

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. Esecutiva immobiliare n. 62/ 2008 R.G. Es.
Promossa da BANCO DI SICILIA S.p.A.
Contro

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Giudice Istruttore: Dott. M. Gennaro

Esperto Incaricato: Geom. Salvatore Avila

ALLEGATI:

verbale di inizio operazioni peritali;
relazione descrittiva e di stima;
planimetrie catastali;
visure catastali aggiornate;
dettagliata documentazione fotografica;
certificato di destinazione urbanistica;

Caltagirone, li 18/2/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

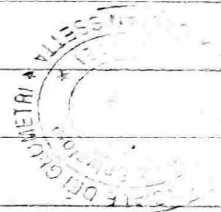
Geom. Salvatore Avila

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Uscita d'ufficio operazioni testate
Opp. 22/11/2008 alle ore 13:30 presso Corsi
civili, finché dal notariato e TO, viene
dal notaio costituito il Palazzo del Tribunale
di Colonna hanno avuto luogo le
operazioni per la dell'Esposizione
comunale N° 62/2008 promossa da
Comune di Civitella SPA Centro

L'ora attesa per più di
l'uscita d'Esposizione sopra
e avendo riscontrato che non esiste
il notariato alle ore 10:30 riprende la
O.P. e le stesse vengono inviate a piano
9/01/2009 per l'elenco dei documenti per
cost. sopra piano l'ufficio Tecnico del
Comune di Colonna.



Colonna

Opp. 9.01.2009, alle ore 9:10 il notariato e TO
si è recato presso l'ufficio del Comune di Colonna
per (ufficio Tecnico) per reperire la cartografia
(elenco delle planimetrie catastali e del
quadro d'insieme) necessarie per l'individuazione
dei beni. Ovvero ripreso la documentazione
messa alle ore 12:30 riprende la O.P.
e le stesse vengono inviate a loro da destinare.

Colonna

di. S.
200

h
o
e
h

di Sicilia per l'acquisto del terreno ~~medesimo~~
con l'istituto della procedura proprietaria
contadina.

Il presente per tal ragione sopra
che ora non si tiene alcuna riprese
e data da destinarmi se al contrario.
fatto, confermato e sottoscritto

WJW

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Decreto di nomina: 20.11.2008

Giuramento e conferimento dell'incarico: udienza del 25.11.2008;

Mandato: "Stipulare il valore degli immobili al fine dell'esecuzione Immobiliare ed eseguire tutti gli accertamenti come da verbale di conferimento incarico di stima (ANN. C2) allegato al fascicolo di porto".

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi: con lettere raccomandate e ricevuta di ritorno, spedite in data 10.12.2008, le parti sono state regolarmente avviate e le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in data 22.12.2008 alle ore 9:30. Le operazioni peritali hanno avuto proseguo in data 09.01.2009 alle ore 9:30 e giorno 13.01.2009 alle ore 9:00 in c.da Ficuzza - Vaccarizzo, agro del comune di Caltagirone.

Il sottoscritto geom. Salvatore Avila, nato a Niscemi il 29.01.1967, con studio in Niscemi in Via G. Matteotti, 116 regolarmente iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 1121 è stato nominato CTU nell'esecuzione Immobiliare n° 62/2008 dal Giudice Dott. Gennaro. All'udienza del 25.11.2008 ha prestato il giuramento di rito, ricevendo dal G.I. il mandato per quanto sopra riportato. Accettato l'incarico, eseguiti nei vari sopralluoghi i necessari rilievi metrici, fotografici, ed avendo raccolto la documentazione necessaria nonché elementi certi per la stima dei beni, riferisce alla S.V. con la seguente RELAZIONE.

Introduzione

A cura del proponente BANCO DI SICILIA S.P.A. elettivamente domiciliata presso lo studio Legale dell'Avvocato Alba Francesco sito in via Sardegna n. 20 a Caltagirone (CT) e rappresentato e difeso dall'Avv. Giampiccolo, si è proceduto al pignoramento di beni immobili in nome del signor [redacted] o a Gela il [redacted] mediante concessione di mutuo trentennale al tasso del 4% per acquisto terreni ai sensi delle leggi 26/05/1965 n. 590 e 14.08.1971 n. 817, rogato dal Dott. Giovanni Longobardo, Notaio in vittoria il 01.04.1977, Registrato al n. 1180 con nota di trascrizione a favore del Banco di Sicilia - sezione di credito Agrario sita a Palermo.-

I beni pignorati corrispondono ai seguenti immobili così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare incluso nel fascicolo giudiziario:

TERRENI :

- 1) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 304 particella/e 1 seminativo di 3^a di ha. 00.58.70;
- 2) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 304 particella/e 10 seminativo di 3^a di ha. 00.58.70;

- 3) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 71 agrumeto di 2^a di ha. 00.50.30;
- 4) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 88 agrumeto di 2^a di ha. 00.52.30;
- 5) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 153 agrumeto di 2^a di ha. 00.51.75;
- 6) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 125/B (F.R.) di ha. 00.00.73;
- 7) corte di pertinenza al fabbricato rurale di cui al foglio di mappa 285 particella 125/c di are 01.93;
- 8) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 8 seminativo di 2^a di ha. 00.54.30;
- 9) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 5 seminativo di 2^a di ha. 01.10.30;
- 10) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 9 (F.R.) di ha. 00.00.94;
- 11) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 10 seminativo di 2^a di ha. 00.75.30;

Il sottoscritto CTU, giorno 22.12.2008, alle ore 9:30, ha iniziato le operazioni peritali (vedi allegato verbale d'inizio o.p.), in data 09.01.2009 alle ore 9:30 hanno avuto proseguo presso l'ufficio tecnico ed urbanistica del comune di Caltagirone per richiedere la cartografia necessaria all'individuazione dei beni e prendere visione della Destinazione Urbanistica e reperire maggiori informazioni sull'ubicazione dei beni. A seguito di contatto telefonico con la parte esecutata e con il suo legale di fiducia Avv. Tummino le operazioni peritali hanno avuto proseguo in data 13.01.2009 presso gli immobili, dove ho ispezionato gli immobili pignorati, annotando in separati fogli tutto quanto necessario per la stesura della presente relazione nonché effettuando una dettagliata documentazione fotografica dei beni.

Oggi, studiata tutta la documentazione in mio possesso, in uno con i quesiti postimi dal G.I. con il su citato mandato e le indagini di mercato svolte, è in grado di redigere la presente relazione descrittiva e di stima.

**INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE, CONFORMITA' URBANISTICA E VALUTAZIONE
DEGLI IMMOBILI.**

Da un attento studio della documentazione, delle aziende limitrofe a quelle da stimare, il sottoscritto ha potuto constatare che molte aziende, nell'immediata vicinanza, hanno caratteristiche simili sia per l'estensione sia per la composizione e del tipo di terreno (medio impasto) sia per le coltivazioni in esse praticate sia per la giacitura e per l'accessibilità. Alla luce di quanto suddetto, pur se ampiamente frazionata la proprietà di che trattasi, è consigliabile, ai fini della vendita della proprietà, procedere alla definizione di due lotti di terreni omogenei che consentiranno ai possibili acquirenti di poter acquistare gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare con più facilità. Pertanto, il sottoscritto ha individuato numero due lotti "omogenei" di terreno contraddistinti con le seguenti particelle di terreno:

PRIMO LOTTO, composto dalle seguenti particelle di terreno:

- 1) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 8 seminativo di 2^a di ha. 00.54.30;
- 2) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 5 seminativo di 2^a di ha. 01.10.30;
- 3) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 9 (F.R.) di ha. 00.00.94;
- 4) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 302 particella/e 10 seminativo di 2^a di ha. 00.75.30;
- 5) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 304 particella/e 1 seminativo di 3^a di ha. 00.58.70;
- 6) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 304 particella/e 10 seminativo di 3^a di ha. 00.58.70;

il suddetto lotto di terreno composto dalle suddette particelle limitrofi tra di loro ha complessivamente un'estensione di ettari 03 are 58 e centiare 24 (ha 03.58.24) con entrostante fabbricato Rurale distinto in catasto con la particella 9 del foglio di mappa 302.

