

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

GOT dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.103/07 R.G.Es. promossa da ITALFONDIARIO s.p.a. contro i debitori esecutati.

2° SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 24.07.2008 la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti è stata nominata esperto per la stima dei beni pignorati, ricevendo l'incarico all'udienza del 02.09.2008, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima.

La relazione è stata deposita il 30 dicembre 2008.

In data 08.02.2011 la sottoscritta è stata richiamata in udienza per fornire chiarimenti, ricevendo inoltre mandato, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di precisare *"il valore dei terreni circostanti il fabbricato di cui al F.308 part.1355 e 1356, nonché i terreni con le serre F.300 e 298 e partt.114,134 e 133, 322,323 e 325 del comune di Caltagirone, alla data odierna"*.

Con ordinanza del 16.06.2018 la S.V. ha disposto il richiamo della sottoscritta CTU, affinché sotto il vincolo del precedente giuramento verifichi *" lo stato attuale dei terreni di cui ai lotti nn.1 e 3 verificando se i vigneti in serra e le coltivazioni, siano ancora in essere o addirittura incrementate come sostenuto dall'esecutato, aggiornando, di conseguenza anche il valore di stima dei suddetti lotti"*.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti ho convocato le parti con nota

PEC del 04.07.2018, per eseguire un sopralluogo presso gli immobili indicati in
mandato, fissando l'appuntamento per il 11.07.2018, ore 10,00 sui luoghi, siti
in contrada Piano Stella di Caltagirone.
In tale data ha avuto luogo il sopralluogo, alla presenza di uno dei debitori
esecutati e del CTP geom. Enzo Licata, già nominato all'udienza
dell'08.02.2011, come riportato in verbale.
Ho eseguito gli accertamenti utili ai fini del mandato e il rilievo fotografico dei
beni pignorati elencati nel mandato di supplemento alla CTU.
Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

**ATTUALE LOTTO 1 IN VENDITA GIUSTE ORDINANZE DI DELEGA E
SUCCESSIVE INTEGRAZIONI**

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Catasto Terreni - Comune di Caltagirone - foglio 300 part. 114

porz. AA - qualità seminativo cl.3 - sup. are 50.00 - RD €20,66 RA €5,16;

porz.AB - qualità pascolo cl.1 - sup. ha. 3.96.17- RD €81,84 RA €20,46

in testa a uno dei due debitori esegutati in quota di proprietà 1000/1000.

- Catasto Terreni - Comune di Caltagirone - foglio 300 part. 134 - qualità

pascolo cl.1 - sup. are 24.86 - RD €5,14 - RA €1,28 - in testa a uno dei

due debitori esegutati in quota di proprietà 1000/1000.

- ACCERTAMENTI

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 08.11.2008:

1. veniva accertato che la part.114 era in parte coltivata a seminativo ed in

parte a vigneto a tendone per circa ettari 3

2. veniva accertato che la part.134 era occupata da un vaso in terra battuta

rivestita con materiali isolanti, di dimensioni pari a circa ml. 50 x 45 per

una profondità pari a ml.7,00 circa ovvero mc.15.750;

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 18.04.2011:

3. è stato rilevato un nuovo impianto di serre, esteso circa mq.7000, coltivato

a vigneto di circa due anni, per cui la part.114, allo stato, è coltivata a

vigneto in serra per circa l'80% della sua estensione.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 11.07.2018:

4. è stato accertato che è invariata l'estensione dell'impianto a vigneto che si può considerare tutto in produzione; inoltre, in metà della porzione precedentemente coltivata a seminativo, è stato impiantato un pescheto, con impianto di irrigazione.

- ATTUALIZZAZIONE DELLA STIMA DEL BENE PIGNORATO.

Adottando per i terreni impiantati a vigneto a tendone in serra (in produzione), per analogia, gli stessi valori del fondo precedente, ovvero €30.218,00/ha per il vigneto ed €8,50/mq per l'impianto delle serre, nonché, con riferimento ai valori agricoli medi della Regione Sicilia anno 2017, attualmente in vigore, per la regione agraria n.4 cui appartiene il fondo in oggetto, €30.078,00 per il pescheto irriguo e €10.112,00 per il seminativo, si ottengono i valori di stima di seguito esposti.

- **part.114 ha.04.46.17**– coltivato in parte a vigneto a tendone (€30.218,00) per circa l'80 % della sua estensione e la restante parte a pescheto e seminativo – si applica un valore di stima proporzionale medio pari ad €/ha. 28.112,60 (per tenere conto sia della porzione a seminativo residua che del nuovo impianto di pescheto).

- Valore di stima del vigneto, del pescheto e della porzione a seminativo:

$$\text{ha. 04.46.17} \times \text{€/ha } 28.112,60 = \text{€ } 125.430,00$$

- Valore di stima dell'impianto della serra, la cui area di impianto si stima a

- Valore di stima delle coltivazioni + serre:

(€.125.430,00 + 212.500,00)] = €. 337.930,00.

- **part. 134** ha. 00.24.86 – occupata quasi per intero dal citato invaso di mc. 15.750 – si conferma la stima a corpo tenendo conto della tipologia dell'invaso e delle caratteristiche costruttive, nonché della pompa di adduzione e del pozzo artesiano limitrofo ivi realizzato, di cui risulta solo la dichiarazione in sede di sopralluogo di uno degli esecutati che lo stesso è autorizzato:

VALORE DI STIMA €. 80.000,00.

RIEPILOGO:

- **LOTTO n.3:** Catasto Terreni - Comune di Caltagirone - foglio 300 part. 114 porz. AA - qualità seminativo cl.3 - sup. are 50.00, porz.AB - qualità pascolo cl.1 - sup. ha.3.96.17; part.134-qualità pascolo cl.1-sup. are 24.86.

VALORE DI STIMA:

A) Solo coltivazioni nella part. 114:

€. (125.430,00+80.000,00) = €. 205.430,00;

B) Coltivazioni e serra nella part. 114:

€. (337.930,00+80.000,00) = €. 417.930,00.

Alla presente relazione di consulenza si allegano n.10 foto.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 13 luglio 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO