi 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 (quali i proprietari di 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) alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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 inviarne 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, l'atto 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 04.02.2022, le parti interessate venivano convocate, in data 19 febbraio 2022, con appuntamento presso i luoghi dell'accertamento siti in agro di Niscemi in contrada Arcia per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della contumacia del signor sig. [REDACTED] (debitore esecutato) e della presenza dell'avv. Francesca Bellavia (custode dei beni pignorati giusta nomina del Tribunale di Gela del 27.01.2022), si procedeva a una ricognizione generale dell'immobile



di proprietà del debitore, eseguendo 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 distinti in catasto al foglio di mappa 87 part.ile n° 155 e 169, di proprietà del sig. [REDACTED], [REDACTED], siti nel Comune di Niscemi provincia di Caltanissetta in contrada *Arcia*. Da quanto verificato in sede di sopralluogo i dati emergenti dai certificati sono conformi allo stato dei luoghi per quanto concerne i terreni mentre, al momento del sopralluogo si è constatata la presenza di un piccolo fabbricato non accatastato.

I fondi di che trattasi, sono siti in agro di Niscemi, in due corpi rettangolari, distanti dal centro abitato di Gela km. 17,80 circa e si giunge percorrendo la strada statale 115 nel tratto Gela-Vittoria per Km 9,83, la Strada Provinciale n. 11 in direzione Niscemi per Km 5,65 e strada interpoderale per Km 2,31 posta al margine della Riserva Naturale della Sughereta.

Sulle particella n. 155 e 169 esistono delle serre.

Pertinenze



Gli immobili in oggetto (part.IIa n° 155 e 169), includono un Invaso irriguo (laghetto artificiale), posto sulla particella n. 155, per la captazione di acqua piovana utile all'irrigazione dei fondi.

Consistenza

A proposito della consistenza del fabbricato presente sulla particella n. 169 è totalmente abusivo e NON censito in catasto quindi si è considerato nel conteggio delle superfici agricole e premesso che:

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

in appresso, 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]
Terreni agricoli foglio 87			
part.IIa n°155	6.790,0	1,00	6.790,0
part.IIa n°169	3.780,0	1,00	3.780,0
Laghetto artificiale	410,0	1,00	410,0
TOTALE SUPER. CONVENZ. TERRENI + laghetto			10.980,0

4. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Morfologicamente i terreni (particelle n° 155 e 169) 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.

Nei terreni di cui si tratta, vi è la presenza di serre in discreto stato di conservazione che coprono una superficie di circa mq 6.645,75 su un totale di 10.980 mq. Il laghetto artificiale, ricadente sulla part. n. 155 occupa una



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

Terreni in agro di Niscemi – Foglio N. 87 part.IIe nn. 155 e 169

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. Filippo Ferrara notaio di Niscemi (CL) in data 22 ottobre 2004 Rep. n. 39264/13137, trascritto il 29 ottobre 2004 ai nn. 16104/11689 da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che avevano conseguito la piena proprietà in ragione all'Atto di successione del padre [REDACTED]

[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] (proprietà di 1/1 in regime della comunione dei beni) detti immobili erano pervenuti a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Salvatore Torresi in data 08 settembre 1978 trascritto il 21.09. 1978 ai nn. 10317/8847 da potere dei sig.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

7.CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

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



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOINTRABILI DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALLA CONSERVATORIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo 1974 – 23 febbraio 2022:

- **Trascrizione a favore del 29.10.2004 Registro Particolare 11689 R.G. 16104** pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Rep. n°39264/13137 del 22.10.2004 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA
- **Iscrizione contro del 06.06.2016 Registro Particolare 540 R.G. 5716** pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Rep. n° 4066/3275 del 01.06.2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **Trascrizione contro del 25.06.2020 Registro Particolare 3667 R.G. 6515** pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO CALTANISSETTA Rep. n° 219 del 23.03.2020. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Niscemi prevedono che gli immobili oggetto di stima, ricadono in zona territoriale omogenea “E1” (aree agricole), del P.R.G approvato con D.D.G. n° 1214 del 18.10.2006 e Variante al PRG per adeguamento, il Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico approvato con D.D.G. n. 207 del 22.12.2016; il D.A.TT.AA. del 30.03.2007, relative alle disposizioni sulla Valutazione Incidenza Ambientale (SIC e ZPS).

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.

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 é 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.10,00; distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della strada; (vedasi “**ALL. C1**”).

10. REGOLARITA' AMMINISTRATIVA FABBRICATO

L'accertamento della regolarità amministrativa per la realizzazione di serre sulle particelle nn. 155 e 169 oggetto di disamina, ha consentito di verificare che il suddetto impianto serricolo è stato costruito **.in mancanza di Autorizzazione** da parte del Comune di Niscemi, come pure l'invaso per la captazione di acqua meteorica. Tale accertamento, ha riguardato pure il fabbricato realizzato sulla part.IIa n.169 che è risultato, anch'esso, ABUSIVO, privo delle opportune autorizzazioni.

11. RISPONDEZZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Gli elaborati planimetrici catastali sono congruenti allo stato dei luoghi tranne per l'edificio realizzato sulla part.IIa 169 che non risulta accatastato (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 risutano in stato di parziale produttività e **l'intera proprietà è nella piena disponibilità del sig. [REDACTED]**
[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.169 confina con, la particella n.339, la particella n.170, la part.IIa n.155 e con la particella n.324;

PARTICELLA N. 155 confina con particella n. 169, le particelle n. 170 e 156, con la particella n. 284 e con le part.IIe nn. 323 e 324;

14. CONVENZIONE MATRIMONIALE

Il debitore sig. [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime della separazione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]. Con provvedimento del Tribunale di Gela in data [REDACTED] è stata omologata la **SEPARAZIONE PERSONALE** fra i coniugi. (vedasi Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla presente denom. "ALL. E").

15. DATI IPOCATASTALI

Come da punto 8. – “Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria” – che precede.

16. ASSOGGETTAMENTO IVA ALLA VENDITA

In base alle verifiche svolte quanto in esame, è soggetto a I.V.A.

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Essendo i fondi in questione (**Cespite n.1**) adibiti ad attività agricola, sono stati stimati 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^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, con riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché facendo riferimento a dati INEA e dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, 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^) 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, 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 Seminativo (part.IIa n. 155) che è di €. 8.000,00/Ha, si ha: €. 8.000,00 x Ha 00.72.00= €. 5.760,00 = € 5.760,00 (valore finale del terreno qualità Seminativo)
- terreni con la qualità di Vigneto (part.IIa n.169) che è di €. 16.160,00/Ha, si ha: €. 16.160,00 x Ha 00.37.80= €. 6.110,00 = € 6.110,00 (valore finale del terreno qualità Vigneto).
- Serre (part.IIe n. 155 e 169) utilizzate per la coltivazione in ambiente protetto, che è di €. 20/mq, si ha:
€. 20,00 x 6.646= €. 132.920,00 (valore medio non definitivo)
€. 132.920,00 – 40% circa per vetustà delle serre = € 79.750,00 (valore finale delle serre).
- Laghetto artificiale (sulla part.IIa n. 155) più impianto di irrigazione ha un valore = € 15.000,00 (valore finale del Laghetto + impianto)
Il fabbricato posto sulla particella n. 169 foglio di mappa n. 87 non si è stimato perché ABUSIVO.

VALORE DEGLI IMMOBILI

PRIMO ED UNICO LOTTO, formato dai terreni siti in Niscemi ctr. Arcia distinti in Catasto al foglio di mappa numero 87 particelle:

- **Particella n° 155** Qualità Seminativo Classe 3 Superficie 7.200 mq RD: Euro 22,31; RA: Euro 5,95
- **Particella n° 169** Qualità Vigneto Classe 3 Superficie 3.780 mq RD: Euro 33,19 RA: Euro 12,69;
- **Impianto serricolo**
- **Laghetto artificiale**

PREZZO BASE: EURO 106.620,00



18. CRITERI DÌ FORMAZIONE DEI LOTTI

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

19. REGOLARITA' ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DÌ TRASCRIZIONE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione prodotta e allo stato dei luoghi.

All'istanza di pignoramento risulta allegata, la seguente documentazione:

- Trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento del 25/06/2020;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita;
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente al fascicolo di causa, relativa agli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

Nella procedura in oggetto, al momento del ritiro del fascicolo di parte, NON è presente altro soggetto intervenuto, oltre quello riportato nella Nota di Trascrizione.

Gela lì, 23.04.2022

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



20. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

SCHEMA RIASSUNTIVO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 26/2020 R.E.

Promossa da	UNICREDIT S.p.A.
Creditore intervenuto	
Nei confronti di	

G.D.	Dott.ssa P. CASTELLANO
Proc. Cred.Proc.	Avv. Marcella Polizzotto
C.T.U.	Arch. Marco M.M.Insulla

Recapito	0935-501048
Recapito	393-5101990

LOTTO N°	1	Prezzo a base d'asta	€. 106.620,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
Niscemi		(CL)	C.da Arcia s.n.c	Agricola

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>			
	<i>Separazione dei beni</i> X			
Stato civile	SEPARATO			

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

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

Pertinenze:

Aree scoperte	
Vasca di accumulo	X
Pozzo	
Servitù	
Locale tecnico	
Cantina	

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

21



Precedenti identificativi:**Identificativi attuali****Dati catastali:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd. Dom	Redd. Agr.
87	155	Seminativo	3	7.200	€ 22,31	€ 5,95
87	169	Vigneto	3	3.780	€ 33,19	€ 12,69

Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale									
Superficie delle pertinenze									
Anno di costruzione									
Stato manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>norma</i>		<i>No norma</i>		Impianto elettrico		<i>autonomo</i>		<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>libero</i>		<i>locato</i>		<i>Altro</i>				
Legge 47/85 e successive									
Vendite successive al pignoramento									
Altri dati	Fabbricato posto sulla part.IIa n. 169 risulta costruito ABUSIVAMENTE								

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° R.P.	N° R.G.	Data
Iscrizione	540	5716	06.06.2016

Nota	N°R.P.	N° R.G.	Data
Trascrizione	11689	16104	29.10.2004
Trascrizione	3667	6515	25.06.2020



21. RIEPILOGO COMMERCIALE PER LA PUBBLICITA'

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITA'

PROCEDURA ESECUTIVA n. 26/2020 R.G.E.

Procuratore	Avv. M. Polizzotto	recapito	0935-501048
-------------	--------------------	----------	-------------

LOTTO N°	1	Prezzo a base d'asta	€. 106.620,00
----------	---	----------------------	---------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
Niscemi	CL	C.da Arcia	Agricola

Diritto reale:		quota	1/1
Tipologia dell'immobile:	Terreno agricolo (part.ile 155-169)	Sup. convenzionale	Mq. 10.570
Pertinenze:	Vasca captazione acqua meteorica (imp. Irrigazione)	Sup. convenzionale	Mq. 410
Stato cnservativo:	Produzione in serra- (part. n. 155 e 169)		
Descrizione sintetica:	Terreno con giacitura pianeggiante con strato lavorabile profondo adatto alla coltivazione in serra		
Vendita soggetta ad IVA	SI		



Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

23



22. ALLEGATI

- *Allegato "A"*: Verbale di Operazioni Peritali;
- *Allegato "B"*: Foto da 1 a 9;
- *Allegato "C"*: Visure ipocatastali;
- *Allegato "C1"*: Certificato destinazione urbanistica;
- *Allegato "D"*: Estratto di mappa;
- *Allegato "D1"*: Visura catastale;
- *Allegato "E"* . Atto di matrimonio.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Relativa alla Procedura Esecutiva n° **26/2020** R. G. Esecuzioni

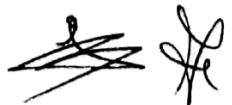
Immobiliari promossa da:

UNICREDIT S.p.A nei confronti del sig. [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Oggi **19 febbraio 2022** alle ore 9:30 in Gela (CL) presso i luoghi oggetto di causa siti in Niscemi ctr. Arcia al foglio di mappa n. 87 part.lla nn. 155 e 169, in conformità a quanto stabilito dal Signor Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Patrizia Castellano, all'udienza del 27.01.2022, hanno inizio le operazioni di perizia relative alla procedura su indicata previo avviso dato alle parti tramite raccomandate A/R del 04.02.2022 e Pec del 04.02.2022.

È altresì presente l'Avv. Francesco A. Belleve, nominato custode giudiziario con provvedimento del 21 gennaio 2022. L'Avv. Francesco Belleve rappresenta di avere dato comunicazione dell'accesso con raccomandate n° 03259540518-6 del 17/2/2021. All'appuntamento fissato oltre al sottoscritto CTU e al custode giudiziario nessuno è presente. Seguito accertamento fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. All'esito, si chiude il presente verbale alle ore

 Pagina 1 di 4



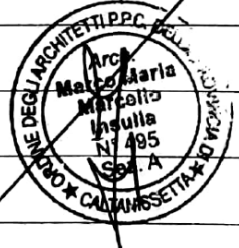
10:30, assicurandosi di tornare sui luoghi per ulteriori indagini.

