

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

dott. ing. Sebastiano Quartarone

c.so Vittorio Emanuele, 248 - 93012, Gela (CL) Tel. 0933-921208 fax 0933-901702 e-mail: seh.quartarone@tiscali.it

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Gela dott. Giuseppe Di Legami

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 10/2008 promossa da Banca
Antoniana Popolare Veneta S.p.A. c/ [REDACTED]

Premessa

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela dott. Giuseppe Di Legami nell'udienza del 18/03/2009 ha disposto la nomina del sottoscritto dott. ing. Sebastiano Quartarone, residente in Gela nella via Settefarine n° 33 con studio nella stessa città nel C.so Vittorio Emanuele n° 248, ed iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 627, a consulente tecnico.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) *descriva il CTU, 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 rispondenza della 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*

TRIBUNALE DI GELA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
27 NOV. 2009

pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, 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 vistati 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.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver analizzato la documentazione allegata agli atti di causa il sottoscritto ha aperto ufficialmente le operazioni peritali in data 13/11/2009 alle ore 09,30, presso l'abitazione degli esecutati alla presenza della sig.ra [REDACTED] e del proprio fratello sig. [REDACTED]. Era presente, inoltre, il dott. ing. Salvatore Latone intervenuto nella qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.. Le operazioni peritali sono poi proseguite con la visione dei terreni oggetto di pignoramento, tutti siti in agro di Mazzarino; per i sopralluoghi il CTU è stato accompagnato dal sig. [REDACTED] appositamente delegato dalla sig.ra [REDACTED]. Durante i sopralluoghi si è avuta la possibilità di visionare lo stato dei luoghi e di effettuare rilievi fotografici e metrici. Le risultanze dei sopralluoghi sono state annotate nel verbale allegato in calce alla presente relazione. Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

N°	DESCRIZIONE BENE	Foglio	Part./Porz.	Quota di possesso
1	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	180	12/AA 12/AB	1/1
2	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	180	17	1/1
3	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	162	1/1
4	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	139	1/1
5	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	171	1/1

6	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	207	1/1
7	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	210	1/1
8	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	217	1/1
9	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	218	1/1
10	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	182	10	1/1
11	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	181	26	1/1
12	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	181	27/AA 27/AB	1/1
13	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	181	102/AA 102/AB	1/1
14	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	181	108/AA 108/AB	1/1
15	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	181	112	1/1
16	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	185	95/AA 95/AB	1/1
17	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	185	96	1/1
18	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	185	130/AA 130/AB	1/1
19	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	185	30	1/1
20	Terreno sito in agro di Mazzarino feudo "Ficari Sottano".	185	64	1/1

Gli immobili sono qui di seguito descritti e valutati.

1) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 59.910, distinto in catasto al foglio 180 particella 12/AA e 12/AB.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 59.910. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che

collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 300 mt..

L'area è coltivata in parte a seminativo, per circa 44.407 mq. ed in parte ad alberi di mandorlo, per circa 15.503 mq.. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alla particella 17 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 1).

L'immobile confina a nord con una depressione del terreno, a ovest e ad est con terreni di proprietà di altri e a sud in parte con terreni della stessa ditta e in parte con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 180, Part. 12:

1. Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 3, Sup. 4.44.07, RR.DD. € 137,61;
2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 2, Sup. 1.55.03, RR.DD. € 96,08.

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(137,61 + 96,08) \cdot 100 \cdot 1,25 =$ **Euro 29.211,25**

Valore di mercato attuale **Euro 48.500,00**

2) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 17.580, distinto in catasto al foglio 180 particella 17.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 17.580. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 300 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico

appezzamento insieme alla particella 12 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 2).

L'immobile confina a nord in parte con terreni di proprietà della stessa ditta ed in parte con terreni di proprietà di altri e ad ovest, ad est e a sud con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 180, Part. 17, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 1.75.80, RR.DD. € 68,09;

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $68,09 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 8.511,25

Valore di mercato attuale Euro 20.500,00

3) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 15.249, distinto in catasto al foglio 182 particella 162.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 15.249. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 400 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo (vedi foto n° 3 e 4).

