

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

Seriale Certificato:

13643448928090894177377261828071991017

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.lla 12 e 17.

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

Lotto N. 2

Terreni siti in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano" distinti in catasto al foglio di mappa 182 part.la 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 quindicimila);

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.IIIa **159** e (terreni) part.IIIe **21-33-34-62-63-64-120-122-128-131** e Foglio **182** part.IIIa **94**.

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

Lotto N. 7

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ 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.IIIa 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella riepilogativa delle valutazioni e rimodulazione dei Lotti

Lotto N.	Descrizione	Foglio	Part.lla	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 €
3	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	181	90	1.310	1.461,96 €	76.563,81 € arrotondato a 76.500,00 €
		181	93	42.878	47.851,85 €	
		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 €	
4	Terreno sito in agro di Mazzarino Ficari Sottano	181	26	8.330	4.456,55 €	15.012,37 € arrotondato a 15.000,00 €
		181	27	5.950	4.807,60 €	
		181	102	1.614	1.304,11 €	
		181	108	656	530,05 €	
		181	112	7.316	3.914,06 €	
5	Porzione di fabbricati con annessa corte e terreni siti in c.da Ficari sottano	185	30	80	10.000,00 €	82.627,06 € arrotondato a 82.600,00 €
		185	64	60	3.000,00 €	
		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

9-Feb-2010 19:36
Prof. n. 770628/2010

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MAZZARINO
Foglio: 180

Particella: 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

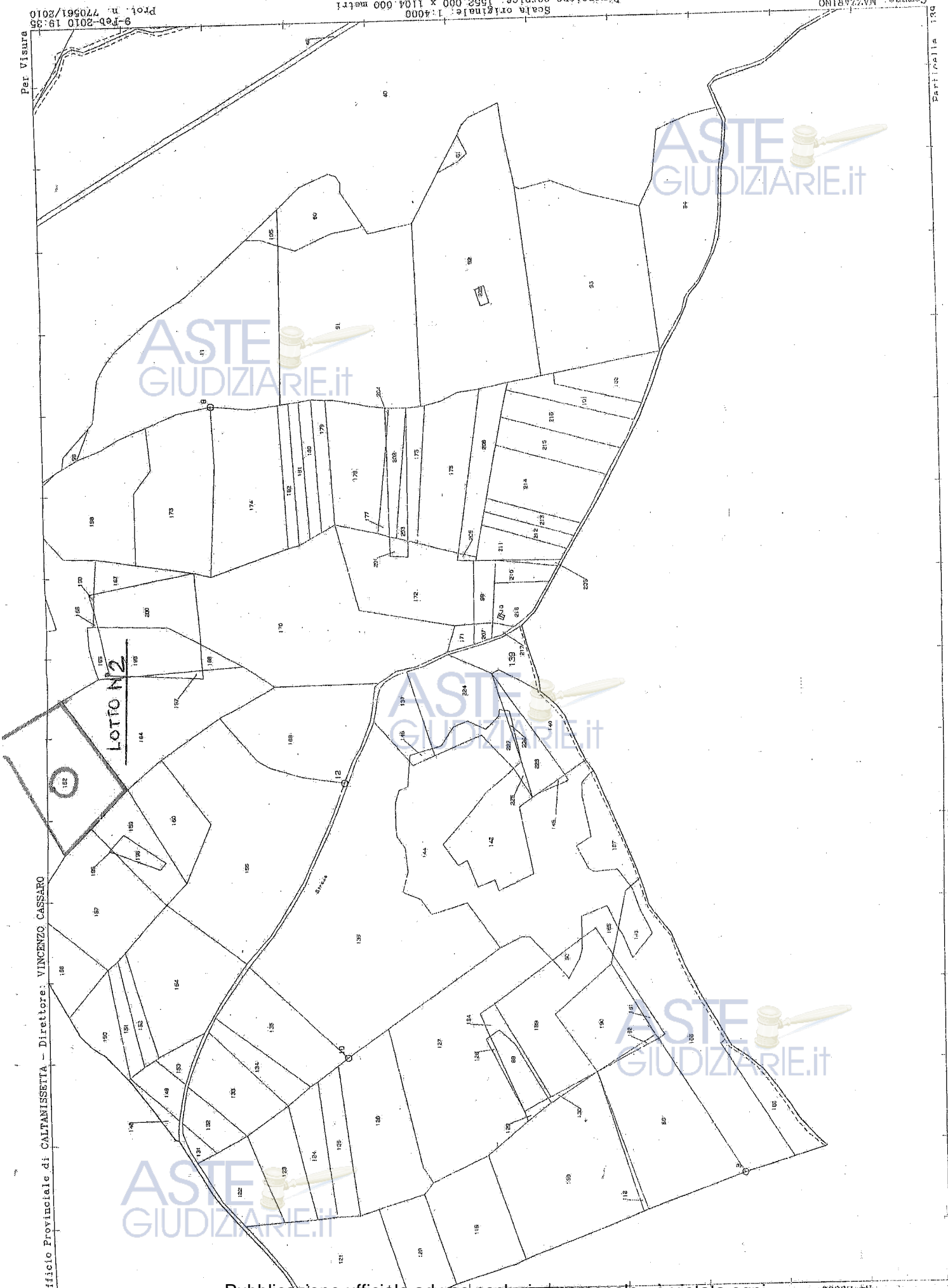
Lotto N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

