

DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Studio tecnico via Nino Bixio 21 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: infostudiopetta@gmail.com

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.44/2021 R.G.E.
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROMOSSO
DA:**



UBICAZIONE :

Militello in Val di Catania foglio 26.

Caltagirone lì 4/4/2024

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

ILL. MO GE DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.44/2021 R.G.E. promossa Baldanza Francesco Maria Vincenzo rappresentato e difeso dall'avv. Gaetano Campisi contro il signor [REDACTED], debitore esecutato, il primo difeso dall'avv. Alfio Centamore, la S.V ha disposto la nomina quale consulente tecnico, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone in via Nino Bixio n.21, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879, al fine di redigere specifica Consulenza Tecnica d'Ufficio. Nomina del G.E. del 3/1/2024, accettazione dell'incarico in data 29/1/2024.

2.0 Operazioni peritali

Come da mandato, preliminarmente si è provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.:

- il creditore procedente ha optato per il depositato di certificazione notarile riferita all'immobile pignorato che risale all'atto di acquisto del debitore esecutato, ma non sino ad un atto di acquisto derivativo o originario, trascritto in data antecedente almeno di un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, tuttavia dall'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato, presente nel fascicolo e da apposite ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, è stato possibile risalire sino al ventennio antecedente dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili interessati;
- è stato richiesto con nota n. 4049 del 27/2/2024 al comune di Militello in V.C., servizi demografici l'estratto per riassunto del registro degli atti di morte di [REDACTED] ed il certificato di stato civile di [REDACTED] (in allegato);
- dai certificati di cui sopra il signor [REDACTED] risulta essere deceduto in data 4/10/2023, mentre il signor [REDACTED] alla data dell'acquisizione degli immobili era di stato libero, l'atto di pignoramento è stato pertanto notificato correttamente al solo debitore esecutato.



Effettuate le ricerche documentali preliminari di cui sopra, ho provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, fissandole alla data del 21/2/2024 alle ore 9.00 con appuntamento presso l'immobile oggetto della procedura sito in Militello in V.C. in c/da Castelluzzo. All'appuntamento era presente il debitore esecutato, a cui successivamente si aggiunto il custode dell'immobile del procedimento. Ho pertanto individuato e visionato l'immobile interessato dalla procedura, effettuando rilievi fotografici e planimetrici dello stesso.

3.0 Identificazione, individuazione, descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è un appezzamento agricolo ubicato in territorio di Militello in V.C. in c/da Castelluzzo, situato in un'areale agricolo dove le colture più ricorrenti sono gli agrumi e l'olivo, a circa 3Km dal centro abitato di Militello in V.C. Vi si accede percorrendo la strada provinciale 28i a partire dal centro abitato, il percorso è interamente asfaltato. Le coordinate di riferimento sono 37.289490° lat, 14.808330 lon. Confina a nord, est e sud con proprietà Spano o aventi causa, con proprietà del debitore esecutato deceduto ad ovest.

Catastalmente risulta essere individuato come segue:

Comune	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie Ha	RD, €	RA, €
Militello in V.C.	26	13AA	Agrumeto cl.1	0,3206	134,94	49,67
Militello in V.C.	26	13AB	Oliveto cl.2	0,0354	0,91	1,01
Militello in V.C.	26	150	Agrumeto cl.1	0,5220	219,72	80,88
Superficie complessiva				0,8780		

