

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

via Settefarine, 33 - 93012, Gela (CL)

Tel 0933-907812 / 3333168348

e-mail: sebastiano.quartarone@ingpec.eu

Firmato digitalmente da:

QUARTARONE SEBASTIANO

Firmato il 07/01/2021 11:07

Seriele Certificato:
136434489280906941777377261828071991017

Valido dal 16/01/2020 al 15/01/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela
dott.ssa Patrizia Castellano

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 10/08 promossa da Banca

Antoniana Popolare Veneta S.p.A. c/ [REDACTED] e

[REDACTED] Relazione integrativa.

Premessa

Nella esecuzione di cui in oggetto il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela dott.ssa Patrizia Castellano, ha disposto il richiamo dello scrivente CTU, convocandolo per l'udienza del 30/09/2020, al fine di fornire chiarimenti. Comparso alla suddetta udienza il sottoscritto CTU dott. ing. Sebastiano Quartarone, è stato incaricato "di dare riscontro a quanto evidenziato dal P.D. alla vendita e proceda alla riduzione del numero dei lotti, unificandoli ove possibile."

Dalla lettura della istanza a firma del Professionista Delegato avv. Rocco

La Placa si evince che:

L'esecuzione immobiliare n.10/2008, nella quale lo scrivente è stato CTU, nel corso del tempo è stata riunita con le procedure aventi RG n. 23/08, 27/2008 e 14/2009 – pendenti presso il Tribunale di Gela;

l'esecuzione immobiliare N.10/2008 aveva colpito i beni di [REDACTED]
[REDACTED], mentre con la procedura N. 14/2009 si sono aggiunti i beni di [REDACTED]

In quest'ultima procedura veniva nominato quale tecnico d'ufficio, il Geom. Casa, il quale dopo aver stimato i fondi di ognuno dei debitori formava ben 45 lotti ai fini della vendita forzata, veniva altresì evidenziato che, per i beni in capo alla signora [REDACTED] veniva fornita una stima che si differenziava da quella effettuata dallo scrivente nella procedura 10/2008.

Pertanto il Professionista Delegato alla vendita poneva i seguenti quesiti:

- 1) a quale valutazione tra le due perizie si deve fare in considerazione;
- 2) se non sarebbe il caso di verificare se i 45 lotti indicati nella relazione del Geom. Casa non possano essere ridotti;
- 3) quali beni dovranno essere oggetto della procedura di vendita.

Risposte ai quesiti

Si risponderà solamente ai primi due quesiti in quanto, si ritiene, il quesito 3) non di pertinenza del CTU.

In relazione al quesito 1) riguardante la differenza nelle valutazioni evidenziate dall'avv. La Placa, il sottoscritto CTU ha analizzato entrambe le perizie riscontrando in alcuni beni valutazioni discordanti fra loro. Al fine di giungere ad una stima univoca e il più aderente possibile alla realtà è stata effettuata una analisi dettagliata e puntuale di tutti i beni confrontando le relative documentazioni fotografiche allegate alle perizie, leggendo attentamente le descrizioni del loro stato, servendosi contemporaneamente dei rilevamenti satellitari presenti su "Google Maps" e "Geolive". Ciò ha consentito di giungere ad una stima definitiva di tutti i beni oggetto di pignoramento, modificando, ad onor del vero, alcune valutazioni effettuate dal sottoscritto nella propria consulenza ed alcune del CTU geom. Casa. La valutazione di ogni bene può essere visualizzata nella allegata tabella riassuntiva ove tra l'altro vi è la suddivisione in lotti.

Sul quesito 2) riguardante la riduzione dei lotti di vendita il sottoscritto CTU ha operato la seguente rimodulazione cercando di comporre lotti composti da più beni che tenessero conto della contiguità, continuità e di un'agevole accessibilità. La rimodulazione ha portato al confezionamento di n. 7 lotti così formati:

Lotto N. 1

Terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 180 part.lle 12 e 17.

Valore di mercato del lotto € 69.000,00 (euro sessantanove mila);

Lotto N. 2

Terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 182 part.lla 162.

Valore di mercato del lotto € 17.600,00 (euro diciassettemilaseicento);

Lotto N. 3

Terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 181 part.lle 90-93 e foglio 182 part.lle 139-171-207-210-217-218.

Valore di mercato lotto € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento);

Lotto N. 4

Terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 181 part.lle 26-27-102-108-112.

Valore di mercato lotto € 15.000,00 (euro quindici mila);

Lotto N. 5

Porzione di fabbricati con annessa corte e terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 185 (porzione id fabbricati) part.lle 29-30-99 e (terreni) part.lle 64-96-95-130-132-126-137-138-98-97-77-104-63.

Valore di mercato del lotto € 82.600,00 (euro ottantaduemilaseicento);

Lotto N. 6

Vetusto fabbricato rurale e terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 181 (fabbricato) part.Ila 159 e (terreni) part.IIe 21-33-34-62-63-64-120-122-128-131 e Foglio 182 part.Ila 94.

