

in mattoni forati. L'altezza minima è circa mt 1,80, l'altezza massima è mt 3,00. La copertura del locale è realizzata con pilastri e travetti in ferro che sostengono lastre in lamiera grecata.

L'immobile oggetto di c.t.u. indicato al punto 3 dell'atto di pignoramento in atti consiste in un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Gela, in contrada Manfria e distinto in catasto al foglio di mappa 66 alla 196 con una superficie complessiva di 1 ettaro, 70 are e 00 centiare, pari a mq 17.000,00.

Dista dal centro abitato di Gela circa km 15 e si raggiunge percorrendo la Strada Statale 115 e una strada denominata via dell'Uva che ne consente l'accesso diretto con automezzi. Confina a nord-est con i mappali 59 e 470, a sud-est con il mappale 98, a sud-ovest con i mappali 409, 58 e 310 e a nord-ovest con i mappali 22 e 468.

Il fondo in questione risulta iscritto nel Nuovo Catasto Terreni del Comune

di Gela al foglio 66 p.lla 196 di proprietà del Sig. Scudera Salvatore nato a

Gela il 23 agosto 1961, come bene personale, a seguito di vendita per atto

Notaio Maria Antoniani di Gela in data 21 novembre 1995, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 24 novembre 1995 ai

nn. 11818/9888, da potere di Arnone Concetta, nata a Gela il 5 febbraio

1940, ed a questa pervenuta a seguito di costituzione di dote per atto

Notaio G. Gagliani in data 17 marzo 1964, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 9 luglio 1964 ai nn.

10595/9641, da potere di Arnone Orazio.

Il terreno, morfologicamente, si presenta a giacitura piana e caratterizzato

da uno strato lavorabile profondo dotato di buon grado di fertilità.





Sono presenti sei serre che occupano una superficie complessiva di circa mq 13.500,00 con struttura portante costituita da pilastri in legno stagno, copertura con struttura in legno ricoperte da film in polietilene. Sullo stesso terreno si sono riscontrati due capannoni realizzati con struttura portante in ferro, pareti e copertura rivestite in lastre di lamiera ondata e due fabbricati adibiti al ricovero delle attrezzature della attività agricola realizzati con struttura portante in conci di tufo dello spessore di cm 30, solaio con travetti prefabbricati e laterizi forati, ad una elevazione fuori terra con una superficie coperta di mq 46,12 e mq 14,40. Alla data odierna risultano ultimati solo per quanto riguarda la struttura e il impiantamento.

Il terreno è provvisto di sistema di irrigazione del tipo a goccia con approvvigionamento autonomo (lago artificiale).

L'appezzamento di terreno oggetto di consulenza tecnica di ufficio è censito al N.C.T. del Comune di Gela al foglio di mappa 66 - p.lla 196 -

- qualità Seminativo irriguo - classe 1 - Superficie ha 1 are 70 e ca 00 - R.D. € 218,62 - R.A. € 96,58;

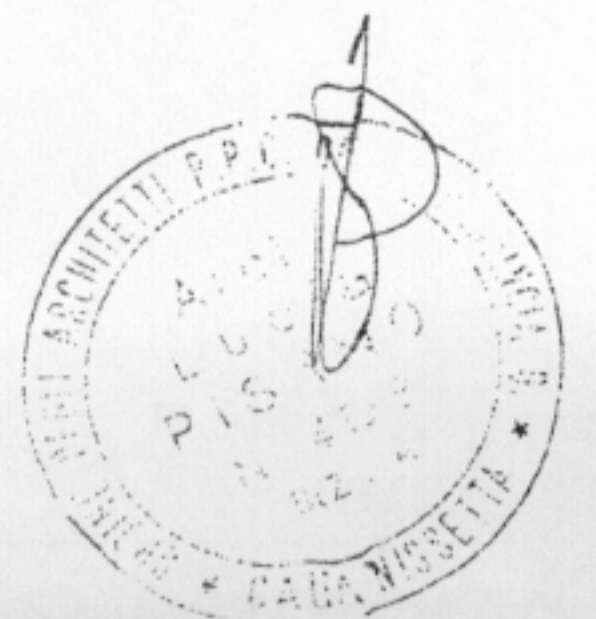
All'istanza di vendita risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare;
2. Certificazione ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione presente agli atti del fascicolo di causa relativa ai cespiti oggetto di c.t.u. è conforme a quanto si è evinto dall'esame del certificato ex art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Andrea Bartoli.

Risposta al quesito n. 2 (*accerti la conformità tra i dati riportati*)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla





documentazione ed allo stato dei luoghi.