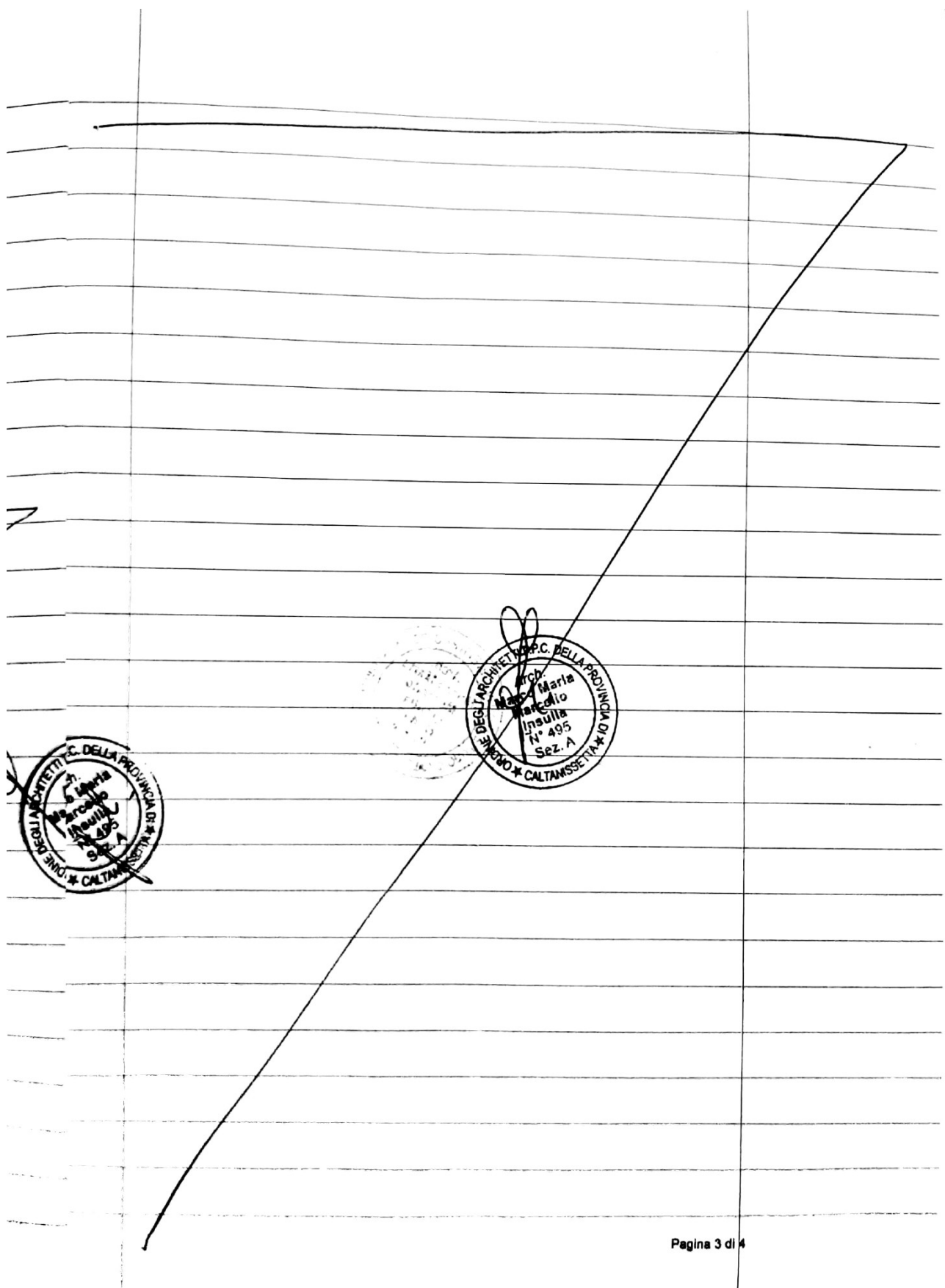
Si precisa che essendo l'immobile totalmente recintato e chiuso con cancello e catena, non è stato possibile l'accesso all'interno delle particelle, seppure fotografate tutte all'esterno.