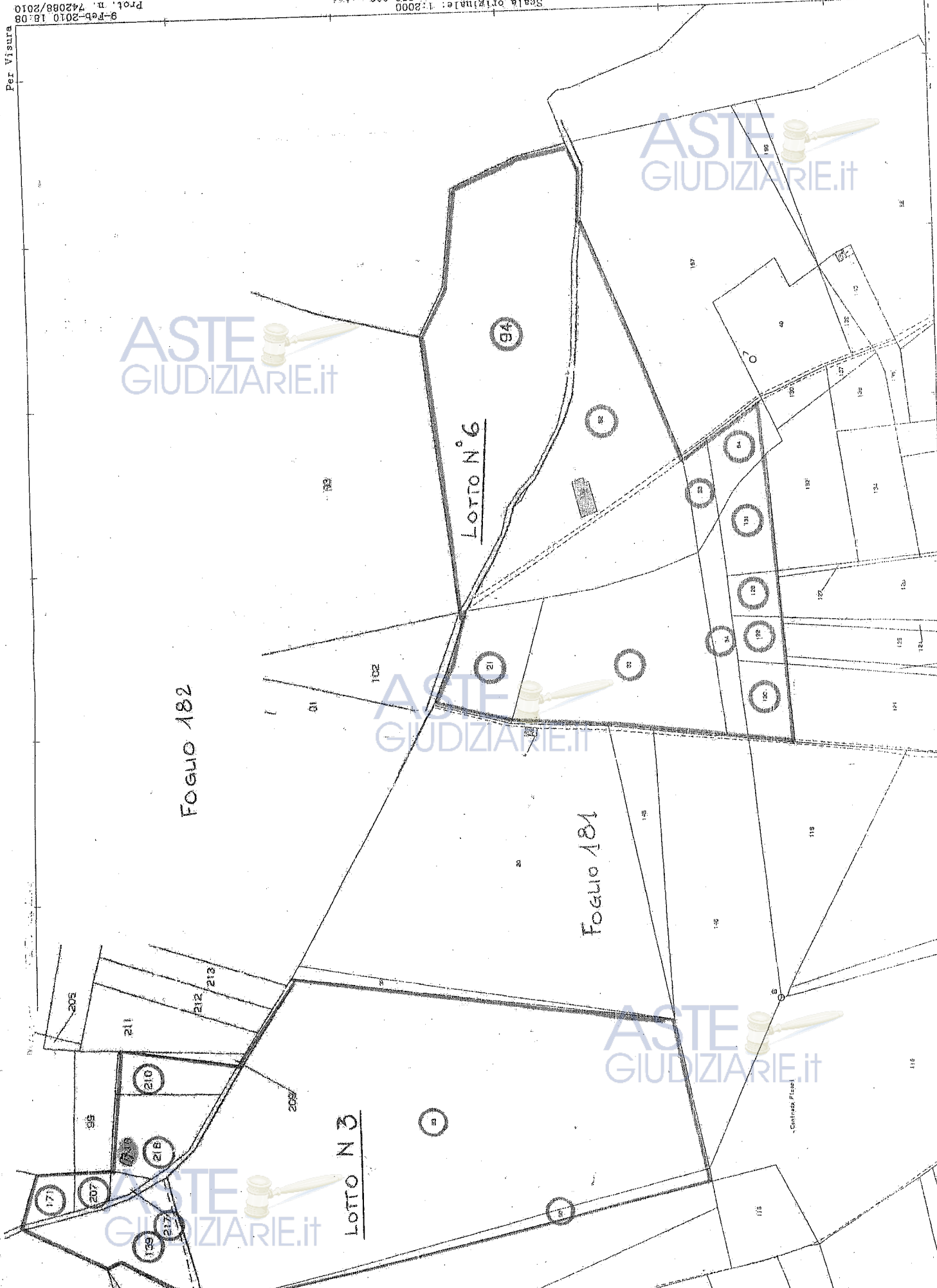
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Direttore: VINCENZO CASSARO



Per Visura

Comune: MAZZARINO
Foglio: 181
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri
9-Feb-2010 18:08
Prot. n. 742088/2010