L'immobile confina su tutti e quattro lati con terreni di proprietà di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 162, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 1.52.49, RR.DD. € 59,07;

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $59,07 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 7.383,75

Valore di mercato attuale Euro 17.600,00

4) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 3.912, distinto in catasto al foglio 182 particella 139.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 3.912. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a sud-ovest della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata a vigneto con impianto del tipo a tettoia e sistema di irrigazione costituito da tubazione e gocciolatoi in PEAD (vedi foto n° 5, 6 e 7).

L'immobile confina a nord e ad est con strada interpoderale asfaltata e a sud e a ovest con terreni di proprietà di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 139, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.39.12, RR.DD. € 15,15;
in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $15,15 \times 100 \times 1,25 =$ **Euro 1.893,75**

Valore di mercato attuale **Euro 12.000,00**

5) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 732, distinto in catasto al foglio 182 particella 171.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 732. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a est della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alla

particella 207 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 8).

L'immobile confina a ovest con strada interpoderale asfaltata, a sud con terreni di proprietà della stessa ditta e a nord e a est con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 171, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.07.32, RR.DD. € 2,84;
in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $2,84 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 355,00

Valore di mercato attuale Euro 1.000,00

6) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 513, distinto in catasto al foglio 182 particella 207.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 513. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a est della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alla particella 171 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 8).

L'immobile confina a ovest con strada interpoderale asfaltata, a nord e a sud con terreni di proprietà della stessa ditta e a est con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 207, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.05.13, RR.DD. € 1,99;

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $1,99 \times 100 \times 1,25 =$

Euro 248,75

Valore di mercato attuale

Euro 600,00

7) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 1662, distinto in catasto al foglio 182 particella 210.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 1.662. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a nord della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata a vigneto con impianto del tipo a tettoia e sistema di irrigazione costituito da tubazione e gocciolatoi in PEAD. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 10, 217 e 218 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

L'immobile confina a sud con strada interpoderale asfaltata, a ovest con terreni di proprietà della stessa ditta e a nord e a est con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 210, Qualità vigneto, Classe 2, Sup. 0.16.62, RR.DD. € 15,45;

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $15,45 \times 100 \times 1,25 =$

Euro 1.931,25

Valore di mercato attuale

Euro 5.000,00

8) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 273, distinto in catasto al foglio 182 particella 217.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 273. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a est della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata a vigneto con impianto del tipo a tettoia e sistema di irrigazione costituito da tubazione e gocciolatoi in PEAD. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 10, 210 e 218 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

L'immobile confina a ovest e a sud con strada interpoderale asfaltata e a est e a nord con terreni di proprietà della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 217, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.02.73, RR.DD. € 1,06;
in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $1,06 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 132,50

Valore di mercato attuale Euro 400,00

9) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 2.627, distinto in catasto al foglio 182 particella 218.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 2.627. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpoderale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta a nord della sede viaria ed a ridosso della stessa è coltivata a vigneto con impianto del tipo a tettoia e sistema di irrigazione costituito da tubazione e

gocciolatoi in PEAD. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 10, 210 e 217 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

L'immobile confina a sud con strada interpodereale asfaltata, a est in parte con sede viaria e in parte con proprietà della stessa ditta, a ovest con terreno di proprietà della stessa ditta e a nord con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 218, Qualità vigneto, Classe 2, Sup. 0.26.27, RR.DD. € 24,42;

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $24,42 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 3.052,50

Valore di mercato attuale Euro 8.000,00

10) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano" (ex fabbricato rurale), di mq. 38, distinto in catasto al foglio 182 particella 10.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 38. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina interpodereale asfaltata per oltre 2 Km.

L'area posta all'interno della particella 218 (sopra descritta) è coltivata a vigneto con impianto del tipo a tettoia e sistema di irrigazione costituito da tubazione e gocciolatoi in PEAD; non è più esistente il fabbricato rurale indicato in catasto. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 210, 217 e 218 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 182, Part. 10, Fabb. rurale, Sup. 0.00.38 RR.DD. nullo;

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale

Nullo

Valore di mercato attuale

Euro 250,00

11) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 8.330, distinto in catasto al foglio 181 particella 26.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 8.330. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 200 mt..

L'area è coltivata a mandorleto. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 27, 102, 108 e 112 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 15 e 16).

