

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: gesualdoincarbone@pec.it

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.173/11 R.G.E.

Promossa dalla

Banca Nuova Terra oggi BNT Portfolio s.r.l.

Contro

 + *Altri*

GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro

UDIENZA: 29/09/2017



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

L'anno 2017 il giorno 11 del mese di Luglio, il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha trasmesso e depositato la Relazione tecnica di Stima dei beni immobili con allegata e Parcella per la Esecuzione Immobiliare N. 173/11

P r o m o s s a dalla

Banca Nuova Terra oggi BNT Portfolio s.r.l.

Contro

 + *Altri*

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)
Agronomo



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 173/11
Promossa

Banca Nuova Terra oggi BNT Portfolio s.r.l.

Contro



+ *Altri*

GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto con Ordinanza del 05/05/2017 al fine di procedere alla stima dei beni immobili che risultano riportati nella procedura citata alla quale sono state riunite altre procedure.



Accettato l'incarico, e prestato il giuramento promissorio, il 05/05/2017 lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali previo invito a mezzo Racc. al sopralluogo sia alla parte procedente ed alla parte eseguita per il giorno 12/06/2017.

Al sopralluogo effettuato è stato presente l'esecutato [REDACTED] che ha assistito lo scrivente durante i rilievi degli appezzamenti di terreno riportati nell'atto di pignoramento.

Ultimato il sopralluogo è stato redatto il verbale che è stato sottoscritto dall'esecutato che si allega alla presente. L'esecutato in tale occasione, ha dichiarato che gli appezzamenti di terreno che interessa la procedura in corso sono stati alienati nell'anno 2008, pertanto, ha dichiarato di non essere più il proprietario.



PRECISAZIONI

Con il citato verbale di sopralluogo l'esecutato C [REDACTED] che è stato presente al sopralluogo del 12/06/2017, in nome proprio e per conto degli altri esecutati, ha dichiarato di non essere più proprietario degli appezzamenti di terreno di cui alla esecuzione in corso. Lo stesso [REDACTED] ha dichiarato, inoltre, che gli appezzamenti di terreno interessati sono stati allineati fin dall'anno 2008.

Sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo emergono delle discordanze che non permettono di accettare quanto dichiarato; infatti:

- 1) L'atto di pignoramento trascritto all'ufficio del territorio reca la data del 16/12/2011, mentre, la notifica dello stesso atto reca la data del 16/02/2012. Le suddette date comprovano che gli esecutati sono venuti a conoscenza del pignoramento in data posteriore alla dichiarata alienazione dei beni.
- 2) Dopo la sospensione dei pagamenti la precedente ha notificato atto di precetto, in data 20/10/2011, che gli esecutati hanno ricevuto ed accettato, senza alcuna contestazione.
- 3) Se la dichiarazione resa dal [REDACTED] risulta veritiera sorge il legittimo dubbio che la precedente non poteva concedere alcun Mutuo supportato dell'atto di pignoramento per un bene alienato.



Per quanto sopra, infatti, il legale della precedente Avv. Tito Monterosso, a pag. 2 dell'atto di pignoramento precisa:

“alla notifica si è appreso che il C [REDACTED] aveva venduto il terreno, precisato nell'atto di Pignoramento e ciò, precedentemente alla trascrizione dello stesso atto, per cui, la banca della nuova terra intende proseguire la procedura esecutiva immobiliare;

Alla luce di quanto sopra riportato, lo scrivente, sulla scorta di quanto rilevato ed in riferimento all'incarico ricevuto intende asseverare il mandato con la stesura e produzione della Consulenza.



OGGETTO DEL MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione ha sottoposto allo scrivente la descrizione e la valutazione dei beni riportati nell'atto di pignoramento tenendo conto della stima già effettuata dal Geom. Montemagno nonché a depositare la relazione comprensiva della specifica.

Lo stesso Giudice ha concesso termine di 120 giorni per il deposito della relazione.



PREMESSA

La precedente Banca della Nuova Terra, rappresentata e difesa dall'Avv. Tito Monterosso, che la eletto domicilio presso lo studio legale dell'Avv. Francesco Alba a Caltagirone; nell'interesse della propria assistita la dato corso alla esecuzione immobiliare N. 177/2011.

Successivamente l'Avv. Abbadessa Pietro nell'interesse del creditore precedente ha dato corso alla ulteriore esecuzione immobiliare N. 78/2012 nei confronti dello stesso esecutato C [REDACTED]

Inoltre, l'Avv. Tito Monterosso, nell'interesse della precedente, Banca della nuova terra, ha dato corso alla esecuzione n. 62/2012.

Con la procedura esecutiva N. 32/2013 il creditore Unicredit s.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Abbadessa, ha dichiarato che con contratto di mutuo agrario stipulato il 30/11/2007, rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso, il Banco di Sicilia, in atto Unicredit, concedeva a [REDACTED] la complessiva somma di Euro 2.300.000,00 per l'acquisto di un fondo rustico erogando la somma in quattro soluzioni, mentre, a garanzia del finanziamento veniva iscritta ipoteca a favore del citato Istituto per un montante di Euro 3.450.000,00 sui seguenti beni:

- a) Appezzamento di terreno sito nel territorio di Caltagirone c. da Granieri – Inchiuso con insistenti fabbricati rurali, pozzi e invasi riportato al N.C.T. sul foglio 264 di Caltagirone Part. 13 – 14 – 15 – 375 – 376 – 507 – 509 e 511.