Il CTU
Marco Insulla



Il Custode
Francesco Bellano





N

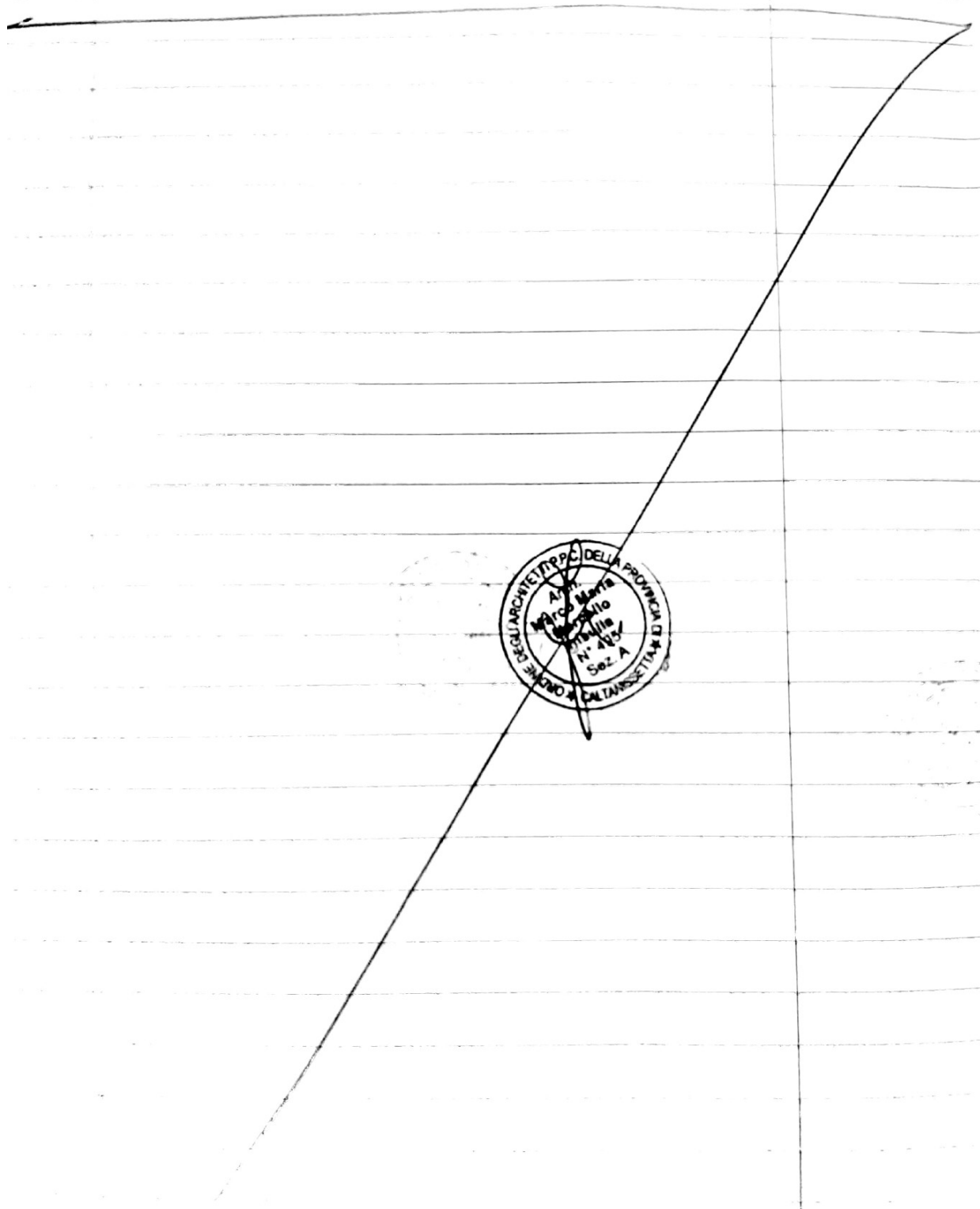


Pagina 3 di 4

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

27





Pagina 4 di 4



Allegato "B"



Foto n° 1 Vista del cancello presente nella recinzione che delimita le part.ile n.155 e 169.
Ù



Foto n° 2 Vista dell'impianto serricolo posto sulle part.ile 169 e 155.





Foto n° 3 Vista dell'impianto serricolo con evidenza le serre non produttive e la mancanza della copertura.



Foto n° 4 Particolare della struttura delle serre in pilastri in c.a. e soprastante struttura in legno.





Foto n° 5 Vista de laghetto artificiale posto sulla part.lla n. 155 utile all'approvvigionamento idrico.



Foto n° 6 Vista del laghetto con in fondo il casotto per la pompa dell'impianto di irrigazione.





Foto n° 7 Vista del caseggiato costruito abusivamente sulla part.lla 169 adiacente l'ingresso al fondo.



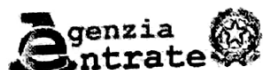
Foto n° 8 Vista delle serre sulla part. lla 155 poste più in basso rispetto le prime visto un salto di quota5.





Foto n° 9 Particolare della posizione del caseggiato abusivo rispetto le serre part.Illa 169.





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

Data 23/02/2022 Ora 13:51:40
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
 per dati anagrafici
 Richiedente CRRNNN

Ispezione n. T230940 del 23/02/2022

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
 Nome: [REDACTED]
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	03/09/1996 al	23/02/2022
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1974 al	02/09/1996

Elenco omonimi

13. [REDACTED]
 Luogo di nascita NISCEMI (CL)
 Data di nascita [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2004 - Registro Particolare 11689 Registro Generale 16104
 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Repertorio 39264/13137 del 22/10/2004
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in NISCEMI(CL)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2016 - Registro Particolare 540 Registro Generale 5716
 Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 4066/3275 del 01/06/2016
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in NISCEMI(CL)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2020 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 6515



Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente CRRNNN

Ispezione n. T230940 del 23/02/2022

Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO CALTANISSETTA Repertorio 219 del 23/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NISCEMI(CL)
Nota disponibile in formato elettronico