L'immobile confina a nord con terreni di proprietà di altri, a sud e a ovest con terreni di proprietà della stessa ditta e a est con stradella a fondo naturale.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 181, Part. 26, Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 0.83.30, RR.DD. € 19,36;

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $19,36 \times 100 \times 1,25 =$

Euro 2.420,00

Valore di mercato attuale

Euro 16.700,00

12) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 5.950, distinto in catasto al foglio 181 particella 27/AA e 27/AB.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 5.950. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 200 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 26, 102, 108 e 112 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 15 e 16).

L'immobile confina a nord, a sud e a ovest con terreni di proprietà della stessa ditta e a est con stradella a fondo naturale.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 181, Part. 27:

1. Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 0.56.00, RR.DD. € 13,01;
2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 2, Sup. 0.03.50, RR.DD. € 2,17;

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(13,01 + 2,17) * 100 * 1,25 =$ Euro 1.897,50

Valore di mercato attuale Euro 12.000,00

13) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 1.614, distinto in catasto al foglio 181 particella 102/AA e 102/AB.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 1.614. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 200 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 26, 27, 108 e 112 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 15 e 16).

L'immobile confina a nord e ad ovest con terreni di proprietà di altri e a sud e a est con terreni di proprietà della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 181, Part. 102:

1. Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 0.10.00, RR.DD. € 2,32;

2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 2, Sup. 0.06.14, RR.DD. € 3,81;

in ditta [REDACTED] a piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(2,32 + 3,81) * 100 * 1,25 =$ Euro 766,25

Valore di mercato attuale Euro 3.300,00

14) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 656, distinto in catasto al foglio 181 particella 108/AA e 108/AB.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 656. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 200 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 26, 27, 102 e 112 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 15 e 16).

L'immobile confina a sud e ad ovest con terreni di proprietà di altri e a nord e a est con terreni di proprietà della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 181, Part. 108:

1. Porz. AA, Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 0.06.00, RR.DD. € 1,39;

2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 2, Sup. 0.00.56, RR.DD. € 0,35;

in ditta [REDACTED] piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(1,39 + 0,35) \cdot 100 \cdot 1,25 =$ Euro 217,50

Valore di mercato attuale Euro 1.400,00

15) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 7.316, distinto in catasto al foglio 181 particella 112.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 7.316. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per oltre 2 Km fino ad incontrare una trazzera a fondo naturale da percorrere per circa 200 mt..

L'area è coltivata ad alberi di mandorlo. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 26, 27, 102 e 108 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 15 e 16).

L'immobile confina a nord e ad ovest con terreni di proprietà della stessa ditta, a sud con terreni di proprietà di altri e a est con trazzera a fondo naturale.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 181, Part. 112, Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 0.73.16, RR.DD. € 17,00;

in dit[REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $17,00 \times 100 \times 1,25 =$

Euro 2.125,00

Valore di mercato attuale

Euro 14.700,00

16) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 1.932, distinto in catasto al foglio 185 particella 95.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 1.932. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per circa 2 Km fino a quando si intravede sulla destra un viale alberato con dei grossi pini e un grande caseggiato.

Nell'area sono presenti per circa 1400 mq. alberi di olivo e per circa 532 mq. alberi di mandorle. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 130 e 96 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 17).

L'immobile confina a sud e a ovest con terreni di proprietà di altri e a nord e a est in parte con terreni della stessa ditta e in parte con terreni di proprietà di altri.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 185, Part. 95:

1. Porz. AA, Qualità uliveto, Classe 2, Sup. 0.14.00, RR.DD. € 6,51;
2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 4, Sup. 0.05.32, RR.DD. € 1,65;

in dit[REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(6,51 + 1,65) \times 100 \times 1,25 =$

Euro 1.020,00

Valore di mercato attuale

Euro 2.000,00

17) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 298, distinto in catasto al foglio 185 particella 96.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 298. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per circa 2 Km fino a quando si intravede sulla destra un viale alberato con dei grossi pini e un grande caseggiato.

Nell'area sono presenti alberi di mandorle. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 130 e 95 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 18).

L'immobile confina a nord, a est e a sud con terreni di proprietà di altri e a nord e a ovest con terreni della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 185, Part. 96, Qualità mandorleto, Classe 4, Sup. 0.02.98, RR.DD. € 0,92;

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $0,92 \cdot 100 \cdot 1,25 =$ Euro 115,00

Valore di mercato attuale Euro 350,00

18) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 2.166, distinto in catasto al foglio 185 particella 130/AA e 130/AB.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 2.166. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per circa 2 Km fino a quando si intravede sulla destra un viale alberato con dei grossi pini e un grande caseggiato.