- b) Appezzamento di terreno e fabbricato rurale sito nel territorio di Caltagirone c. da Ficuzza Venti salme in Catasto terreni foglio 303



Part. 17 – 26 – 141 e 187. (Detto appezzamento è stato descritto e valutato dal Geom. Montemagno.)

- c) Appezzamento di terreno sito in Caltagirone c. da Ficuzza riportato sul foglio 303 part. 77 e 133;
- d) Appezzamento di terreno sito nel territorio di Caltagirone c. da Ficuzza Ventisalme riportato sul foglio 303 part. 134;
- e) Appezzamento di terreno sito nel territorio di Caltagirone c. da Ficuzza riportato sul foglio 303 part. 79 – 237 e 238.

Con lo stesso atto di pignoramento è stato precisato che i beni riportati con le lettere “a” e “b” sono di proprietà [REDACTED], mentre, le unità immobiliare indicati con la lettere “c” e “d” ed “e” sono di proprietà [REDACTED] ciascuno.

L’atto di precetto che ha preceduto il pignoramento intimava il pignoramento agli esecutati della somma di Euro 2.477.193,61 oltre interessi legali ed oltre spese per Euro 2.160,29.

Il pignoramento sopra riportato trova riscontro nella nota di trascrizione dell’Agenzia delle Entrate che fa riferimento alla presentazione n. 63 del 19/03/2013 riportato ai nn 15980/13354.

Così come precisato Considerato che gli immobili riportati nelle diverse procedure riguardano gli stessi beni e gli stessi esecutati il Giudice dell’esecuzione ha disposto la riunione dei fascicoli.



ATTO DI PIGNORAMENTO

La precedente Banca della nuova terra rappresenta e difesa dall'Avv. Tito Monterosso dichiara che con atto di precetto del 24/10/2011 notificato ai Sigg. C [REDACTED] veniva intimato il pagamento, in saldo della somma di euro 49.241,22 gravante sui seguenti beni:

A) Tutti i diritti spettanti a Cusumano Salvatore:

- 1) Appezzamento c. da Ficuzza – Venti Salme della superficie di are 52,70 riportato al N.C.T. al foglio 303 part. 231 di are 21,85; part. 232 di are 00.65; part. 233 di are 29,55 e part. 234 di are 00.65.
- 2) Appezzamento di terreno in territorio di Caltagirone c. da Ficuzza – Venti Salme esteso are 46,53 riportato al N. C.T. sul foglio 303 part. 10 di are 15,18 e part. 115 di are 31,35.

B) Tutti i diritti spettanti a C [REDACTED]:

- 1) Appezzamento di terreno sito nel territorio di Caltagirone c. da Ficuzza – Venti Salme della superficie di are 46,20 riportato al N.C.T. al foglio 303 part. 30.
- 2) Appezzamento di terreno sito in Caltagirone c. da Ficuzza - Venti Salme della superficie di are 54,70 riportato al N. C. T. Foglio 303 part. 229 (ex 75) di are are 53,50 e part. 230 (ex 75) di are 01,20.



- 3) Appezzamento di terreno in Caltagirone c. da Ficuzza Venti Salme della superficie di are 46,20 riportato al N.C.T. foglio 303 part.94 di are 29,00 e part. 113 di are 17,20.
- 4) Appezzamento di terreno sito in territorio di Caltagirone c. da Ficuzza Venti Salme della superficie di are 52,45 riportato al N. C.T. foglio 303 pat.207 di are 51,05 e Part. 209 di are 01,40
- 5) Appezzamento di terreno sito in territorio di Caltagirone c. da Ficuzza –Venti Salme della superficie dia re 91,20 riportato sul foglio 303 part. 269 (ex 56) di are 89,60e part. 270 (Ex 56) di are 01,60.

Quanto sopra ha dato corso alla esec. Immob. 173/2011.

Alla suddetta procedura esecutiva 173/22 si registra l'intervento della Banca Agricola Popolare di Ragusa per la somma di Euro 17.773,75 per un effetto agrario che alla scadenza è rimasto non pagato.

La stessa procedente, Banca della Nuova Terra, è intervenuta nella procedura perché creditrice dei Sig. [REDACTED] per la somma di Euro 382.641,55 oltre ed Euro 49.241,22 per mutuo Concesso a [REDACTED] o. Inoltre, la Banca San Francesco - credito cooperativo rappresentata e difesa dall'Avv. Rosario Di Legami interviene nei confronti di [REDACTED] o per il credito di Euro 103.015,87 oltre interessi fino al soddisfo.



L'Avv. Edoardo Capizzi nell'interesse del proprio assistito credito Siciliano e contro [REDACTED] interviene nella procedura immobiliare 173/11 per la somma di Euro 42.192,93 che i debitori devono al suddetto Istituto che ha concesso un mutuo.

