

STUDIO TECNICO  
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA  
Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE  
**AGRONOMO**

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

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

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail certificata: [g.incarbone@epap.conafpec.it](mailto:g.incarbone@epap.conafpec.it)

Cell: 3383516026

95041 CALTAGIRONE

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**OGGETTO:** Consulenza Tecnica integrativa  
Esecuzione Immobiliare N. 85/2011  
Promossa dal Creditore Procedente:  
Siena NPL s.r.l. e per essa juliet s.p.a  
già M.P.S – Gestione Crediti Banca

Contro



**GIUDICE:** Dott. essa Patrizia Agata Cavallaro

**UDIENZA:**



## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO:** Consulenza integrativa  
Esecuzione Immobiliare N. 85/2011  
Promossa dal Creditore Procedente:  
Siena NPL 2018 s.r.l. e per essa juliet s.p.a.  
già M.P.S – Gestione Crediti Banca  
Contro



### GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata N. 17, inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone ed iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania distinto con il N. 297, già Consulente Tecnico d'Ufficio per la stessa esecuzione nominato con Ordinanza dal sig. Giudice dell'Esecuzione il 04/01/2013, avendo prestato il giuramento promissorio di rito il 05/03/2013 è stato richiamato per accertare lo stato dei luoghi ed aggiornare la consulenza.

Sotto il vincolo del citato giuramento, lo scrivente ha dato corso alle operazioni tecniche che hanno avuto inizio con l'avviso a mezzo raccomandata diretta alla parte eseguita e previo esame del carteggio d'ufficio.

Al primo citato sopralluogo fissato per il 20 Maggio 2022 non si è presentato nessuno. Altro invito è seguito allo attuale esecutato il quale ha fatto pervenire dei certificati medici per giustificare l'assenza.

L'attuale sopralluogo eseguito il 06/07/2022 è stato concordato telefonicamente.



**Si premette:**

- Che i lotto riportati nella relazione depositata sono tre ma, in effetti , per i dati tecnici riportati nella citata consulenza il lotto n.2 è stato escluso dalla vendita.
  
- che l'immobile n.1 e 3 facente parte della esecuzione sono stati assegnato al legale Avv. Ilenia Internullo nella qualità di Custode e delegato alla vendita del compendio pignorato;
  
- che il citato delegato in sede di sopralluogo effettuato il 26/03/2021 ha rilevato quanto segue:
  
- **Il lotto n. 1** composto dalle particelle 297 – 306 – 339 e 389 riportati sul foglio di mappa 266 del territorio di Caltagirone esteso Ha. 1.78.64, già coltivato a vigneto per la produzione di uve da tavola, in atto, risulta a seminativo.
  
- **Il lotto n. 3** composto dalle particelle 98 e 99 riportate sul foglio di mappa 266 del territorio di Caltagirone località Granieri già ad indirizzo colturale a vigneto per la produzione di uve da tavola, così come riportato nella depositata relazione redatta dal sottoscritto, detto vigneto risulta estirpato e reimpiantato per la produzione di uve da tavola. Il delegato alla vendita ha rilevato inoltre che l'impianto del detto vigneto è stato disposto nella forma perpendicolare alle citate particelle interessando anche la limitrofa particella di proprietà di terzi, peraltro, non menzionata nell'atto di pignoramento.



## **OGGETTO DEL MANDATO**

Il Sig. Giudice dell'esecuzione ha formulato il seguente mandato:

“conferisce incarico al C.T.U., già nominato, di aggiornare la stima, tenuto conto delle osservazioni del Custode”

Assegna giorni 60 dal 27/04/2022 per il deposito della consulenza.

Per la produzione degli attestati medici dell'esecutato e quindi la impossibilità di effettuare il sopralluogo, lo scrivente, con la produzione dei detti attestati medici ha chiesto ed ottenuto il differimento per il deposito della Consulenza.



## **Chiarimenti tecnici**

Il sottoscritto C.T.U. già nominato, con la depositata consulenza ha precisato che il compendio pignorato si compone di tre distinti appezzamenti e tra questi e il lotto 2 cioè l'appezzamento n.2 è stato escluso dalla vendita per motivi amministrativi precisati nella relazione integrativa di cui alla udienza dell'08/11/2018; inoltre, con il deposito dalla seconda consulenza integrativa di cui alla udienza del 06/02/2019 sono state confermate le opere abusive già precisate nella relazione di cui alla udienza del 17/09/2013 e la cui sanabilità è possibile con il costo presunto e già proposto.