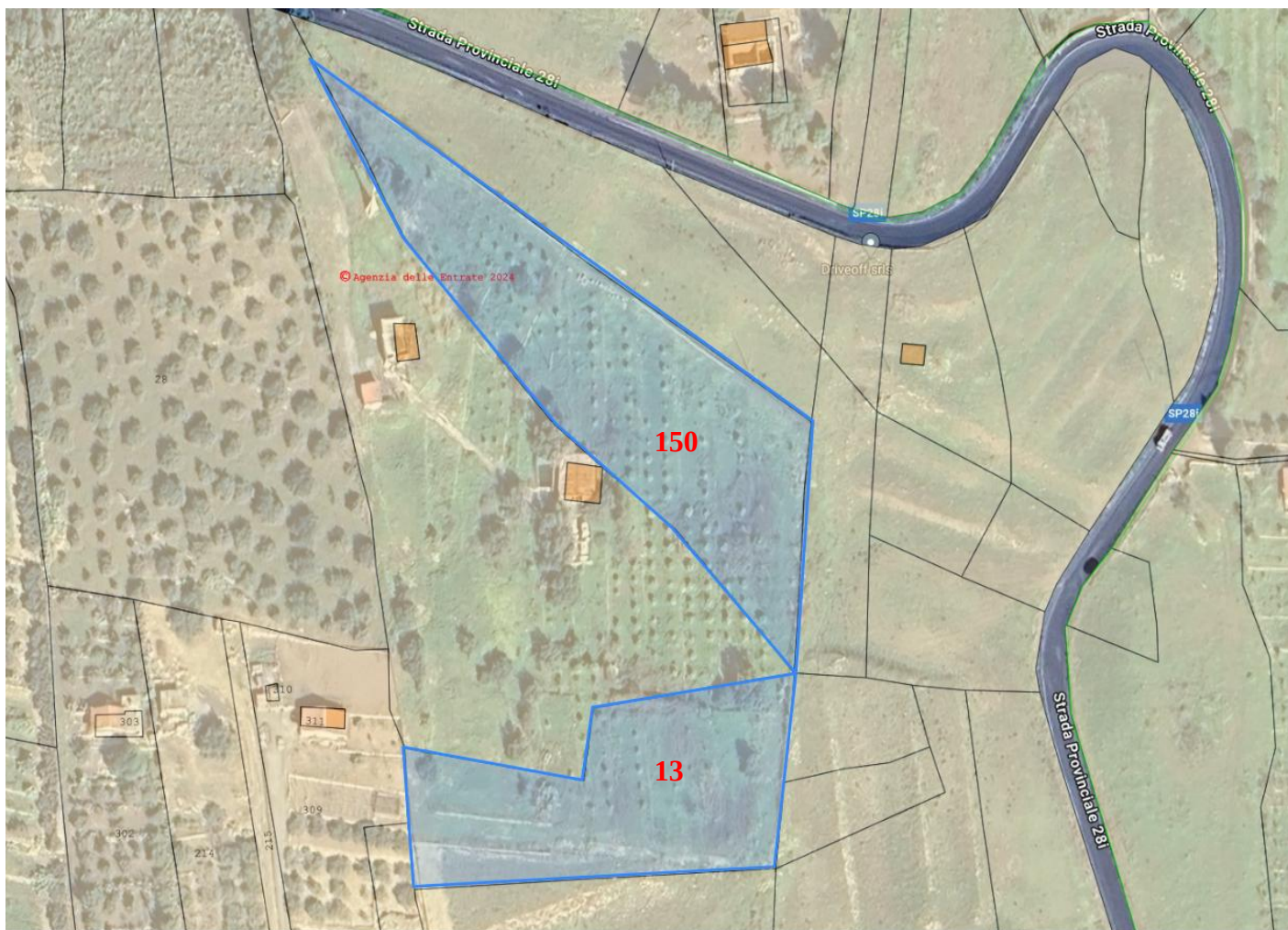




3.1 Descrizione

Trattasi di appezzamento di forma irregolare posto tra i 370m e i 390m s.l.m., la superficie risulta essere suddivisa in terrazzamenti che degradano da ovest verso est, dell'ampiezza di circa 7 metri ciascuno, il terreno è del tipo di medio impasto. Sull'intero appezzamento si rilevano i resti di un agrumeto in stato di abbandono i cui filari erano disposti in n.2 linee per ogni terrazza. Al momento del sopralluogo si sono rilevati solo tracce di alcuni ceppi inselvaticiti di agrumi, qualche pianta di olivo, anch'essa inselvaticita, la rimanente parte di suolo è ricoperta da vegetazione erbacea e arbustiva perennante. Dai rilievi sui luoghi e dal raffronto con le foto aeree degli anni precedenti, si evince che probabilmente l'appezzamento è stato anche percorso da incendi.

Sul fondo **non insistono fabbricati**, una parte dei confini risulta essere recintata con muri in conci di tufo, è presente un cancello di ingresso sulla s.p. 28i.





4.0 Destinazione urbanistica prevista dallo strumento comunale

Ai sensi del vigente PRG del comune di Militello in V.C. giusto Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente UTC in data 2/4/2024, la destinazione dell'appezzamento è "Zona E agricola" ricadente in area di interesse paesaggistico e in area di interesse archeologico, inoltre giusto atto di indirizzo del Consiglio Comunale, al momento è sospesa qualunque richiesta per la realizzazione di impianti da Fonti Energetiche Rinnovabili. Le prescrizioni urbanistiche sono integralmente specificate nel CDU allegato alla presente.

5.0 Rispondenza dei dati catastali con i dati dell'atto di pignoramento.

L'identificazione catastale degli immobili è la seguente:

Comune	Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie Ha	RD, €	RA, €
Militello in V.C.	26	13AA	Agrumeto cl.1	0,3206	134,94	49,67
Militello in V.C.	26	13AB	Oliveto cl.2	0,0354	0,91	1,01
Militello in V.C.	26	150	Agrumeto cl.1	0,5220	219,72	80,88

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano correttamente individuati.

6.0 Proprietà degli immobili all'atto della notifica

Sulla scorta dei dati risultanti dall'Agenzia delle Entrate all'atto della notifica del pignoramento del 28/5/2021, il debitore esecutato [REDACTED] era intestatario dell'immobile oggetto della presente procedura.

7.0 Provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

L'immobile sopra elencato è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] interamente ed in piena proprietà, giusto atto di donazione rogato dal notaio S. Tomasi di Militello in V.C. del 9/6/2020 trascritto in data 11/6/2020 ai nn. 22559/12924 da [REDACTED] nato a Augusta il 30/6/1961.



A [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio A. Ruggeri Cannata di Militello in V.C. del 22/11/2007 trascritto a Catania in data 3/12/2007 ai nn. 79409/46515, da [REDACTED] nato a Scordia il 4/3/1940 e [REDACTED] nata a Catania il 20/2/1952.

Antecedentemente l'immobile è stato compravenduto, con tutte le riserve, le limitazioni, gli obblighi, le servitu' attive e passive specificati nei titoli di provenienza ed in particolare nell'atto del 29 gennaio 1963 ai rogiti del notaio Sebastiano Sciannaca da Scordia, registrato al n.518; nell'atto di divisione del giorno 11 maggio 1971 ai rogiti del notaio Saitta, registrato al n.895; atto di compravendita del 20 maggio 1974, ai rogiti stesso notaio Sciannaca, registrato al n.2408 e trascritto presso la conservatoria rr.ii. di Catania il 22 maggio 1974 ai nn.19228/15289 e nell'atto di compravendita del 10 ottobre 1997 ai rogiti del notaio Paolo di Giorgi allora da Licodia Eubea, registrato al n.1992.

Gravami

- Ttrascrizione dell'8/6/2021 ai nn. 26027/19534 derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Caltagirone del 28/5/2021 rep. n.385 a favore di Baldanza Francesco Maria Vincenzo, contro [REDACTED].

8.0 Valutazione dell'immobile e formazione dei lotti

8.1 Metodo di valutazione degli immobili

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, si sono seguite le indicazioni riportate al punto 9 del mandato conferitomi, adottando quale procedimento di stima quello sintetico comparativo.

Quali valori unitari di riferimento sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di Catania, dati pronunciamento Commissione Provinciale n. 386 del 24/1/2019, annualità 2019, Regione Agraria 5. Il valore della superficie del lotto, considerato a seminativo arborato, è stato moltiplicato per il Valore Agricolo Medio corrispondente per il comune di Militello in V.C.

Al valore standard tabellare così determinato si sono applicate delle aggiunte/detrazioni che tengono conto delle reali peculiarità dell'immobile, quali tra l'altro:

- della dinamicità delle compravendite aventi per oggetto beni simili nell'area in oggetto;
- la vicinanza alle principali arterie viarie, la facilità di accesso;



- lo stato di coltivazione del terreno;
- vincoli urbanistici di cui è gravato l'appezzamento;
- l'assenza di garanzia per vizi degli immobili venduti all'asta.

8.2 Formazione dei lotti e loro valutazione

Sulla scorta della descrizione di cui al paragrafo 3.0, si provveduto alla creazione di un **unico lotto**:

LOTTO	Rif. atto di pignor.	Comune/via	foglio	Particella/sub	categoria e classe	Consistenza ha
Lotto unico	28/5/21	Militello in V.C. c/da Castelluzzo terreno incolto - Superficie 0,87.80Ha	26	13AA	Agrumeto cl.1	0,32.06
			26	13AB	Oliveto cl.2	0,03.54
			26	150	Agrumeto cl.1	0,52.20

8.3 - LOTTO UNICO - Appezzamento agricolo sito in Militello in V.C. in c/da Castelluzzo

Appezzamento agricolo terrazzato con resti di agrumeto e olivi, in stato di abbandono, esteso 0,87.80Ha, sito in territorio di Militello in V.C. in c/da Castelluzzo ubicato a circa 3Km dal centro abitato di Militello in V.C., posto tra 370m e 390 m s.l.m, coordinate di riferimento, 37.289490°lat, 14.808330°lon. L'area circostante l'immobile è destinata prevalentemente a oliveto ed agrumeto. Non sono presenti fabbricati. In catasto, comune di Militello in V.C., foglio 26, particelle 13, e 150.

8.3.1 Stima del più probabile valore di mercato

Per la stima dell'immobile il valore unitario di riferimento del terreno agricolo è stato desunto dai VAM per la categoria seminativo arborato. Il valore complessivo del lotto è stato determinato moltiplicando il valore unitario del seminativo arborato, per l'intera superficie del lotto.

Tuttavia considerando che l'immobile:

- è alquanto vicino al centro abitato di Militello in V.C.,
- è agevolmente raggiungibile mediante la viabilità esistente,



- è gravato da vincoli urbanistici che condizionano le sue potenziali destinazioni edificatorie,
- nonostante incolto, ha una giacitura e una conformazione favorevole alla coltivazione di essenze arboree,
- per essere rimesso in coltivazione necessita di essere rinettato dalle infestanti e dai resti delle piante di agrumi, nonché di interventi di potatura straordinaria delle piante di olivo,

al valore standard stimato sono state apportate le successive aggiunte e detrazioni:

Lotto Unico - Terreno incolto in Militello in V.C.

<i>Coltura</i>	<i>superficie Ha</i>	VAM €/Ha	Valore €
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c=a x b</i>
Seminativo arborato	0,8780	4.374,39	3.840,71

A - Totale valore standard (VAM) 3.840,71

aggiunte

Vicinanza al centro abitato e accessibilità +50% 1.920,36

B - Sommano aggiunte 1.920,36

Detrazioni

Oneri ripulitura del suolo e ripristino coltivazione
(Prezziario Reg. Agricoltura 2023) - 1.975,50

C - Sommano detrazioni - 1.975,50

Valore di mercato LOTTO: (A+B+C) 3.785,57

Il valore di mercato del lotto è pertanto risultato essere pari a **3.785,57€**

9.0 Possesso degli immobili, formalità, vincoli ed oneri

Non si sono riscontrati elementi che non confermano che l'immobile sia nel pieno possesso del proprietario debitore esecutato.

10.0 Procedure espropriative per pubblica utilità

Non si sono rilevate procedure espropriative a carico dei beni pignorati.

Caltagirone lì 4/4/2024



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO



Si allegano alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Foto del lotto;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di stato civile;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di morte
- Visure ipotecarie per completare il ventennio;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione VAM, prezzo dell'immobile.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Verbale di sopralluogo

Il sottoscritto Dott. agr. Claudio Petta
in data 21/2/2024 alle ore 9.00 circa
avere visitato le parti, mi sono recato
sui luoghi ove sono ubicati gli immobili
oggetti delle procedure esecutive, sono
presenti il signor [REDACTED]
esecutore e l'on. Roberto Campari.
Ho eseguito rilievi fotografici e
planimetria fotografica alle coordinate
dell'immobile.
Alle ore 9.15 si conclude le
operazioni portate.