Inoltre, l'Avv. Paola Polacchini nell'interesse dell'azienda di Credito "De Loge Londer International B.V." e contro P [REDACTED] interviene per la somma di Euro 57.720,73 per un finanziamento agrario.

Alla procedura esecutiva n. 62/2012 è intervenuta la Plastik rappresentata dall'Avv. Michele Sorgente del foro di Bari che ha eletto domicilio a Caltagirone presso lo studio dell'Avv., Giovanni Russo.

Il legale della Plastik dichiara che la propria assistita è creditrice dell'esecutato della somma di Euro 25.582,60 oltre spese successive. Detto credito, è fondato su assegni bancari insoluti. Pertanto, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati.

Nella stessa esecuzione 62/2012 l'Avv. Sebastiano Strazzuso ha promosso atto di intervento nei confronti di [REDACTED] e nell'interesse della società cooperativa Agricola "Aurora" per fornitura merce di cui alla fatture n. 555 – 556 – 619 – 620 e 654 per un importo complessivo di Euro 14.976,00; pertanto, chiede di partecipare, in Via Privilegiata, art. 2776 c.c., alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita.



Nella stessa esecuzione si registra altro intervento nei confronti di [REDACTED] dalla ditta Cassibba trasporti e logistica per la somma di Euro 9.071,79. Pertanto, lo stesso chiede di partecipare alla distribuzione delle somme.

Il già nominato C.T.U. Geom. Montemagno Antonino nel depositare la relazione tecnica relativa alla esecuzione immobiliare n. 62/2012 ha descritto e valutato l'appezzamento di terreno in testa all'esecutato e ricadente sul foglio di mappa 303 del Comune di Caltagirone interessando le particelle 17 – 26 – 141 – estesi complessivamente Ha. 2.08.50.

Lo stesso tecnico ha attribuito all'immobile un valore di Euro 15.926,00 che a pag. 27 della sua relazione, il suddetto valore, viene evidenziato in Euro 14.06,00, giustificando tale atto perché l'appezzamento interessato è coltivato in parte per circa mq. 6821,00 a vigneto ed in parte seminativo per mq. 3.329.

Lo scrivente non entra nel merito della descrizione e del valore attribuito all'appezzamento di terreno.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E GRAVANO SUI BENI

Dalla relazione notarile agli atti e dagli accertamenti eseguiti è stato possibile rilevare le seguenti iscrizioni.

- 1) Iscrizione per costituzione del diritto reale a titolo oneroso di servitù di presa d'acqua insistente sul terreno riportato sul foglio 264 part. 511 in favore di [REDACTED] del 03/12/2007 nn. 79403/46512:
- 2) Ipoteca Volontaria derivante dalle concessione da mutuo condizionato del 02/03/2007 di cui ai nn. 14834/3464 per un montante di Euro 640.000,00 in favore della Banca della nuova terra e nei confronti di [REDACTED]
- 3) Ipoteca Volontaria derivante da mutuo condizionato per il montante di Euro 3.450.000,00 ai nn. 79404/21001 in favore del Banco di Sicilia ai danni di [REDACTED]
- 4) Locazione ultraventennale trascritta il 06/12/2010 ai nn. 65331/41341 in favore della s.rl. ORSA e contro [REDACTED]
- 5) Pignoramento immobiliare in favore dell'Unicredit e contro [REDACTED] [REDACTED] a del 01/08/2011 ai nn. 40973/29100;
- 6) Ipoteca Giudiziale derivante [REDACTED] decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 06/10/2011 ai nn. 50557/7367 per il montante di



Euro 115.00,00 in favore della Banca Agricola di Ragusa e contro



7) Pignoramento immobiliare del 20/06/2012 ai nn. 31541/25851 in favore dell'Unicredit e contro



8) Pignoramento immobiliare del 20/11/2012 ai nn. 56667/45893 contro
[redacted] o ed in favore della s.p.a. Plastiik per l'importo di
Euro 25.582,60;

9) Pignoramento immobiliare trascritto il 19/03/2013 di cui ai nn.
15980/13354 in favore dell'Unicredit contro



10) Iscrizione del 21/04/2005 per finanziamento del 20/04/2005 in
favore del Credito Siciliano e contro [redacted]
[redacted] per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000 per
sorte capitale.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI

- A) – l'appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 di Caltagirone comprendente le particelle 231 – 232 – 233 e 234 è pervenuto [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del 27/05/1969 rogato dal Notaio Montemagno ed a seguito dell'atto di divisione del 26/07/1974;
- L'appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 comprendente le particelle 10 e 115 è pervenuto a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 08/01/1986 rogato dal Notaio Longobardo e trascritto il 12/02/1986 ai nn 4391/5474;
 - L'appezzamento di terreno riportato sul foglio 303 comprendente la particella 30 è pervenuto ai sigg. C [REDACTED] Lucia, per 1/2/ ciascuno, in virtù dell'atto di vendita del 03/09/1983 rogato dal Notaio Montemagno trascritto il 26/09/83 ai nn. 29024/35481;
 - L'appezzamento di terreno riportato sul foglio 303 e comprendente le particelle 229 (ex 75) e 230(ex75) è pervenuto ai Sigg. C [REDACTED] [REDACTED], per ½ ciascuno, in virtù dell'atto a vendita del 13/10/1984 rogato dal Notaio Montemagno e trascritto il 08/11/1984 ai nn. 34895/43013;