Preso atto che l'incarico conferito al custode e delegato alla vendita si limita al lotto 1 e lotto 3, questi ultimi vanno rivalutati in riferimento allo attuale indirizzo culturale.



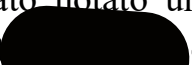
## **Sopralluogo ed aggiornamenti valori.**

Il sopralluogo effettuato il 06/07/2022 concordato con l'esecutato è stato accertato quanto segue:

**lotto 1:** composto dalle particelle 297-306-339 e 389 della estensione del lotto di Ha. 1.78.64 è stato valutato € 50.958,00 già coltivato per uve da tavola in piena produzione; in atto, il vigneto risulta estirpato e pertanto l'indirizzo colturale è quello del seminativo, l'attuale valore è di Euro 16.000,0 pari a Euro 2.000,00 a tumulo (8 Tumuli). L'indirizzo colturale del seminativo attuale non può trovare alcuna altra soluzione perché mancante di risorse idrica.

**Lotto 3:** composto dalle particelle 98 e 99 della estensione è di Ha. 1.29.20 pari a tumuli 5,79 già valutato Euro 36.760,00 il cui indirizzo colturale era quello del vigneto per la produzione di uve da tavola, in atto, detto vigneto è stato estirpato e reimpiantato con vitigni, sempre, per la produzione di uve da tavola della cultivar Italia.

Il suddetto vigneto, di nuovo impianto, i cui vitigni sono stati posti a dimora al sesto di m.2,80 x 3,10 e per un numero di 950 vitigni.

In effetti è stato notato uno sconfinamento che ha interessato terreno della limitrofa società  che conduce in affitto il lotto in argomento.

E' stato, inoltre, accertato che l'impianto di irrigazione è stato realizzato senza tenere conto dei confini dei due appezzamenti. A tal proposito, al fine della separazione dell'impianto di irrigazione si precisa è possibile effettuare il distacco con appositi accorgimenti anche se l'acqua per la irrigazione viene favorita da terzi in quanto il bene idrico non è vendibile.

Preso atto dei chiarimenti tecnici sopra riportati il citato valore già di Euro 36.760,00 si riduce ad Euro 11.580,00 in quanto l'attuale impianto non è in produzione.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

Va precisato che detto vigneto, senza la irrigazione non può manifestare alcun sviluppo e non fornirà alcuna produzione con la conseguente pratica della estirpazione.

Quanto sopra troverà riscontro quando si sarà concretizzata la vendita perché gli acquirenti non possono vantare alcun diritto sull'opera irrigua.

Circa il valore attuale, va precisato, che questo deriva dalla buona struttura e tessitura che il suolo agrario evidenzia, peraltro, rispondente alle esigenze delle piante legnose.



## CONCLUSIONI

Gli elementi tecnici già esposti ed in riferimento all'incarico conferito al custode delegato alla vendita del compendio pignorato, con la esclusione del lotto 2°, dove peraltro trova sito la opera irrigua, regolamentate autorizzata, ha comportato una notevole diminuzione del valore del lotto 1 e 3 oltre al notevole danno che a breve emergerà per procedere alla estirpazione del vigneto di recente impianto a meno che la fornitura irrigua sarà possibile.  
Quanto sopra in asseveramento dell'incarico ricevuto.

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



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI**  
**Esec. Immob. N. 85/2011**

Il sottoscritto Dr. Gesualdo Incarbone, Agronomo, domiciliato nel proprio studio tecnico in Via Discesa S. Agata 17 Caltagirone Tel. 0933 – 55482 Cell. 3383516026, già consulente per la stessa esecuzione è stato richiamato in data 27/04/2022 per procedere allo aggiornamento di stima dei beni immobili nel termine di 60 giorni, rassegna la seguente Parcella inerente al lavoro svolto. Il suddetto procedimento è stato

Promosso da  
Siena NPL 2018 s.r.l. e per essa

M.P.S. – Gestione Crediti Banca s.p.a.

Contro

Salvo Raffaele



**Spese imponibile**

Sopralluogo con mezzo proprio nei tre lotti descritti Km 42	€ 20,00
Racc. N. 2 + email	€ 12,00

Compenso

Per le precisazioni aggiornamenti valori e stesura consulenza	€ 870,00
---	----------

<b>Totale</b>	<b>€ 990,00</b>
---------------	-----------------

Oltre C.P.

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