Nell'area sono presenti per circa 1800 mq. alberi di olivo e per circa 366 mq. alberi di mandorle. Il terreno viene coltivato come un unico appezzamento insieme alle particelle 95 e 96 (di proprietà della stessa ditta) in quanto i confini tra le particelle non sono materializzati (vedi foto n° 19).

L'immobile confina a nord, ad ovest e ad est con terreni di proprietà di altri e a sud con terreni della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 185, Part. 130:

1. Porz. AA, Qualità uliveto, Classe 2, Sup. 0.18.00, RR.DD. € 8,37;
2. Porz. AB, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.03.66, RR.DD. € 1,42;

in ditta [REDACTED] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $(8,37 + 1,42) \cdot 100 \cdot 1,25 =$ Euro 1.223,75

Valore di mercato attuale Euro 2.500,00

19) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 80, distinto in catasto al foglio 185 particella 30.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 80. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per circa 2 Km fino a quando si intravede sulla destra un viale alberato con dei grossi pini e un grande caseggiato.

Sul terreno è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino per le attrezzature agricole occupante una superficie di mq. 30 circa. Il fabbricato è costruito in muratura portante con tetto in legno a due falde inclinate con sovrastante manto di tegole del tipo marsigliesi. Gli interni del magazzino si presentano allo stato rustico

con un'ampia apertura in ferro sul lato sud-est e con un vecchio infisso in legno sul lato nord-ovest. Il fabbricato non risulta censito in catasto ma dalla tipologia e dalla fattura delle rifiniture del tetto e degli infissi è stato probabilmente edificato prima dell'anno 1967. La restante porzione di terreno non edificata ubicata dietro il fabbricato, si presenta allo stato attuale incolta (vedi foto n° 20, 21, 22, 23 e 24).

L'immobile confina a sud-ovest e a nord-est in parte con altri fabbricati aventi stessa tipologia costruttiva costruiti in aderenza ed in parte con terreni di proprietà di altri, a nord-ovest con terreno degli stessi proprietari e a sud-est con corte di accesso ai fabbricati identificata catastalmente al sub 101 di proprietà di [REDACTED] 2/16 ed altri (non oggetto del pignoramento).

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 185, Part. 30, Qualità mandorleto, Classe 4, Sup. 0.00.80, RR.DD. € 0,25.

in ditta [REDACTED] ena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $0,25 \times 100 \times 1,25 =$ Euro 31,25

Valore di mercato attuale Euro 10.000,00

20) Terreno sito in Mazzarino feudo "Ficari Sottano", di mq. 60, distinto in catasto al foglio 185 particella 64.

Detto immobile è sito in Mazzarino nel feudo denominato "Ficari Sottano" ed occupa una superficie totale di mq. 60. Ad esso si perviene percorrendo la S.S. 190 che collega Gela a Riesi uscendo al km 14,50 e percorrendo la stradina per circa 2 Km fino a quando si intravede sulla destra un viale alberato con dei grossi pini e un grande caseggiato.

L'area ubicata in prossimità di fabbricati rurali è allo stato incolta ed utilizzata per il deposito di attrezzature agricole (vedi foto n° 25).

L'immobile confina a ovest, a est e a nord con terreni di proprietà di altri e a sud con terreni di proprietà della stessa ditta.

Detto immobile è distinto in catasto al:

□ Fg. 185, Part. 64, Qualità mandorleto, Classe 3, Sup. 0.00.60, RR.DD. € 0,23.

in ditta [redacted] in piena proprietà in regime di comunione dei beni;

Valore Catastale = $0,23 * 100 * 1,25 =$ Euro 28,75

Valore di mercato attuale Euro 50,00

Quesito n° 1 – Tali beni sono pervenuti all'esecutata sig.ra [redacted]

[redacted] in proprietà in regime di comunione dei beni c [redacted]

[redacted] per atto di vendita notar Giuseppe Pilato di Caltanissetta del 08/07/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 21/07/2003 ai nn° 10908/9490, da potere dell'ESA "Ente di Sviluppo Agricolo – Palermo"; all'ESA i beni erano pervenuti in virtù dell'atto di vendita notar Giuseppe Pilato dell'08/03/1994, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 17/03/1994 ai nn° 2841/2358, da potere della Società Cooperativa di Produzione e Lavoro "Ficari Sottano a r.l." con sede in Mazzarino; alla Società Cooperativa di Produzione e Lavoro "Ficari Sottano a r.l." il bene era pervenuto in virtù dell'atto di acquisto notar F. Capra del 23/03/1966 trascritto il 19/04/1966 ai nn° 6331/5764 da potere del Banco di Sicilia con sede in Caltanissetta.