- L’appezzamento di terreno riportato sul foglio 303 e comprendente le particelle 94 e 113 è prevenuto a [REDACTED] in regime di Comunione dei beni, con la Sig. na [REDACTED] in virtù dell’atto di vendita del 03/08/1989 rogato dal Notaio G. Longobardo trascritto il 23/08/89 ai nn. 23804/29780;
- L’appezzamento di terreno riportato sul foglio 303 e comprendente le particelle 207 e 209 è prevenuto [REDACTED] in virtù dell’atto di vendita del 22/10/1992 rogato dal Notaio Pafumi da potere di Di Stefano Concetta ed a quest’ultima era prevenuto per atto di donazione dell’11/11/1956 rogato dal Notaio Montemagno e registrato al N. 2169.
- L’appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 di Caltagirone comprendente le particelle 269 e 270 è prevenuto a [REDACTED], per ½ ciascuno, per atto di compravendita del 07/04/1975 rogato dal Notaio Montemagno e trascritto il 02/05/1975 ai nn. 9872/12293;
- L’appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 comprendente le particelle 77 – 133 – 134 – 79- 237- e 238 in proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ pervennero per atto di compra – vendita, come bene personale, rogato dal Notaio li Bonaccorso del 31/12/2008 nn. 2684/1463 da potere di [REDACTED] [REDACTED] ed quest’ultimo le particelle 77 e 133 pervenivano per atto di



compra-vendita Notaio Bonaccorso del 02/05/2007 rep. 831/367 trascritto ai nn. 33083/19163 da potere dei coniugi I [redacted] e U [redacted] Maria Concetta; la particella 134 pervenne per atto di compra vendita del 02/05/2007 Notaio Bonaccorso da potere di [redacted] Sebastiana; le particelle 79 - 237 e 238 per atto Notaio Bonaccorso del 02/05/2007 ai nn. 33085/19165 da potere di G [redacted] e e Ferma Giuseppa a quest'ultima la particella 79 è prevenuta per atto del 22/12/1945, mentre, il padre di [redacted] Giuseppe ebbe ad acquistate le particelle 237 e 238 per atto 17/01/1950 Notaio Salvatore Montemagno

B) Le particelle 13 – 14 – 15 – 375 – 376 – 507 – 509 – e 511 ricadenti sul foglio di mappa 264 sono pervenute a [redacted] o per atto di compra vendita Notaio Bonaccorso del 03/12/2007 ai nn. 79402/46511 da potere di I [redacted] o.

Si precisa che le particella 13 è stata soppressa generando le part. 529 e 530 cosi pure la part. 14 soppressa ha generato la part. 533; anche la part. 507 è stata soppressa ed ha generato le part. 531 – 532.

A [redacted] o l'immobile le pervenne per decreto di trasferimento del Tribunale di Caltagirone il 04/02/1970 registrato ai nn. 5607/4488



METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo del mercato locale degli immobili, riportati nella Esecuzione N. 173/2011 seguirà il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica.

I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non sarà trascurato il sorgere di quel valore speciale per qualche immobile che presenta attributi tali che lo rendono più attraente ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato colturale degli appezzamenti di terreno.

Gli immobili, interessati alla esecuzione, vengono esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso.



Gli appezzamenti di terreno, oltre alle descritte caratteristiche, saranno esaminati in riferimento alla struttura del suolo agrario, la giacitura, la potenzialità produttiva ed all'indirizzo colturale oltre alla eventuale presenza di fabbricati che trovano riscontro catastale o realizzati in assenza di titolo concessorio.

Detti parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondente che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa rispondente alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di due appezzamenti di terreno autonomi ed indipendenti tra di loro, ognuno, nella loro funzionalità, organicità e produttività; Essi costituiscono due corpi aziendali anche perché riportati in due fogli di mappa diversi e distinti tra di loro.

Quanto riportato nell'atto di pignoramento, come singoli appezzamenti, lo scrivente invece li descrive e valuta come due corpi aziendali nella loro totale autonomia.

1) Appezzamento di terreno in agro di Caltagirone Foglio di mappa 303

Si accede ad esso percorrendo lo stradale che da Mazzarrone conduce verso il territorio di Caltagirone e precisamente nell'area boschiva di S. Pietro. In effetti ci troviamo in Contrada Ficuzza – Venti Salme nei pressi del Fiume Ficuzza.

Catastalmente il corpo o aziendale è riportato sul foglio di mappa 303 di Caltagirone comprendente le particelle 10 – 30 – 77 – 79 – 94 – 187 – (FR) – 207 – 113 – 115 – 133 – 134 – 209 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 237 – 238 – 269 e 270 - per un totale superficie di Ha. 6.20.67.

Il tutto in ditta C  attuali eseguiti.

Alleg. 1.