II CAPO RIPARTIZIONE

- Vista la richiesta presentata dall' Arch. Insulla Marco nato a Gela il 08.09-1970, residente a Gela in Piazza Trento n. 18, nella qualità di CTU incaricato dal tribunale di Gela, proc. Es. Imm. N. 26/2020 R.G.Es, assunta al protocollo n. 0007033 del 15.03.2022 e successiva Pec Prot. n. 10328 del 15.04.2022, relativa alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica delle particelle 155-169 del foglio di mappa 87 per uso perizia CTU;
- Vista la documentazione allegata a corredo della pratica e la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale dichiara: «CHE SONO PRESENTI DELLE SERRE UN LAGHETTO ARTIFICIALE E UN PICCOLO FABBRICATO»
- Visto il PRG vigente, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale, per l'adeguamento degli elaborati del P.R.G. al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con D.D.G. n. 207 del 22/12/2016;
- Visto il D.A.TT.AA. del 30/03/2007, recante prime disposizioni sulla Valutazione Incidenza Ambientale (SIC e ZpS);
- Visto il Decreto Assessoriale 1858 del 2 luglio 2015 "Approvazione del Piano paesaggistico degli Ambiti 6, 7, 10, 11, 12 e 15 ricadenti nella provincia di Caltanissetta", pubblicato sulla G.U.R.S. n. 31 del 31 luglio 2015
- Visto l'art. 18 della L.28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti dell'ufficio;
- Vista la dichiarazione, del 15.04.2022 Prot. n. 10328, resa dal CTU e dopo una accurata ricerca nei nostri archivi non risulta nessun titolo edilizio autorizzativo, presumibilmente sono stati realizzati senza titolo autorizzativo, pertanto copia della richiesta CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica e dichiarazione resa dal CTU vengono trasmessi al Comando di Polizia Municipale per i provvedimenti di propria competenza;

C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

CERTIFICA

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

folgio	Part.lla	Zona
87	159-169	E1- Aree agricole

2. Le seguenti aree ricadono all'interno dei Siti della Rete natura 2000:

folgio	Part.lla	Tipo	Descrizione	Codice
87	155-169	S.I.C.	Sughereta di Niscemi	ITA050007

3. Le seguenti aree sono sottoposte a:

folgio	Part.lla	Descrizione
87	155-169	Fascia di rispetto delle aree boscate
87	155-169	Vincolo Idrogeologico

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

folgio	Part.lla	Livello di Tutela
87	155-169	3

Certificato Destinazione Urbanistica



Inoltre si comunica che sono in corso da parte del Comando della Polizia Municipale gli accertamenti per verificare la legittimità delle opere comunicate dal tecnico CTU

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

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

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

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

Niscemi, _ 22 Aprile 2022 _

Tecnico Istruttore
Geometra Cosimo Giuseppe Caruso



Il Capo Ripartizione Vicario
(Ing. Salvatore Stamilla)

C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

Certificato Destinazione Urbanistica

Pagina 2



Art. 33
Agricole

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 34

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 35 - Zone «E2»: Aree agricole boscate.

Comprendono le aree boscate ed è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboscimento e di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attinente la coltivazione del bosco.

Art. 53

Zone torrenti e fiumi e loro sponde e fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

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

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

All'interno della prima fascia, ai sensi del R.D. n. 573 del 25/7/1904, è vietata qualsiasi attività edificatoria. Sono consentite attività scientifiche, attività volte alla conservazione dell'ambiente naturale, attività ricreative che non arrecano danni alla vegetazione, all'assetto del suolo, alla fauna e che non comportino rischi di inquinamento chimico e biologico. È ammessa la formazione di sentieri finalizzati a favorire una percorrenza pedonale lungo gli alvei fluviali e torrentici.

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

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

- non vengano apportati danni ai biotipi naturali esistenti,
- si conservino le curve di tracciato esistenti,
- l'ordine tracciato e l'appoggio, se possibile a quello naturale,
- e infine, tracciati rettilinei.
- alberi e gli alberi isolati siano conservati.

Sono consentiti gli usi agricolo-pastorali che non comportino rischio di inquinamento biologico, purché si crei una fascia continua di vegetazione capace di proteggere la vegetazione esistente introducendo specie autoctone compatibili con la zonazione caratteristica delle sezioni trasversali del fiume (ovvero acquedotti, canneti, piante di legno dolce e piante di legno duro).

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

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

Le usi produttivo-estivi sono consentiti secondo le modalità della L. n. 177/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54

Fasce di rispetto delle aree boscate

Nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, siccome definite dalle tavole di P.A.G., sono consentite costruzioni per una densità edilizia di 0,20 mc/mq a sensi dell'art. 129 comma 1°, della L. n. 4 del 28 aprile 2003.

Le opere di attività edificatoria, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, di ampliamento e di nuove costruzioni, è subordinata al parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito il Comitato tecnico amministrativo dell'Assessorato delle Foreste (emanato dalla Regione Sicilia), per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica.