[REDACTED]
[Signature]



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

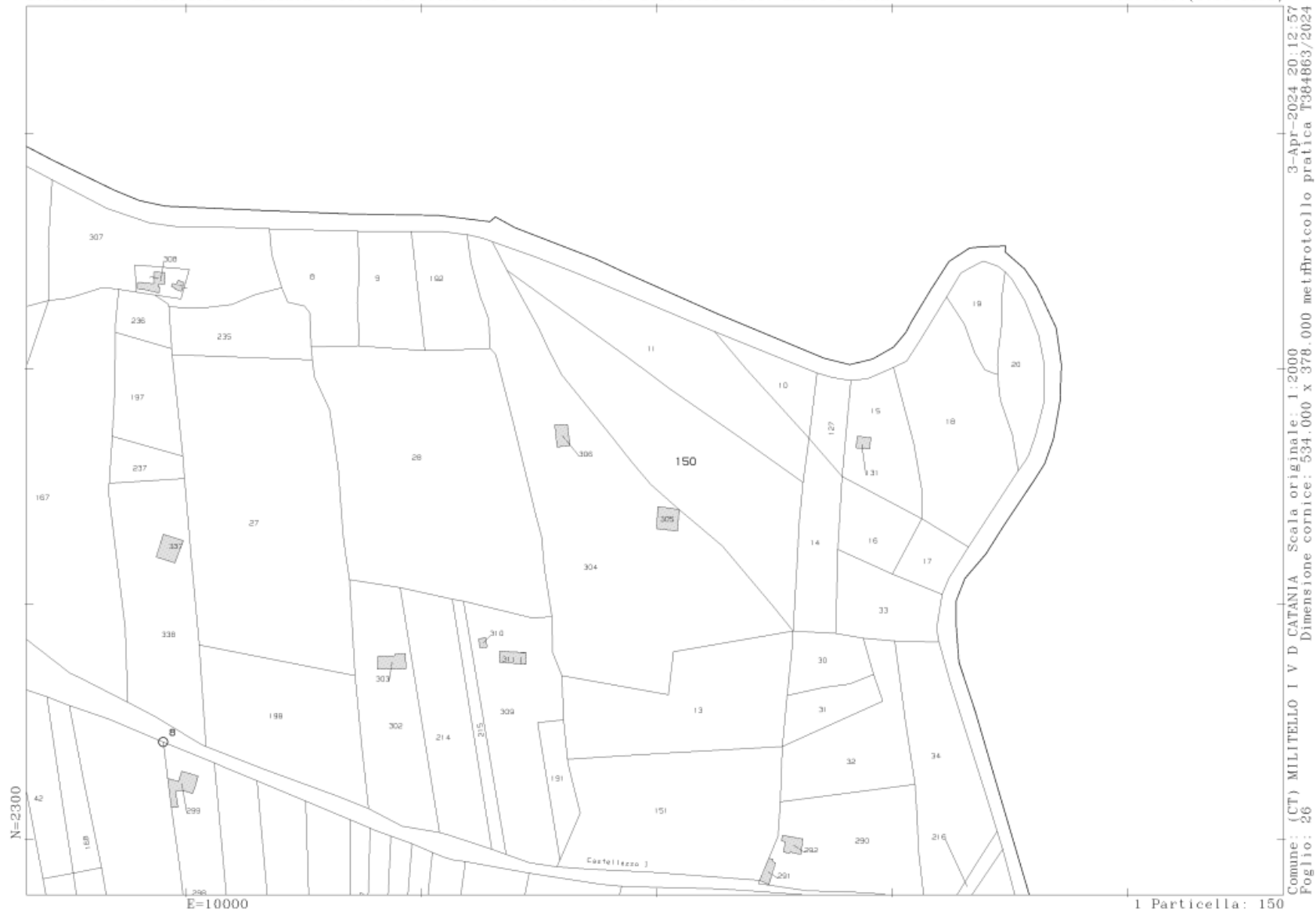




DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore DOTT. SANTO GIUNTA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (CT) MILITEELLO I V D CATANIA Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metrotcollo pratica T384863/2024
Foglio: 26
3-Apr-2024 20:12:57