Il suddetto appezzamento di terreno è riportato sul foglio di mappa 303 dove figurano riportate le suddette particelle che si riscontrano nell'atto di Pignoramento. **Alleg. 2**



Non sono stati riscontati, ne indicati, fabbricati al servizio aziendale.

L'indirizzo colturale attuale è quello viticolo per la produzione di uve da tavola.

L'esistente vigneto è stato impiantato per essere allevato a "tendone" la cui impalcatura è stata realizzata con paletti in cemento precompresso della lunghezza di ml 3,00 circa e della dimensioni di cm. 8 e 8.

Il sesto d'impianto è quello del 2,50 x 2,50 e con ulteriore tendaggio di film in polietilene in appoggio al fine di coprire la vegetazione per essere protetta dalle avverse condizioni atmosferiche.

La cultivar in atto dichiarata è la Victoria che viene irrigata a mezzo tubazione in polietilene munita di microget che consente una notevole economia di acqua ed un assorbimento da parte del terreno perché questo possa cederla ai vegetanti vitigni al bisogno.

L'età fisiologica del vigneto è di anni 5 – 6 quindi è una fase produttiva crescente.

Il tutto è stato ripreso con le foto N. 1 e 2 anche se qualche modesto tratto di terreno risulta ancora a seminativo dove, nelle parte a monte esiste un vaso per l'accumulo di acque per uso irriguo. Detto vaso è da considerare un'opera abusiva che può essere sanato se si dimostra da dove ha origine la sorgente idrica anch'essa da sanare. Infatti, detto vaso viene alimentato all'esistente pozzo trivellato che, a mezzo di una tubazione di adduzione alimenta il detto vaso.

Il pozzo, della profondità di circa 20,00 metri è fornita di elettropompa di HP 2 anche perché la portata del pozzo si attesta intorno a l.s. 1,00.

Quest'ultima opera che ha permesso l'impianto del vigneto non è stata mai autorizzata sia dal punto di vista urbanistico e sia da parte del Genio Civile di Catania.

Altro pozzo trivellato, della profondità di ml. 15,00 con le pareti rivestite con tubazione in ferro acciaioso è risultato privo di acqua.



In ogni caso le citate opere possono trovare consenso di sanabilità in base al P.P.R. n. 380/01 art. 34 entro 120 dall'aggiudicazione del bene i cui costi aumentare ad Euro 2.000,00.

Dal punto di vista urbanistico la zona interessata rientra nel piano Regolatore generale del Comune di Caltagirone e ricade in zona "B" area di pre – riserva della riserva naturale Orientata di Santo Pietro. Il lotto interessato ricade nella fascia di rispetto del bosco ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 16/96.

Dal punto di vista pedologico è da precisare che il sito del vigneto è ottimo sia dal punto di vista strutturale che come potenzialità produttiva. Infatti, la zona è vocata per la produzione di fruttiferi ed in particolare per la produzione di uve da tavola e da mosto.

L'esecutato, in sede di sopralluogo, ha fatto cenno alla esistenza di un contratto di affitto stipulato il 29/11/2010 per la durata di anni 15 e quindi con scadenza il 2025 per il canone annuo di Euro 12.000,00. Di ciò, non ha esibito alcun, probante, documento.



VALUTAZIONE DEL VIGNETO

Al fine di ottenere un valore equo e rispondente sul mercato locale sono stati seguiti quanto precisato nel metodo di stima i cui principi, criteri e procedimenti permettono una ed obiettiva valutazione.

Inoltre, sono stati consultati i valori medi agricoli emanati dall’Agenzia del territorio e riferita alla regione agraria n. 4 che comprende il territorio di Caltagirone.

Preso atto che la superficie interessata alla coltura del vigneto è di Ha. 6 circa il valore complessivo da attribuire di Euro 150.000,00 e cioè Euro 25.000,00 ed ettaro.

Detto valore risponde alla dinamica dei valori attuali che si accosta al valore della vendita giudiziaria.

2) Appezamento di terreno in agro di Caltagirone Foglio di mappa 264

Si accede ad esso percorrendo lo stradale che da Caltagirone conduce verso la frazione di Granieri e quindi, proseguendo verso il territorio di Ragusa in c. da Inchiuso dove trova sito l’appezzamento in argomento.

Catastalmente, l’immobile viene riportato sul foglio di mappa 264 di Caltagirone comprendente le particelle:

533 derivante dalla 13 perché soppressa – 529 e 530 derivante dalla 14 perché soppressa – 532 derivante dalla 530 perché soppressa 15 – 375 – 376 – 509 – 511 e 531 per un totale superficie di Ha. 36.09.87 .

Il tutto in ditta C

Alleg. 3



Il suddetto appezzamento di terreno è riportato sul foglio di mappa 264 di Caltagirone dove figurano riportate le suddette particelle che trovano riscontro, anche, nell'atto di pignoramento. **Alleg. 4**

Non sono stati riscontrati fabbricati al servizio della azienda in argomento.

L'indirizzo colturale attuale è quello viticolo per la produzione di uve da tavola comprendente diverse cultivar perché la maturazione del prodotto possa avere sequenza ai fini commerciali.