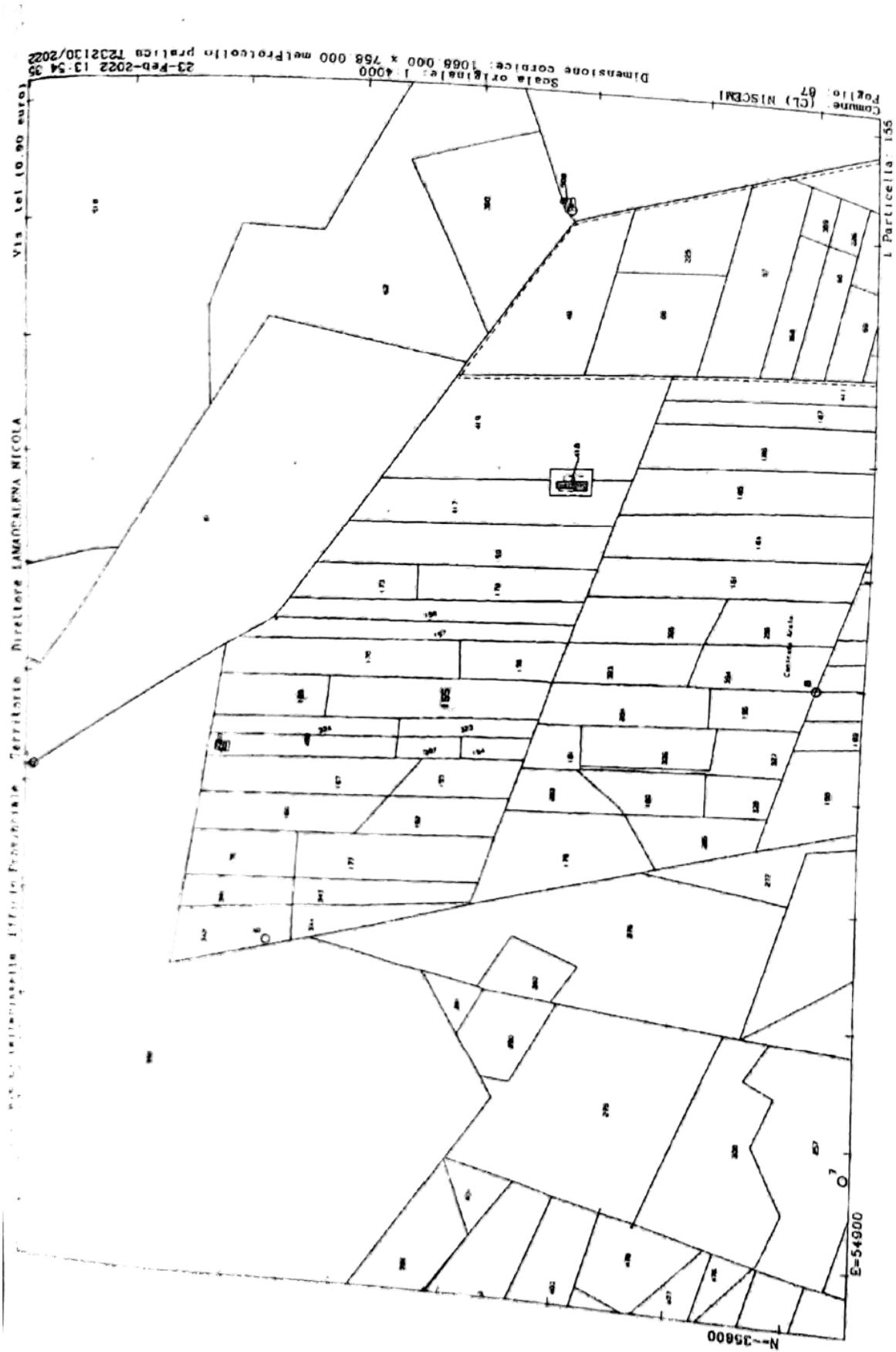
Art. 55-Zone soggette a vincolo idrogeologico.

Nei zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926.

Il valore minimo di distanza deve essere di almeno 30 metri dal ciglio delle scarpate o dalle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza (adeguamenti a P.D. n. 1074 del 18/10/1900).