Quesito n° 2 – Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato agli esecutati sig. [redacted] alla successiva Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si evince che i beni sono stati correttamente indicati.

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono presenti le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria pubblicata il 21/07/2003 a nn° 10929/904 per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 25.000,00) a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. in forza del contratto di mutuo del 17/07/2003 in notar G. Pilato.

Quesito n° 3 – Tutti gli immobili risultano correttamente accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzarino tranne:

- il fabbricato rurale descritto al paragrafo 10 che risulta censito in catasto ma non è più esistente;
- il magazzino descritto al paragrafo 19 che non risulta censito in catasto, ma che è comunque edificato su un'area distinta in catasto fg. 185 particella 30.

La ditta intestataria è:

- [REDACTED] piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Quesito n° 4 – L'area ha destinazione agricola.

Quesito n° 5 – Dalle ricerche effettuate dallo scrivente si è potuto costatare che il magazzino edificato sul terreno distinto in catasto al fg. 185 particella 30 è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per esso non è stata presentata domanda di condono. Dalla visione dell'immobile nel complesso, dall'analisi della tipologia costruttiva e dalle rifiniture si può presumibilmente ritenere che tale immobile sia stato edificato in data antecedente al settembre 1967.

Quesito n° 6 e 9 – L'ulteriore frazionamento dei beni oggetto del pignoramento non è economicamente conveniente. Quindi si consiglia di vendere i beni in sette lotti distinti così individuati:

- **Lotto n° 1** – Terreni siti in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinti in catasto al foglio di mappa 180 particella 12/AA-12/AB e particella 17; valore di mercato del lotto € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00);
- **Lotto n° 2** – Terreno sito in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 162; valore di mercato del lotto € 17.600,00 (Euro diciassettemilaseicento/00);
- **Lotto n° 3** – Terreno sito in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinto in catasto al foglio di mappa 182 particella 139; valore di mercato del lotto € 12.000,00 (Euro dodicimila/00);
- **Lotto n° 4** – Terreni siti in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinti in catasto al foglio di mappa 182 particelle 171, 207, 210, 217, 218 e 10; valore di mercato del lotto € 15.250,00 (Euro quindicimiladuecentocinquanta/00);
- **Lotto n° 5** – Terreni siti in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinti in catasto al foglio di mappa 181 particelle 26, 27/AA-27/AB, 102/AA-102/AB, 108/AA-108/AB e 112; valore di mercato del lotto € 48.100,00 (Euro quarantottomilacento/00);
- **Lotto n° 6** – Terreni siti in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinti in catasto al foglio di mappa 185 particelle 95/AA-95/AB, 96 e 130/AA-130/AB; valore di mercato del lotto € 4.850,00 (Euro quattromilaottocentocinquanta/00);
- **Lotto n° 7** – Terreni e fabbricato siti in agro di Mazzarino feudo “Ficari Sottano” distinti in catasto al foglio di mappa 185 particelle 30 e 64; valore di mercato del lotto € 10.050,00 (Euro diecimilacinquanta/00).

Quesito n° 7 – Attualmente gli immobili sono utilizzati e coltivati dagli stessi esecutati che dichiarano l'inesistenza di contratti d'affitto stipulati.

Quesito n° 8 – Non risulta allo scrivente l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

CONCLUSIONI

I beni sopra elencati sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei prezzi praticati in libere contrattazioni di immobili simili che sono stati oggetto di compravendita. Per fare ciò si è proceduto ad un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici; si è tenuto conto in generale della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, degli impianti e dello stato di conservazione sia degli interni che degli esterni per i fabbricati. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

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

- verbale di sopralluogo;
- visure ed estratti dei fogli di mappa;
- documentazione fotografica;
- n° 2 lettere per inizio operazioni peritali;
- fascicolo di parte avv.to A. Gitto.

Gela li, 26 NOV. 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Sebastiano Quartarone