L'allevamento del vigneto, che investe la intera superficie è a tendone la cui impalcatura è stata realizzata con paletti in cemento precompresso della lunghezza di ml. 3.00 e delle dimensioni di cm. 8 x 8.

Il sesto d'impianto è quello del 2,50 x 2,50 con impianto di irrigazione con tubazione in polietilene e gocciolatoi per una equa distribuzione di acqua.

L'età fisiologica dei vitigni è di anni 3 – 4 ma all'atto del sopralluogo gli stessi mostrano già di fornire del prodotto.

Il detto vigneto risulta coperto con teli in plastica per proteggere i vitigni dalle avverse condizioni atmosferiche. **Foto n. 3 – 4 – 5.**

L'azienda è dotata di un invaso per la raccolta ed accumulo di acqua per uso irriguo. **Foto n. 6**

Il suddetto invaso risulta opera abusiva ma può essere sanato sia urbanisticamente e sia con il Genio Civile di Catania se viene dimostrato che la sorgente idrica risulta in regola.

Dal punto di vista pedologico si precisa che il sito è vocato per la produzione di uva per la struttura rispondente del terreno e sia per la potenzialità produttiva oltre all'ottimo clima che permette una buona maturazione del prodotto che viene apprezzato dal mercato.

Dal punto di vista urbanistica il sito ricade in zona E/5 sottoposta a tutela paesaggistica ambientale dove è vietata ogni alterazione di fatto ed ogni costruzione senza il preventivo assenso da parte della Soprintendenza.



Per il suddetto appezzamento è da tenere presente il già citato contratto di affitto la cui scadenza è prevista nell'anno 2025.

L'appezzamento di cui potrebbe trovare accoglimento un eventuale frazionamento in più lotti apportano modifiche all'impianto irriguo per rendere autonomi gli eventuali appezzamenti.



VALUTAZIONE DEL VIGNETO

Per ottenere un valore equo e rispondente che trova riscontro sul mercato, lo scrivente fa riferimento al contenuto riportato nel metodo di stima. Inoltre, sono stati consultati i valori medi agricoli emanati dall’Agenzia del territorio e riferite alla Regione Agraria n. 4 che comprende il territorio di Caltagirone.

Il concetto di Ordinarietà estimativa rimane il concetto di base ai fini della valutazione.

Preso atto che la superficie interessata alla coltura del vigneto per la produzione di uva da tavola è di Ha. 36 circa, il valore complessivo da attribuire è di Euro 900.000,00 pari ad Euro 25.000,00 ad ettaro.

Detto valore risponde all’attuale dinamica del mercato si accosta anche al valore per la vendita giudiziaria.



QUADRO RIEPILOGATIVO

1) Valore attribuito allo appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 di Caltagirone	Euro 150.000,00
2) Valore attribuito allo appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 264 di Caltagirone	Euro 900.000,00
Totale valore beni	Euro 1.050.000,00



CONCLUSIONI

Il contenuto della consulenza è frutto dei rilievi ed accertamenti eseguiti con obiettività anche se qualche ostacolo è emerso durante i sopralluoghi per la evidente e legittima posizione di difesa da parte dell'esecutato che A rappresentato le parti assenti.

L'asseveramento del mandato, è l'atto che, certamente, pone in evidenza un lavoro rispondente alle esigenze del mercato e della giustizia.

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo



STUDIO TECNICO

CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE

AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: gesualdoincarbone@pec.it

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.173/11 R.G.E.

N. 62/12 R.G.

Promossa dalla

Banca Nuova Terra oggi BNT Portfolio s.r.l.

Contro

C  Altri

Relazione integrativa per le nuove opere di miglioramento realizzate et aggiornamento valore.

GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 173/11 R.G.
N. 62/12 R.G.
Promossa

Banca Nuova Terra oggi BNT Portfolio s.r.l.

Contro

 + *Altri*

Relazione integrativa per le nuove opere di miglioramento
realizzate et aggiornamento valore.

GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente tecnico d'ufficio nominato dal Sig. Giudice dell'esecuzione, per redigere relazione integrativa alla già depositata relazione di Stima dell'11/07/2017 sotto il vincolo del già prestato Giuramento espone:

con istanza del Custode e delegato alla vendita Avv. Vincenzo Di Blasi che congiuntamente allo scrivente ha eseguito il sopralluogo sul sito dei terreni in testa agli esecutati e ricadenti sui fogli di mappa 264 e 303 del territorio di Caltagirone dove lo stato dei luoghi non rispecchia quanto riportato nella già citata e depositata relazione, avendo gli esentati investito altri capitali il Sig. Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 16/08/2021 ha ritenuto disporre rispondente la presente relazione integrativa al fine di evidenziare lo stato attuale dei luoghi nonché la nuova descrizione e valutazione che interessa la fase della vendita .

Il sottoscritto, per questo sopra esposto ha ricevuto il seguente mandato:

“conferisce incarico al C.T.U. di aggiornare la stima del compendio pignorato, assegnando il termine di 60 gg per l'espletamento dell'incarico”

- 1) Premesso che in questa sede si confermano tutti i dati tecnici riportati nella depositata relazione mentre a seguito del sopralluogo sono stati accertati ed effettuati altre opere di miglioramento Fondiaria.