9-Feb-2010 19:35
Prof. n. 770465/2010

Per Visura

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

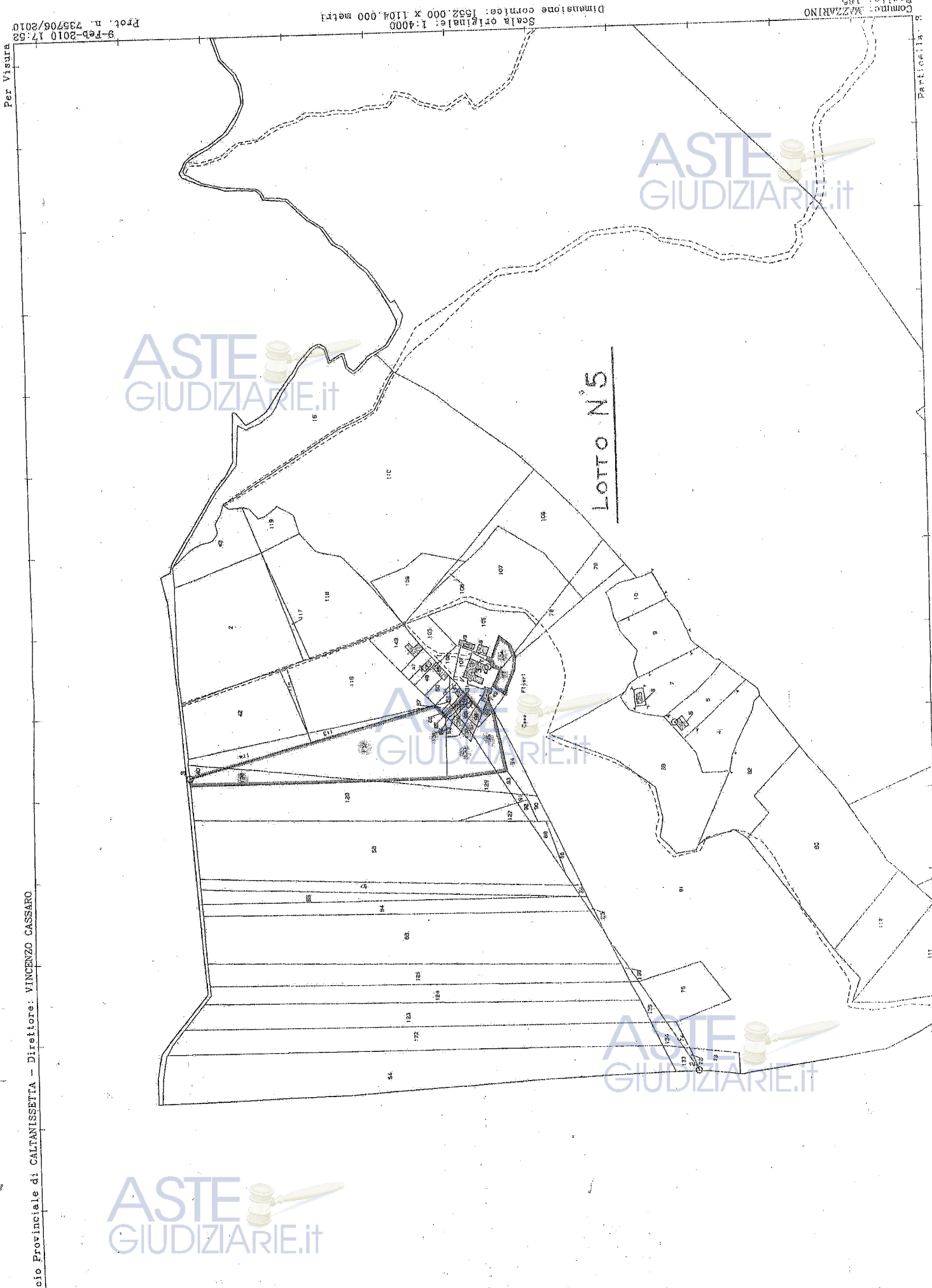
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provinciale di CALTANISSETTA - Direttore: VINCENZO CASSARO

2-4000-CCMACHING Equipment Co. 4211842EC S D A NG CA 3 Serial#: 66a453ab7ae5b72b5578fe99ae2fa5e9



Per Visura
9-Feb-2010 17:53
Prot. n. 733706/2010

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1632.000 x 1104.000 metri

Comune: MAZZARINO
Foglio: 185

Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Direttore: VINCENZO CASSARO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO N°5

Per Visura

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

Scale originale: 1:500
Dimensione cornice: 194.000 x 138.000 metri

Comune: MAZZARINO
Foglio: 220

Particella: 521

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di CALTANISSETTA - Direttore: VINCENZO CASSARO

LOTTO N° 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it