

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

G.E. Dott. Marcello Gennaro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott.ssa Agr. Carmela Regalbuto

Proc. Esecutiva immobiliare n. 24/2011 e n. 25/2011 R.G. Es.

MANDATO

- Con decreto del dì 03/11/2011, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta dott.ssa agr. Carmela Regalbuto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto con il mandato di cui al verbale di conferimento incarico di stima del 17/11/2011 (all. 1).

- **SITUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in territorio di Caltagirone, in parte risultano essere in comproprietà tra i debitori eseguiti in ragione di ½ ciascuno e precisamente:

- 1) **nuda proprietà del fabbricato** sito nel Comune di Caltagirone in Contrada Caudarella – catasto dei fabbricati -, foglio 181, particella 269, subalterno 2, natura A/3 – abitazione di tipo economico -, classe 4, consistenza vani 8 rendita €. 272,69 (all. 2-3).

Note del CTU

Si precisa che per il sopracitato bene occorre presentare presso l'U.T.E. di Catania riunione di usufrutto alla nuda proprietà, in quanto l'usufruttuario presente nei certificati catastali, risulta deceduto.

- 2) **nuda proprietà del fabbricato** sito nel Comune di Caltagirone in Contrada Caudarella – catasto dei fabbricati -, foglio 181, particella 269, subalterno 3, natura C/2 – magazzini e locali di deposito -, classe 4, consistenza vani 93 metri quadrati, rendita €. 192,12 (all. 3-4).

Note del CTU

Si precisa che per il sopracitato bene occorre presentare presso l'U.T.E. di Catania riunione di usufrutto alla nuda proprietà, in quanto l'usufruttuario presente nei certificati catastali, risulta deceduto.

- 3) **proprietà del fabbricato** sito nel Comune di Caltagirone in Contrada Caudarella – catasto dei fabbricati -, foglio 181, particella 268, natura D/10 – fabbricati per attività agricole, rendita €. 2.117,47 (all. 3-5).
- 4) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone dell'estensione complessiva di ha 01.20.80 iscritto al catasto dei terreni al foglio 181, particelle 25, 76, 159, 160, 161, del r.d. complessivo di €. 198,24 e del r.a. complessivo di €. 52,70 (all. 3-6-7).
- 5) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone dell'estensione complessiva di ha 01.68.70 iscritto al catasto dei terreni al foglio 181, particelle 107, 108, 109, 115, del r.d. complessivo di €. 41,75 e del r.a. complessivo di €. 11,19 (all. 3-6-7).
- 6) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone dell'estensione complessiva di ha 03.44.16 iscritto al catasto dei terreni al foglio 181, particelle 116, 117, 118, 140, 151, 152, 153, 174, 181, 264 del r.d. complessivo di €. 123,75 e del r.a. complessivo di €. 40,72 (all. 3-6-7).
- 7) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone dell'estensione complessiva
.....
..... e al foglio 181 particelle 267, 270, del r.d. complessivo di €. 106,02 e del r.a. complessivo di €. 28,19 (all. 3-6-7-8-9).

8)

20) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone iscritto al catasto dei terreni, al foglio 181, particella 288, vigneto 3, di are 24.74, r.d. € 15,33, r.a. € 7,67 (all. 3-6-7).

21) **proprietà fondo rustico** sito nel Comune di Caltagirone iscritto al catasto dei terreni, al foglio 181, particella 290, seminativo 3, di are 17.87, r.d. € 7,38, r.a. € 1,85 (all. 3-6-7).

PROVENIENZA E ANALISI IPOTECARIA

Immobili "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21"

Detti immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza del seguente titolo:

- atto di donazione del 05-03-2002 in Notar Gaetano Cammarata, repertorio 83346, raccolta 22080, registrato a Caltagirone il 25-03-2002 al n. 519, da potere di Antoci Francesco e Palio Francesca (all.11);

DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Compiuti gli accertamenti del caso, è stato appurato che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

ricadono tutti in zona agricola e specificatamente “E1” verde agricolo, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (all.16).

Il vigente P.R.G. del Comune di Caltagirone per le particelle ricadenti in **zona E1** denominata **agricola**, prevede costruzioni connesse alla conduzione del fondo e alla produzione agricola sottoposte ai seguenti parametri edilizi:

- indice di edificabilità fondiaria di 0,03 mc/m²;
- altezza massima consentita 8,00 ml;
- distanza dal margine stradale 15,00 ml;
- distanza minima dai confini di 7,50 ml.

OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha convocato le parti a mezzo telegramma del 05/01/2012, inviati presso il domicilio dei debitori esecutati, per sabato 14 Gennaio 2012 alle ore 9.30, con appuntamento avanti il

rifornimento di carburante di fronte ingresso cimitero di Caltagirone (all. 17-18).

In tale occasione, erano presenti la sottoscritta CTU e i debitori eseguiti. Dal luogo dell'appuntamento ci siamo recati sui luoghi, al fine di effettuare i rilievi tecnici e fotografici necessari a redigere la relazione di stima.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I fondi oggetto di esecuzione, ricadono in agro di Caltagirone in parte in C.da Caudarella ed in parte in C.da Costabilia e nell'insieme costituiscono un'unica azienda agricola.

Distano circa Km 8 dal centro urbano del predetto Comune e sono facilmente raggiungibili attraverso la SP per Santo Pietro (Fraz. di Caltagirone).

Insistono su un'area prettamente agricola e zootecnica, che per le peculiari caratteristiche pedo-climatiche è particolarmente vocata alla coltivazione di carciofi, ortaggi, seminativi e al pascolo.

La zona è caratterizzata da clima mite, terreni con giacitura pianeggiante e tessitura tendenzialmente di medio impasto.

Per comodità di esposizione, i fondi oggetto di stima sono stati suddivisi in tre lotti, che analiticamente di seguito vengono descritti.

Lotto "A"

Individuato dagli immobili descritti ai nn. 1-2-3-4-5-6-7-20-21 dell'atto di pignoramento, rappresenta il cuore dell'azienda agricola-zootecnica.

Prospiciente sulla SP per Santo Pietro dalla quale ha accesso, esso è costituito dalle particelle terreni nn. 25-76-159-160-161-107-108-109-115-116-117-118-140-151-152-153-174-181-264-288-290-267-270 del foglio di mappa 181; risulta coltivato a seminativo irriguo, in quanto il fondo è dotato di un pozzo artesiano. Al suo interno insistono due corpi di fabbrica, individuati dalle particelle 269 sub 1-2 e particella 268 dello stesso foglio di mappa 181, destinati rispettivamente, uno a civile abitazione e locale magazzino, l'altro a locale stalla; inoltre sullo stesso fondo, insistono due strutture in costruzione,

costituite da travi di fondazione, pilastri e travi di elevazione (foto n. 16-17).

Le particelle 115 e 109 individuano due fabbricati rurali, rispettivamente di circa mq 90 e mq 73, entrambi in parte diruti e inutilizzabili (foto n. 18-19).

La superficie totale del lotto individuato dalla lettera "A", è di circa Ha 07.58.49, si presenta di forma rettangolare e con giacitura pianeggiante.

Il terreno è di natura limo-argilloso e tendente al medio impasto, con una struttura tale da renderlo particolarmente vocato alla coltivazione di seminativo (foto nn. 1-2).

Fabbricato individuato in catasto al foglio 181 part. 269 sub 1

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra. Nel suo complesso ha struttura portante in muratura in conci di pietra mista a blocchi, con cordoli di coronamento perimetrali. Esternamente risulta in parte rifinita al civile con ultimo strato di intonaco cementizio ed in parte al rustico con la muratura a faccia a vista.

Internamente è costituito da cinque vani oltre cucina ed accessori, della superficie lorda di circa mq 150,00 (all. 2). Rifinita al civile con pavimenti in ceramica e scaglietta, pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle in ceramica, infissi esterni parte in alluminio e parte in legno, infissi interni in legno tamburato e pittura a ducotone in tutte le pareti interne (foto nn. 3-4-5).

La suddetta unità, inoltre, risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici allacciati alle rispettive reti pubbliche, nonché di fossa settica tipo imhoff.

Allo stato attuale, così come dichiarato dai debitori eseguiti, detto immobile risulta in totale possesso e uso dei propri nuclei familiari.

Fabbricato individuato in catasto al foglio 181 part. 269 sub 2

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a locale magazzino posta al piano terra, in aderenza all'unità immobiliare sopradescritta. Nel suo complesso ha struttura portante in muratura, con cordoli di coronamento perimetrali. Esternamente risulta rifinito al civile con ultimo strato di intonaco cementizio.

Internamente è costituito da un unico vano della superficie lorda di circa mq

108,00 (all. 4), allo stato rustico priva di pavimentazione e di tutti gli impianti tecnologici. (foto nn. 6-7).

Allo stato attuale, risulta in totale possesso e uso dei debitori esecutati.