Va precisato che le particelle interessate ricadono in territorio di Caltagirone foglio di mappa 303 comprendente le part. 10 – 30 – 77 – 79 – 94 – 187 – 207- 113 – 115 – 133 – 134 – 209 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 237 – 238 – 269 – 270 per una totale superficie di Ha: 6.20.67 in testa a 

Si precisa inoltre che è già stata depositata la relazione di Stima redatta dal Geom. Montemagno e che hanno interessato la particella 17 – 26 – 141 e 187 dello stesso foglio di mappa 303 del territorio di Caltagirone per una totale estensione di Ha. 2.08.99.

La odierna stesura pertanto interessa la complessiva superficie di Ha. 6.20.67 come già precisato.

Il suddetto appezzamento è stato descritto nella depositata relazione sia per l'indirizzo culturale e sia per le opere strutturali che sono state dichiarate come opere abusive, mentre in atto, l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] presente al sopralluogo, ha prodotto la valida documentazione in suo possesso della regolarità delle seguenti opere:

- Pozzo Irriguo ricadente nella particella 115 del foglio di mappa 303: l'opera risulta in regola sia urbanisticamente che con il Genio Civile. Per la suddetta opera il citato Genio Civile ha disposto ed eseguito la prova di portata in data 18/07/1988 che fa riferimento al provvedimento n. 8612 e la cui prova di portata è stata precisata in l.s. 1,89 (alleg. 1).

- Invaso l'opera è stata realizzata interessando il sito delle particelle 231 . 233 e 235 dove sono ubicati n. 3 invasi.

Gli invasi realizzati contengono una buona quantità di acqua che viene utilizzata per uso irriguo. Le suddette opere sono state rivestite

internamente interamente con guaina in polietilene saldata a caldo e ciò, per non disperdere il liquido accumulato.

Le opere risultano in regola e vengono rifornite dai citati pozzi.

- Serre. Sono state realizzate delle strutture serricole al fine di accelerare la fase della maturazione dell'uva della cultivar Vittoria e Blanck Magic il cui acino si presenta di forma ellissoidale con buccia pruinosa di ottima qualità che resiste bene ai trasporti e nelle lunga conservazione in frigo.

Trattasi di ottima uva da tavola a maturazione tardiva apirena.

- Vigneto. Interessa la intera superficie con diverse cultivar ed in particolare la cultivar Red Globe a maturazione medio – tardiva, il cui frutto si presenta con acino di grande dimensioni e con buccia di colore rosso scuro- violetto.

- Fabbricati rurali

L'azienda agraria in argomento è dotata di due corpi di fabbricati che risultano realizzati per le esigenze aziendali. Detti stabili non risultano accatastati e pertanto sono abusivi.

Considerata la volumetria dei detti stabili, ai fini dell'aggiornamento catastale, sono sanabili affrontando una spesa complessiva di Euro 2.500,00 per l'aggiornamento Catastale.

- Rete irrigua. L'impianto irriguo viene alimentato dal precisato pozzo. Essa risulta composta da una tubazione che inizia con il diametro del \varnothing 140 e con una serie di riduzioni che permettono di arrivare fino al dimensionamento dei gocciolatoi per il getto di acqua a goccia.

L'impianto è dotato, inoltre, di un filtro per filtrare le impurità mentre il funzionamento risulta computerizzato, ed efficiente.

VALUTAZIONE

In riferimento alla precedente valutazione di Euro 25.000 ad Ha, in atto, considerata la regolarità delle opere strutturali e la fase fisiologica di produzione crescente del vigneto con le diverse cultivar e la esistenza dei fabbricati si attribuisce un valore di Euro 160.000 ad ettaro e quindi, complessivamente, Euro 960.000,00.

Va precisato che le opere di miglioramento realizzate sono annesse e connesse al corpo aziendale e quindi inscindibili.

Detto valore comprende anche i fabbricati considerati sanabili ed accatastabili.

2) L'azienda agraria che ricade in territorio di Caltagirone e riportata sul foglio di mappa 264 comprendete le seguenti particelle:

533 (ex 13). – 529 e 530 (ex 14) 532 (ex 530) – 15 – 375 – 376 -509 – 511- 531 – (ex 507) per una totale estensione di Ha : 40.09.87. (per mero errore è stata riportata la superficie di Ha. 36.09.87 nella precedente relazione).

La ditta rilevata nelle visure catastali è la seguente:



Le opere di miglioramento fondiario accertate ed eseguite sul detto appezzamento sono:

- Fabbricati sono stati realizzati dette modesti fabbricati che risultano accatastati ed indicati con le particelle 529 categ. C/2 cl. 1 di mq. 25,00 rendita €30,99 e altro fabbricato indicato con la part. 532 catg. C/2 cl. 1 di mq. 62,00 rendita Euro 76,85. (Alleg. 2).

- Pozzi irrigui . nel suddetto appezzamento sono stati riscontrati n. 9 pozzi trivellati ubicati nelle particelle 531 – 505 e 533.

La relativa autorizzazione e la prove di portata dei suddetti pozzi è stato prodotta dallo esecutato.