Valore di mercato lotto € 83.200,00 (euro ottantatremiladuecento);

Lotto N. 7

Quota indivisa di ½ di un fabbricato sito in Mazzarino nella via Raffaello Sanzio n. 13 e 15 costituito da tre elevazioni fuori terra costituenti un'unica unità immobiliare distinta in catasto al foglio 220 part.Ila 575 cat. A/5 classe 3 consistenza 2,5 vani.

Valore del lotto € 61.500 (euro sessantunomilacinquecento);

Avendo cercato di bene adempiere alle richieste del sig. Giudice il sottoscritto consegna la presente relazione integrativa.

Si allegano:

- Tabella riepilogativa delle valutazioni e rimodulazione dei Lotti;
- estratti di mappa catastale con indicazione dei lotti.

Gela li, 07/01/2021

IL C.T.U.
dott. ing. Sebastiano Quartarone



Tabella riepilogativa delle valutazioni e rimodulazione dei Lotti

Lotto N.	Descrizione	Foglio	Part.IIa	superficie mq	Valutazione attribuita	Valore lotto
1	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	180	12	59.910	48.500,00 €	69.000,00 €
		180	17	17.580	20.500,00 €	
2	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	182	162	15.249	17.600,00 €	17.600,00 €
		181	90	1.310	1.461,96 €	
3	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	181	93	42.878	47.851,85 €	76.563,81 € arrotondato a 76.500,00 €
		182	139	3.912	12.000,00 €	
		182	171	732	1.000,00 €	
		182	207	513	600,00 €	
		182	210	1.662	5.000,00 €	
		182	217	273	400,00 €	
		182	218-10	2.627	8.250,00 €	
		181	26	8.330	4.456,55 €	
4	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	181	27	5.950	4.807,60 €	15.012,37 € arrotondato a 15.000,00 €
		181	102	1.614	1.304,11 €	
		181	108	656	530,05 €	
		181	112	7.316	3.914,06 €	
		185	30	80	10.000,00 €	
5	Porzione di fabbricati con annessa corte e terreni siti in c.da Ficari sottano	185	64	60	3.000,00 €	82.627,06 € arrotondato a 82.600,00 €
		185	96	298	350,00 €	
		185	95	1.932	2.000,00 €	
		185	130	2.166	2.500,00 €	
		185	132	13.928	28.037,06 €	
		185	126	1.610	3.240,00 €	
		185	137	138	280,00 €	
		185	138	312	650,00 €	
		185	99	321	16.500,00 €	
		185	98	80	170,00 €	
		185	97	149	300,00 €	
		185	77	1.040	2.100,00 €	
		185	104	650	1.350,00 €	
		185	63	60	150,00 €	
		185	29	40	12.000,00 €	
6	Vetusto fabbricato Rurale e terreni in agro di Mazzarino Ficari sottano	181	159	210	42.000,00 €	83.160,35 € arrotondato a 83.200,00 €
		181	21	3.450	3.325,80 €	
		181	33	10.340	5.531,90 €	
		181	34	1.980	1.599,84 €	
		181	62	14.300	11.554,40 €	
		181	63	840	449,40 €	
		181	64	1.540	823,90 €	
		181	120	1.116	597,06 €	
		181	122	723	386,81 €	
		181	128	693	559,94 €	
		181	131	1.492	1.205,54 €	
		182	94	18.720	15.125,76 €	
7	1/2 Fabbricato sito in Mazzarino via Raffaello Sanzio, 13/15	220	575		61.500,00 €	61.500 €

Fabbricato o porzione di fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per Visura

Periferia - n. 770628/2010

9 Feb 2010 19:36

Dimensione certificata: 776,000 x 552,000 metri

Scelta ortografica: 12000

Pagine: 130

Numero: 150

Mazzarino

Particella: 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di CALTAGIRONE - Direttore: VINCENZO CASSARO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firma: SEBASTIANO SEBASTIANO Emissario Ds: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial# 564453ab7a5b2b578eb9ae2fabe9

9-FEB-2010 19:35

Dimensiunea garnitură: 1562,000 x 1101,000 metri
Scara originală: 1:4000

8

31 10319

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo persone - e vietata ogni

Stampa - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - È vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3
Z
LOTTO

N-030300
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per Visura

9-PED-2010 17.63
Prot. n. 733706/2010

Dimensione cartacea: 1652,000 x 1104,000 metri
Scala orografica: 1:4000

Comune: Mazzarino
Particolare: 145

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto N° 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N-21600

Per Visura

9-PEB-2010 17:53
Prot. n. 735919/2010

Scale original 1:500
Dimensions of one corner site: 194,000 x 138,000 meters

Cerrado: Mazzarino.



GALIANISSETTA - Provinciale di Caltanissetta - Direttore: Vincenzo Gaudio

— L'ESPRESSO — DIRETTORE: VINCENZO CASSARO

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it