

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dott. ing. Salvatore Latone

Via Olanda n° 31

93012 – Gela – (CL)

C.F. LTN SVT 66C04 D960A

P. IVA 01445150855

E-mail salvatore.latone@ingpec.eu

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

Oggetto: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 18/2022 promossa da AMCO -
Asset Management Company S.p.A. c/

Incarico integrativo di cui al verbale di udienza del 18.01.2024.

Premessa

Che lo scrivente CTU ha depositato il proprio elaborato peritale in data 17.07.2023; che all'udienza del 18.01.2024 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il CTU integri la relazione con indicazione del numero dei lotti.

RISPOSTE AI QUESITI

Dalla lettura degli atti di causa risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 129 particella 267 (ex 23), avente superficie catastale pari a mq. 40.666;
- 2) Fabbricato rurale sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 129 particella 252 (ex 23), avente superficie catastale pari a mq. 118;
- 3) Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 77 particella 16, avente superficie catastale pari a mq. 37.740;

4) Fabbricato rurale e corte sito in Butera nella c.da Gurgazzi, meglio distinto al CT al foglio 77 particella 312 (ex 79), avente superficie catastale pari a mq. 107.

Che lo scrivente ha suddiviso, come meglio esplicitato nella relazione depositata il 17.07.2023, i beni in due distinti lotti:

LOTTO n° 1

Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi per mq. 40.666 catastali con annesso fabbricato rurale.

Dati catastali:

- CT del Comune di Butera, foglio 129, part.lla 267, qualità agrumeto, classe 2, sup. (04.06.66), RR.DD. € 966,10;
- NCEU del Comune di Butera foglio 129, part.lla 252, sub 2, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 105 mq, sup. cat. 118 mq, Rendita. € 363,33.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato 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 a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale per i terreni, della tipologia, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo, e per i fabbricati, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, dello stato conservativo. Per quanto riguarda il laghetto della tipologia, della superficie occupata e dell'anno di costruzione. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

LOTTO n° 2

Terreno sito in Butera nella c.da Gurgazzi per mq. 37.740 catastali con annesso fabbricato rurale in corso di ristrutturazione.

Dati catastali:

- CT del Comune di Butera, foglio 77, part.lla 16:
 - a) qualità agrumeto, classe U, sup. (01.41.60), RR.DD. € 175,51;
 - b) qualità uliveto, classe 1, sup. (00.17.02), RR.DD. € 10,55;
 - c) qualità seminativo, classe 3, sup. (02.18.78), RR.DD. € 67,79;
- NCEU del Comune di Butera foglio 77, part.lla 312, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 107 mq, Rendita. € 196,25.

k) Valutazione del bene – Il valore di mercato dell'intero bene è di **Euro 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)**.

Il bene sopra elencato è stato valutato 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 a un'indagine di mercato presso operatori economici del settore e studi tecnici ed è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è tenuto conto in generale per i terreni, della tipologia, della loro ubicazione, del tipo di utilizzo e per i fabbricati, dell'anno di costruzione, delle rifiniture, dello stato conservativo. Per quanto riguarda il laghetto della tipologia, della superficie occupata e dell'anno di costruzione. Questi fattori sono stati determinanti per la individuazione del più probabile valore di mercato.

I beni di cui al Lotto n° 1 sono descritti in relazione al paragrafo 1) e 2) mentre i beni di cui al Lotto n° 2 sono descritti al paragrafo 3) e 4).

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

Gela li, 26/01/2024

IL C.T.U.
Dott. ing. Salvatore Latone