Relativamente ai beni immobili oggetto della c.t.u., dalla Certificazione ex art. 2857 c.p.c. redatta dal Notaio Andrea Bartoli, in atti, risulta:

1. Per il terreno di sedime (originaria p.lla 683/b) del fabbricato e per il terreno (foglio 66 p.lla 196) ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 29 luglio 2003 ai nn. 11206/957 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. contro Scudera Salvatore per l'importo di € 22.202,88;
2. Per il terreno di sedime (originaria p.lla 683/b) del fabbricato e per il terreno (foglio 66 p.lla 196), ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 21 marzo 2006 ai nn. 5777/2044 a favore della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. contro Scudera Salvatore per l'importo di € 11.297,52;
3. Per il terreno di sedime (originaria p.lla 683/b) del fabbricato e per il terreno (foglio 66 p.lla 196), ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 20 giugno 2007 ai nn. 9795/1521 a favore della SE.RI.T. Sicilia S.p.A. contro Scudera Salvatore per l'importo di € 7.239,56;
4. Relativamente al solo terreno (foglio 66 p.lla 196) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 15 luglio 2002 ai nn. 6554/640, per atto Notaio Cancilleri già da Gela in data 10 luglio 2002, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro Scudera Salvatore per l'importo di euro 124.000,00;
5. Relativamente a tutte le unita immobiliari che costituiscono il





fabbricato (foglio 175 p.lle 1688/2-1688/3-1688/4-1688/5-1688/6-1688/7) ed al terreno (foglio 66 p.la 196), pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 7 febbraio 2008 ai nn. 1687/1210 a favore della Soc. Coop. Agro G.S.A. a.r.l. contro Scudera Salvatore;

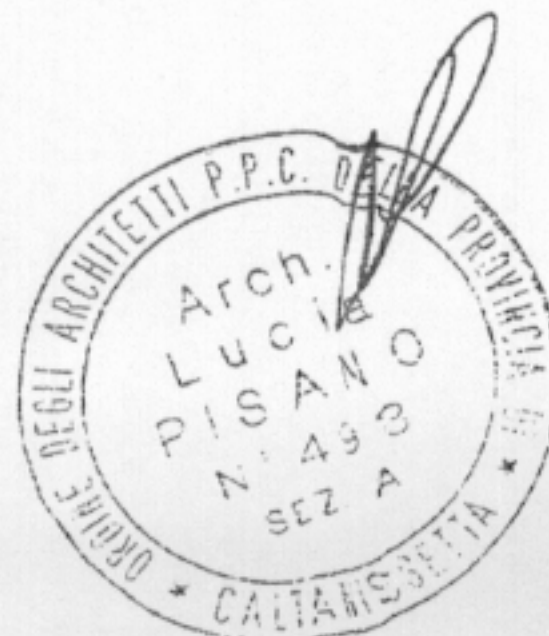
Relativamente a tutte le unita immobiliari che costituiscono il fabbricato (foglio 175 p.lle 1688/2-1688/3-1688/4-1688/5-1688/6-1688/7) ed al terreno (foglio 66 p.la 196), pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Caltanissetta il 25 febbraio 2008 ai nn. 2543/1828 a favore della Serrplast s.r.l. contro Scudera Salvatore.

Si osserva che relativamente alle ipoteche legali di cui all'immobile indicato al n. 2 dell'atto di pignoramento (distinto in catasto al foglio 175, p.lle 1688/2 - 1688/3 - 1688/4 - 1688/5 - 1688/6 e 1688/7) benché siano state iscritte contro Scudera Salvatore dopo la morte dello stesso, avvenuta l'11 gennaio 2002, le suddette formalità sono state eseguite giusto il disposto dell'art. 2829 c.c., in quanto non risulta ancora trascritto l'acquisto da parte degli eredi.

Risposta al quesito n. 3 (se l'immobile non risulta accatastato)

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sito fra la via G. Cesare n. 27 e la via Appia nn. 34 e 36 nel Comune di Gela risultano regolarmente accatastate.

Confrontando lo stato di fatto con le planimetrie catastali delle suddette unità immobiliari si rileva una difformità sostanziale nel piano terzo censito al C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 7, infatti





Il bene è identificato come "lastrico solare", nello stato di fatto si presenta come un locale che si articola in quattro vani con copertura in lamiera grecata. Il CTU non ha proceduto all'accatastamento del bene sopra descritto poiché l'abuso non è sanabile.

Il terreno oggetto di c.t.u. risulta regolarmente accatastato. Il fondo, in base a quanto accertato in fase di sopralluogo corrisponde alla planimetria depositata al catasto. Non risultano accatastati i due capannoni e i due fabbricati rurali. Il CTU non ha proceduto al loro accatastamento poiché gli stessi non sono sanabili.

Risposta al quesito n. 4 (indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Gela prevedono che le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 175, p.lla 1688/2 - 1688/3 1688/4 1688/5 1688/6 e 1688/7, che costituiscono il fabbricato sito fra la via G.

Cesare n. 27 e la via Appia nn. 34 e 36 nel Comune di Gela, ricadono nel Piano di recupero n. 5.

