

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 eseguiti.

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 depositata 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.

3. - BENI PIGNORATI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE.

3.1- " TERRENO in Caltagirone (CT), c.da Piano Stella, al N.C.T. F.298, partt. 322, 323, 325"

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni - Comune di Caltagirone - foglio 298:

1. part. 322 - qualità pascolo cl.1 - sup. are 85.00 - RD €17,68 - RA €4,42 -
in testa a uno dei due debitori esecutati in quota di proprietà 1000/1000.

2. part. 323 porz.AA - qualità seminativo cl.2 - sup. are 80.00 - RD €14,45 -
RA €12,39 - porz.AB - qualità pascolo cl.1 - sup. are 14.10 - RD €2,91 -
RA €0,73 - in testa a uno dei due debitori esecutati in quota di proprietà
1000/1000.

3. part. 325 porz.AA - qualità seminativo cl.2 - sup. are 80.00 - RD €14,45 -
RA €12,39 - porz.AB - qualità pascolo cl.1 - sup. are 6.70 - RD €1,38 -
RA €0,35 - in testa a uno dei due debitori esecutati in quota di proprietà
1000/1000.

- ACCERTAMENTI



1. Nel corso del sopralluogo eseguito in data 10.01.2008 veniva accertato che la part.322 era impiantata per intero a vigneto in serra; mentre le part.323 e 325 erano incolte.

2. Nel corso del sopralluogo eseguito in data 18.04.2011, è stato accertato che l'impianto della part.322, vigneto in serra, è stato interamente estirpato e reimpiantato da un anno sempre in serra; mentre le part.323 e 325 sono interamente coltivate a carciofeto.

3. **Nel corso del sopralluogo eseguito in data 11.07.2018,** è stato accertato che l'impianto della part.322, vigneto in serra, è adesso in produzione; nelle part.323 e 325 è stato realizzato analogo impianto, ovvero vigneto in serra, anch'esso in produzione.

- ATTUALIZZAZIONE DELLA STIMA DEL BENE PIGNORATO.

Come richiesto in mandato viene di seguito precisato il valore del bene alla data odierna, tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, evidenziando che nel corso del sopralluogo ultimo eseguito è stata riscontrata la realizzazione dell'impianto delle serre anche nella part.323 e 325, di cui si tiene conto nella stima aggiornata come di seguito esposto.

Il suddetto impianto, come da documentazione fotografica allegata, è costituito da struttura metallica leggera poggiate su pali in c.a e manto di copertura a tendone laterale e superiore; è inoltre dotato di impianto di irrigazione.

Con riferimento ai valori agricoli medi della Regione Sicilia anno 2017, attualmente in vigore (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.377 del 26/01/2017), per la regione agraria n.4 cui appartiene il fondo in oggetto, il vigneto a tendone ha un valore pari a €30.218,00/ha.



Per quanto riguarda l'impianto delle serre come sopra descritto, con riferimento al Prezzario regionale per l'agricoltura anno 2015, attualmente vigente, si stima un valore pari a €10,00/mq di superficie effettivamente coperta, ovvero, considerando una percentuale di superficie non coperta pari al 15% (spazi laterali di manovra, porzioni di terreno irregolari non coperti e simili), si assume un valore di €8,50/mq.

Si ricavano pertanto i valori di stima distinguendo il valore relativo all'impianto del solo vigneto dal valore dell'impianto e serra, in considerazione che quest'ultimo rappresenta una infrastruttura amovibile, al fine di fornire alla S.V. ogni elemento utile alla valutazione complessiva del bene, anche dal punto di vista tipologico, idonea ai fini del procedimento.

Superficie totale ha. (00.85.00 + 0.94.10 +0.86.70)= ha.2.65.80

- Valore di stima dell'impianto a vigneto:

(€/ha 30.218,00x2.65.80) = € 80.320,00

- Valore di stima delle serre, la cui area di impianto, con il supporto dell'immagine satellitare, si stima pari ettari 2,1, salvo verifiche strumentali ove si ritenesse necessario:

(mq.21.000x€/mq.8,50) = € 178.500,00.

- Valore di stima dell'impianto a vigneto + serra:

(€80.320,00 + 178.500,00) = € 258.820,00

RIEPILOGO:

- **LOTTO n.1: Catasto Terreni - Comune di Caltagirone – F.298**

PART.322 - qualità pascolo cl.1 - sup. are 85.00;

PART.323 porz.AA - qualità seminativo cl.2 - sup. are 80.00 - porz. AB - qualità pascolo cl.1 - sup. are 14.10;



PART.325 porz.AA - qualità seminativo cl.2 - sup. are 80.00 - porz. AB -
qualità pascolo cl.1 - sup. are 6.70

VALORE DI STIMA:

A) Valore di stima dell'impianto a vigneto: €. 80.320,00

B) Valore di stima dell'impianto a vigneto + serra: €. 258.820,00

**3.2 - " TERRENI in Caltagirone (CT), c.da Piano Stella, al N.C.T. F.300,
partt. 114 e 134".**

- **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:

ha. 04.46.17 x €/ha 28.112,60 = € 125.430,00

- Valore di stima dell'impianto della serra, la cui area di impianto si stima a vista per ettari 2,5, compreso le aree a servizio, salvo verifiche strumentali ove si ritenesse necessario :

(mq.25.000x€/mq.8,50) = € 212.500,00.



- 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

dott. ing. Emanuela Foti