Fabbricato individuato in catasto al foglio 181 part. 268

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a stalla, posta al piano terra, in prossimità delle unità immobiliari sopra esposte. Nel suo complesso ha struttura portante in muratura di blocchi di tufo, con cordoli di coronamento perimetrali e copertura in ferro a due falde inclinate, con sovrastante lastre tipo onduline. Esternamente risulta rifinita al civile, con ultimo strato di intonaco cementizio.

Internamente è costituita da un unico vano diviso da un corridoio centrale delimitato dalle mangiatoie e da una piccola sala mungitura. La superficie lorda è di circa mq 1.185,00 (all. 5), allo stato risulta al rustico privo di pavimentazione, ad eccezione della sala mungitura, che risulta pavimentata con mattoni di scaglietta e pareti intonacate al civile (foto n. 8-9-10-11-12-13).

Al momento, risulta in totale possesso e uso dei debitori esecutati.

Nota del CTU

Si precisa che all'interno del sopracitato lotto "A" ricadono n. 2 fabbricati di nuova costruzione, realizzati con regolare concessione edilizia ed individuati in catasto al foglio 181 partt. 289 e 291, in testa ai debitori esecutati, non citati in seno all'atto di pignoramento. Il loro accesso è garantito esclusivamente attraverso il passaggio dal fondo individuato dal lotto "A".
(foto n. 14-15).

SITUAZIONE URBANISTICA AMMINISTRATIVA

Sulla base della documentazione prodotta dall'esecutato e di quanto dichiarato dal dante causa in sede di atto di donazione del 05-03-2002 in Notar Cammarata Gaetano (all.11), si è dimostrata la rispondenza agli strumenti urbanistici ed in particolare, si è accertato che i fabbricati individuati nel lotto "A" sono stati realizzati nel modo seguente:

- **il fabbricato individuato in catasto al foglio 181 part. 269 sub 1-2** è stato realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967;
- **il fabbricato individuato in catasto al foglio 181 part. 268** è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie n. 166 del 19-12-1986 e n.

12 del 20-01-1989 (variante).

- I due corpi di fabbrica in costruzione sono stati realizzati in forza delle concessioni edilizie n. 195 e 196 del 02-11-2006, rilasciate a nome dei debitori eseguiti (all.19-20).

METODO DI STIMA

Al fine di stimare i beni immobili sopradescritti, l'aspetto economico preso in considerazione è **il più probabile valore di mercato**. Tale metodo si basa su prezzi pagati e riscossi in un dato momento per beni identici, simili o perlomeno confrontabili con il bene da stimare, sulla scorta delle più recenti opinioni degli operatori economici.

Al contempo, il **procedimento estimativo** adottato è quello sintetico, basato sul confronto diretto con beni simili. Sul valore stimato, verranno infine effettuate le opportune aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile in oggetto.

Le stime comparative implicano in generale che siano soddisfatte tre condizioni:

1. esistenza nello stesso mercato di beni simili;
2. conoscenza dei più recenti valori di mercato;
3. esistenza di parametri comuni, tecnici (es. volume espresso in m³, superficie espressa in m², ecc.) o economici (es. canone d'affitto, reddito catastale, produzione lorda vendibile, ecc.) fra i beni messi a confronto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore attribuito è stato ricercato tenendo conto del valore di mercato dell'intero immobile nel suo stato attuale. Si è tenuto conto, tra l'altro, della posizione rispetto ai fabbricati limitrofi, della distanza dalle principali arterie viarie, della tipologia strutturale e dello stato conservativo.

Alla luce di quanto esposto, si attribuiscono i seguenti valori:

Lotto "A"

in comproprietà tra i debitori eseguiti in ragione di ½ ciascuno

Soddisfatte le condizioni sopra elencate, il valore di mercato del bene oggetto di stima è il seguente:

- fabbricato (abitazione) foglio 181 part. 269 sub 2
mq 150 x €/mq 600,00 = €. 90.000,00
 - fabbricato (locale deposito) foglio 181 part. 269 sub 3
mq 108 x €/mq 300,00 = €. 32.400,00
 - fabbricato (stalla) foglio 181 part. 268
mq 1185 x €/mq 500,00 = €. 592.500,00
 - fabbricati in costruzione
si stimano a corpo = €. 65.000,00
 - terreno agricolo ha 07.58.49
ha 7,5849 x €/ha 10.000,00 = €. 75.849,00
-
- TOTALE VALORE LOTTO "A" €. 855.749,00**

Pertanto, **il valore totale complessivo** dell'intero compendio è il seguente:

LOTTO "A" €. 855.749,00

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.