Si precisa che l'ex proprietario F [redacted] nato a Petralia Sottana il 18/06/1935 con istanza del 15/05/2003 diretta al Genio Civile di Catania ha denunciato l'esistenza dei suddetti pozzi come dimostra la allegata copia (alleg. 3).

- Invasi nel suddetto appezzamento sono stati riscontrati n. 5 invasi di notevoli dimensioni e che vengono alimentati dai descritti pozzi.

Di detti invasi

di due invasi risultano contigue la cui ubicazione è stata riscontrata nella particella 511 ex 374 e per la cui opera, il Genio Civile di Catania, ha espresso parere favorevole al mantenimento ed utilizzo all'uso irriguo ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 01/01/1959 n. 1363. Altri due invasi sono stati riscontrati nelle particelle 531 senza alcun riscontro autorizzativo pertanto, opere da ritenere abusive ma sanabili. Per il citato invaso autorizzato si allega attestato del Genio Civile (alleg. 4).

Le opere risultano rivestite internamente con fogli in Polietilene saldati a caldo al fine di trattenere l'acqua. Si allega foto.

- Uliveto. La ubicazione dell'uliveto trova sito nella part. 511 che in effetti interessa parte di detta particella per circa 1 Ha. Trattasi di poche piante che costituiscono una coltura marginale, dotata di impianto irriguo come mostra la allegata foto.

- Vigneto. Come già precisato l'azienda in argomento dimostra un indirizzo colturale viticolo per la produzione di uve da Tavola e più precisamente le cultivar “Red Globe” “Uva Italia” , “Vittoria” “Regal apirena” ed altre varietà a maturazione in sequenza al fine di soddisfare il mercato per un lungo periodo.

Inoltre esiste una serra per la coltura del vitigno cv. Vittoria apirena che si trova nella fase produttiva crescente.

- Rete idrica. E' stato accertato la esistenza di una efficiente rete idrica composta da tubazione in polietilene di diverso diametro che permette la irrigazione, in settori, della intera superficie aziendale.

Preso atto della estensione, e la dislocazione delle opere irrigue è possibile un eventuale frazionamento che permetterebbe una più facile vendita in lotti di accettabile estensione e fermo restando che la esistente Stradella rimarrebbe in comune tra i potenziali acquirenti.

Atto di vendita

Premesso che l'atto di pignoramento, debitamente, notificato agli esecutati reca la data del 16/02/2012 mentre con la data del 31/12/2008, [REDACTED] proprietario con ogni garanzia di legge, ha venduto [REDACTED] che accettava ed acquistava i due fondi rustici sopra riportati con tutte le particelle che compongono i due appezzamenti dei fogli di mappa 303 e 264 del territorio di Caltagirone. Si precisa che C [REDACTED] , risulta esecutato anche nella procedura promossa dall'Istituto Unicredit.

Con l'art. 6 del citato atto viene riportato che la piena proprietà ed il possesso materiale di quanto venduto passano da oggi con tutte le conseguenze di legge in favore della parte acquirente. (alleg. 5).

Dalla documentazione in atti emerge chiaramente che C [REDACTED] non risulta possessore di alcun bene.

Valutazione

In considerazione dell'indirizzo colturale aziendale e degli elementi tecnici integrativi rilevati ed accertati, nonché, per gli investimenti di stabili capitali inscindibili e connessi al corpo aziendale, la valutazione dell'immobile della estensione di Ha. 40.09.87 è di Euro 6.400.000,00 pari Euro 160.000,00 ad Ha.

La valutazione è stata eseguita a cancello chiuso perché include ogni opera di miglioramento connessa al corpo aziendale come già precisato.

Riepilogo

1) Valore attuale attribuito alla appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 303 di Caltagirone € 960.000,00

2) Valore attribuito alla appezzamento di terreno riportato sul foglio di mappa 264 di Caltagirone € 6.400.000,00

Valore complessivo stimato per aggiornamento € 7.360.000

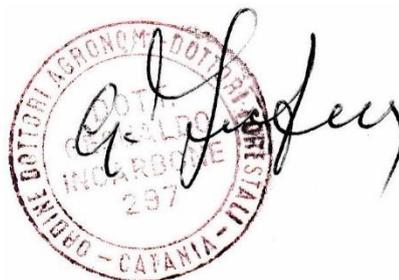
Conclusioni

Il contenuto sopra esposto è frutto di un attento ed obbiettivo rilievo degli investimenti di stabile capitali al fine di realizzare opere di miglioramento fondiari che hanno reso l'azienda Ordinaria e funzionale e anche perché le colture esistenti si trovano in una fase fisiologica di produzione crescente che con le diverse cultivar descritte riescono a soddisfare il mercato per un lungo periodo.

I due corpi aziendali sopra descritti sono da ritenersi funzionali efficienti ed appetibili che evidenziano il valore attribuito.

Lo scrivente C.T.U. ringrazia e rende la piena disponibilità ad eventuali chiarimenti in merito.

Il Consulente d'ufficio

A circular red stamp with the text "DOTT. GESUALDO INCARBONE" around the top and "AGRONOMO - CATANIA" around the bottom. The number "297" is visible in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Tribunale di Caltagirone