Arch. Marco Maria Marcello Insulla





C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

Arch. Marco Maria Marcello Insulla

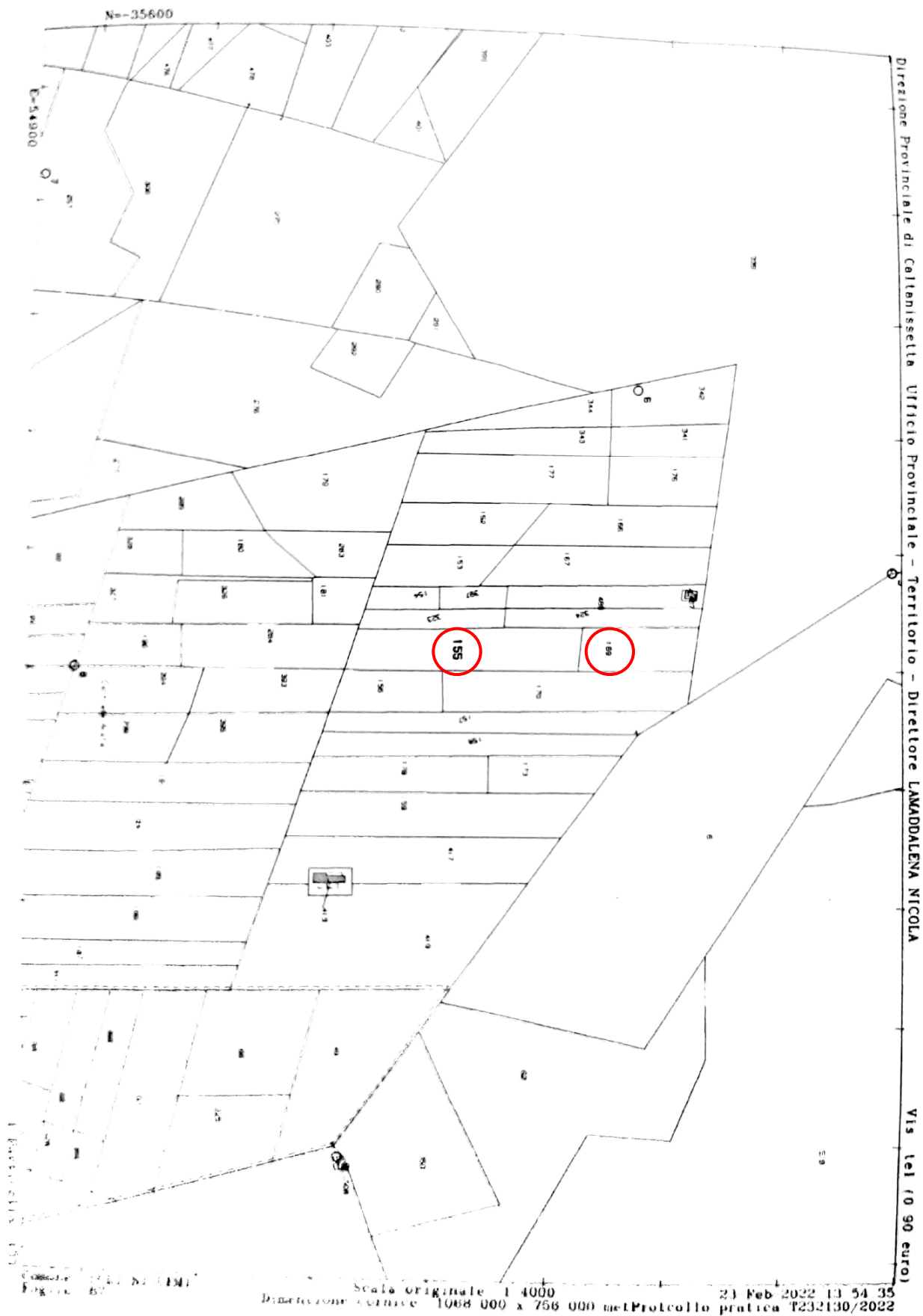
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)

Cell. 393-5101990

40



Allegato "D"



Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990





Direzione Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/02/2022
Ora: 13:54:00
Numero Pratica: T231920/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di NISCEMI (F899) provincia CALTANISSETTA - Limitata al foglio: 87



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di NISCEMI (F899) (CL)
• Foglio 87 Particella 155
Partita: 12676

Impianto meccanografico del 21/06/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 22,31 Lire 43.200
 agrario Euro 5,95 Lire 11.520
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3
Superficie: 7.200 m²

Impianto meccanografico del 21/06/1977



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di NISCEMI (F899) (CL)
• Foglio 87 Particella 169
Partita: 12676

Impianto meccanografico del 21/06/1977



> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 33,19 Lire 64.260
agrario Euro 12,69 Lire 24.570
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 3
Superficie: 3.780 m²

Impianto meccanografico del 21/06/1977

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/10/2004 Pubblico ufficiale FERRARA FILIPPO Sede NISCEMI (CL) Repertorio n. 39264 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11689.1/2004 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 02/11/2004

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di NISCEMI (F899)
Numero immobili: 2 Reddito dominicale: euro 55,50 Reddito agrario: euro 18,64 Superficie: 10.980 m²

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: euro 55,50 Reddito agrario: euro 18,64 Superficie: 10.980 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





COMUNE DI GELA
PROVINCIA DI CALTANISSETTA

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'ufficiale di Stato Civile

Visto l'art. 450 c. 2 C.C. e gli artt. 106 e 108 c. 1 D.P.R. 3/11/2000, n. 396
Visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune

CERTIFICA

che:

[REDACTED]

[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in data 16/06/2009 in GELA

Atto numero [REDACTED] GELA

Annotazioni:

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

Con provvedimento del Tribunale di Gela [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto .

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

Rilasciato in esenzione di diritti ai sensi art. 110 c.1 D.P.R. 396/2000 ad uso del richiedente

GELA, li 19/04/2022



L'IMPIEGATO COMPILA
Raffaele Cafà

