

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 di 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

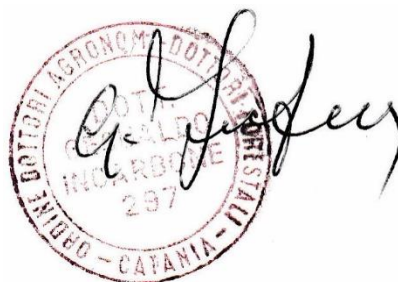
Conclusioni

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 red circular stamp of the Agronomo Dott. Gesualdo Incarbone, with a handwritten signature over it. The stamp contains the text: "OPERE DOTTORI AGRONOMI DOTT. GESUALDO INCARBONE 297 CATANIA - ITALIA".

Tribunale di Caltagirone