L'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 66 p.la 196, come è evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10

giugno 2010 e allegato alla presente, ricade nella zona omogenea "E" (verde agricolo) con densità fondiaria di 0,03 mc/mq, superficie minima del lotto edificabile mq 15.000, altezza massima m 7,50, distacco dagli edifici m 50,00 e dai confini del lotto m 25,00.

Risposta al quesito n. 5 (indichi la conformità o meno della costruzione...

Il fabbricato censito al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.lle 1688/2 1688/3 - 1688/4 - 1688/5 - 1688/6 - 1688/7, a seguito di accertamenti





stima del valore degli appartamenti, del garage e del lastrico solare, tenuto conto delle spese da affrontare per la manutenzione dei muretti, della mancanza di rifiniture e di pavimentazione del locale e delle spese necessarie per la dismissione della copertura realizzata sul lastrico solare e dei lavori che necessiteranno eseguire sullo stesso (realizzazione di pavimentazione, strato di finitura di intonaco nel sottopetto interno, fornitura e collocazione di lastre di marmo con cancello su muretti di parapetto, etc.).

Il valore del terreno costituente il lotto "Secondo" può essere determinato sulla base di €/mq 15,00 per la superficie occupata dalle serre pari a mq 13.500,00 e di €/mq 5,00 per la rimanente superficie pari a mq 3.500,00 pertanto:

$$15,00 \times \text{mq } 13.500 = \text{€ } 202.500,00$$

$$5,00 \times \text{mq } 3.500 = \text{€ } 17.500,00$$

Totale **€ 220.000,00** (valore finale del terreno).

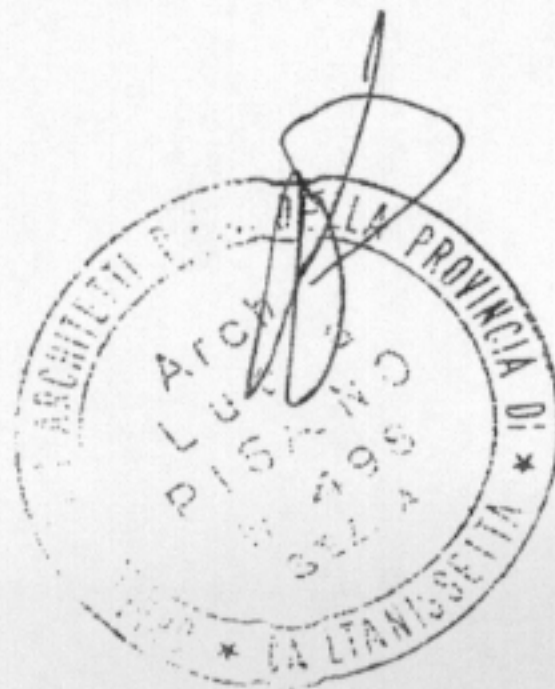
Essendo l'esecutato pieno proprietario di 1/1 del bene pignorato si

determina il valore del lotto "Secondo" pari ad **€ 220.000,00**

PIANO DI VENDITA

Lotto "Primo" Quota indistinta e indivisa pari ad 1/2 di un fabbricato sito in Gela tra la via Giulio Cesare n. 27 e la via Appia nn. 34 e 36 (quartiere Fondo Iozza) a tre elevazioni fuori terra, con sanatoria da definire, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Garage (superficie commerciale mq 136,04) distinto al N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.lla 1688 sub 2;
- Appartamento di piano primo (superficie commerciale mq 163,85)





distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 3;

Appartamento di piano primo (superficie commerciale mq 169,16)

distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 4;

Appartamento di piano secondo (superficie commerciale mq

163,85) distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 5;

Appartamento di piano secondo (superficie commerciale mq

169,16) distinto in catasto al foglio 175 p.la 1688 sub 6;

Lastrico solare (superficie commerciale mq 82,24) distinto al

N.C.T. del Comune di Gela foglio 175 p.la 1688 sub 7.

PREZZO BASE € 354.500,00

"Secondo" Appezamento di terreno sito in agro di Gela, nella

Manfria, distinto in catasto al foglio di mappa 66 p.la 196,

Seminativo irriguo di classe 1, con annessi fabbricati non sanabili,

vasca e laghetto artificiale, esteso complessivamente mq 17.000,00.

PREZZO BASE € 220.000,00

rendendo di avere compiutamente risposto ai quesiti dell'Ill.mo Sig.

il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori

Es.

10 giugno 2010

Il C.T.U. Arch. Lucia Pisano

ALLEGATI

1 verbale di inizio operazioni peritali e

3 verbali di proseguimento operazioni peritali;

planimetrie rilievo immobili;

documentazione fotografica;

visure catastali per attualità;

planimetrie catastali;

certificato di destinazione urbanistica;

contratto di locazione;

n. 4 istanze di sanatoria;

tabella costo sanatoria.



Lucia Pisano

