

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

E-mail certificata: g.incarbone@epap.conafpec.it

Cell: 3383516026

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Consulenza Tecnica D'Ufficio Integrativa

Esecuzione Immobiliare N. 85/2011

Promossa

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. ssa Daniela Angelozzi

UDIENZA: 06/02/2019 ore 12:00



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Relazione integrativa alla
Esecuzione Immobiliare N. 85/2011

Promossa

M.P.S. – Gestione Crediti

Contro

Salvo Raffaele + Altri

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 lo stesso procedimento è stato richiamato per integrare la depositata consulenza, ciò al fine di rispondere ai requisiti di cui di cui alla Ordinanza del 08/11/2018.

Avendo già prestato giuramento promissorio di rito il 05/03/2013, lo scrivente, con la presente darà corso ai diversi quesiti.



OGGETTO DEL MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione ha formulato il seguente mandato:

- 1) Se materialmente le particelle 352 – 350 e 353 sono eliminabili dal lotto n. 2 (in tal caso, il perito sarà invitato a valutare la stima del lotto 2 senza tali particelle)

 - 2) Le detrazioni stimate necessarie per la regolarizzazione a quale lotto attengano (Vi è da accatastare il fabbricato con il costo di Euro 1.600,00; regolarizzare il vigneto costo di Euro 400,00; invaso Euro 5.500,00).
- Specificare a tal fine altresì se i lotti di vendita possono essere tre.
- ✓ Lotto n. 1 per Euro 50.959;
 - ✓ Lotto n.2 per Euro 10.580 in cui sembrerebbero confluire le particelle non pignorate
 - ✓ Lotto n. 3 per Euro 36.760;
 - ✓ Vendita in un unico lotto.



Premessa

Preso atto di avere redatto e depositato la relazione di Stima; di avere descritto n. 3 appezzamenti di terreno con destinazione colturale differente le cui particelle riportate nella consulenza in atti compongono ogni singolo corpo aziendale;

Di avere precisato che:

- Il lotto n. 1 risulta composto delle particelle 297 – 306 – 339 e 389, lo stesso presenta un valore di Euro 50.958,00 ed una rispondente superficie di Ha. 1.78.64
- Il lotto n. 2 risulta composto dalle particelle: 85 – 86 – 346 – 350 -354 – 358 – 345 – 349 – 353 – 357 – 344 – 348 – 352 – 356 – 343 – 347 – 351 – 80 e 355; lo stesso, presenta un valore di Euro 10.580,00 ed una rispondente superficie di Ha. 1.15.50.
- Il lotto n. 3 composto dalle particelle 98 e 99, lo stesso presenta un valore di Euro 36.760,00 ed una rispondente superficie di Ha. 1.29.20;

Inoltre di avere precisato che:

- Che i tre apprezzamenti in argomento risultano gravati da contratto di affitto regolarmente registrato la cui scadenza è stata fissata il 28/02/2024; allo esecutato le vengono versati Euro 6000 annue dall'affittuario.

Risposte ai quesiti

- Che le particelle 352 – 350 e 353 non riscontrate nell'atto di pignoramento fanno parte del corpo aziendale o lotto 2; si ribadisce che dette particelle non possono essere eliminati per diversi motivi:
 - ✓ La eventuale esclusione comporterebbe una notevole diminuzione di valore dell'immobile.
 - ✓ La eventuale eliminazione delle suddette particelle comporterebbe la interruzione dello esistente impianto di irrigazione e conseguente danno economico.

Quanto sopra è stato relazionato a pag. 20 della depositata Consulenza.

L'esistente pozzo irriguo ubicato nel lotto 2 risulta regolamento autorizzato dal Genio Civile di Catania, mentre l'esistente invaso ed il fabbricato sono opere abusive.



L'esistente fabbricato risulta ubicato quasi all'ingresso aziendale mentre l'invaso, per la raccolta di acque per uso irriguo, si trova ubicato nei pressi delle particelle non riportate nell'atto di pignoramento che compongono lo stesso lotto 2.

Di quanto sopra è stato tenuto conto nella stima in quanto le opere abusive non sono state stimate. La loro regolarizzazione comporterebbe un notevole aumento di valore dello immobile di oltre Euro 35000,00 circa.

Per quanto sopra esposto si conferma il contenuto della depositata relazione e con esso i valori attribuiti ai tre lotti che fanno riferimento all'atto del sopralluogo.

Inoltre, si conferma che:

- Occorre integrare l'atto di pignoramento con le particelle 350 – 353 – e 352 ricadenti sul foglio di mappa 249 di Caltagirone;
- Occorre accatastare l'esistente fabbricato al servizio aziendale con la precisata e preventiva spesa di euro 1.600,00 oltre Euro 4.200,00 per oneri e costi oblativi per la fase urbanistica.
- Occorre dichiarare e regolarizzare l'esistente invasosia sia dal punto di vista catastale, urbanistico e nei confronti del Genio Civile con una prevista spesa di euro 5.500,00 salvo imprevisti.
- Occorre aggiornare catastalmente la destinazione culturale di ciascun appezzamento quest'ultima operazione interessa i tre appezzamenti.

Lo scrivente ha riportato inoltre:

Con la consulenza integrativa del 28/02/2018 è stato posto in evidenza la legittimità della proprietà in capo al debitore in allineamento con l'atto notarile.

Si conferma che i lotti sono tre e che non possono essere separati o accorpati per i diversi sito e destinazione colturali.

Lo scrivente sarà presente alla udienza del 06/02/2019 per eventuali, altri elementi utili per la procedura.

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



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

Il sottoscritto Dr. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista con studio in Via Discesa S. Agata 17 Caltagirone Tel. 0933 – 55482 Cell. 3383516026, avendo redatto consulenza integrativa per la esecuzione Immobiliare n. 85/2011 rassegna la seguente parcella.

Il suddetto procedimento è stato

Promosso da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



Legge 08/02/1980 N. 319

Decr. 05/12/1997

Decr. 30/05/2002

Rimborso spese:

- Visure e mappe	€ 85,00
- Cancelleria e varia	€ 60,00
	<hr/>
Totale spese	€ 145,00

Vocazioni:

come da vigenti disposizioni:

Vac n. 42 = € 380,00

Riepilogo

- Totale spese	€ 145,00
- Totale vocazioni	€ 380,00
	<hr/>
Totale complessivo	€ 525,00

Oltre I.V.A. e C.P.

Il Consulente d'Ufficio

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