Descrizione:

le colture presente al momento nelle predette particelle di terreno sono le seguenti:

le particelle 8 e 10 del foglio 302 e le particelle 1 e 10 del foglio 304 sono coltivate interamente a Vigneto in età produttiva qualità Uva Italia, mentre la particella 5 del foglio 302 è coltivata anch'essa a vigneto qualità Uva Italia, le cui piante sono in stato di abbandono (vedi documentazione fotografica allegata), inoltre, i miglioramenti fondiari e le strutture inerenti, apportati nel terreno di cui alla particella 5 nell'anno 1984, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71 del 27.12.1978, sono stati realizzati a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 122 e 123 del 30.03.1984 dal sindaco di Caltagirone dott. A. Canullo (come si evince dalla documentazione in atti nel fascicolo del Tribunale).-

Il fabbricato rurale, di antichissima realizzazione, insistente all'interno del predetto lotto e contraddistinto con la particella 9 del foglio di mappa 302 del comune di Caltagirone, composto dal solo piano terra è in pessime condizioni strutturali e quasi del tutto diruto.

L'intero lotto di terreno confina quasi totalmente con la strada provinciale Santo Pietro Mazzarone da cui si ha l'accesso (vedi estratti di mappa in scala 2000 e scala 1:4000 allegati) e dista dal Borgo Santo Pietro circa Km 3,00. Il lotto di terreno, nel suo complesso, ha una forma irregolare con pendenza verso Est ed in parte (particella 5) con pendenza verso Ovest.

Intestazione catastale. Le particelle di terreno che compongono il primo lotto di terreno sono intestati in catasto alle seguenti ditte (vedi prospetto):

Ufficio Censuario Comune di Caltagirone (CT)

n°	foglio	Part.Illa	intestati	Diritti e oneri reali
1	304	10 1	Comune di Caltagirone zio ntore	Diritto del concedente Livellario Livellario
2	302	9 (F.R.) 8	Caru di Salvatore	Diritto del concedente Livellario
3	302	5	Caltagirone unzio	Diritto del concedente Livellario

Destinazione urbanistica e conformità urbanistica

Il primo lotto di terreno meglio su descritto, ricade nel vigente PRG del comune di Caltagirone così come segue: le particelle 5, 8, 9, 10, 1 ricadono in zona "B" area di preriserva, della riserva Naturale Orientata denominata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del Piano regionale dei parchi e delle riserve naturali per la

quale vigono le relative norme di salvaguardia, inoltre, le suddette particelle ricadono, in parte, nella fascia di rispetto stradale - Inedificabile, le cui norme di attuazione sono inserite nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (vedi copia certificato - allegato

A).-

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono perfettamente al bene posto in esecuzione ad eccezione della ditta intestataria che risulta essere il precedente proprietario per mancata presentazione di domanda di voltura.

Attualmente l'immobile è in possesso ed occupato dal signor :

L'immobile, nella sua interezza , considerato una unità immobiliare a se stante, si è proceduto alla sua singola valutazione.

VALUTAZIONE DEL PRIMO LOTTO

Per la valutazione dell'immobile, ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo di **Stima comparativa o valore di mercato**, avendo raccolto nella zona i prezzi di libera compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, tenendo conto della consistenza, delle colture in esse praticate, della giacitura del terreno, degli immobili insistenti all'interno della proprietà e di pertinenza dell'azienda, dell'ubicazione, degli impianti esistenti, dell'accessibilità nonché tenendo conto anche della crisi di mercato dei prodotti che l'agricoltura in genere sta attraversando.

Dalle indagini di mercato è emerso che il valore medio per un ettaro di terreno coltivato in prevalenza a vigneto, simile a quella da stimare, composto dal terreno con entrostanti fabbricati rurali è di :

€ 15.000,00 / ha Pertanto il valore della suddetta azienda con entrostante fabbricato è : € 15.000/00 x Ha. 03.58.24 = €. 53.736,00 a corpo. (euro cinquantatremilasettecentotrentasei/00).

SECONDO LOTTO , composto dalle seguenti particelle di terreno:

- 3) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 71 agrumeto di 2^a di ha. 00.50.30;
- 4) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 88 agrumeto di 2^a di ha. 00.52.30;
- 5) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 153 agrumeto di 2^a di ha. 00.51.75;
- 6) terreno sito nel comune di Caltagirone, c.da Ficuzza - Vaccarizzo, in catasto censito al foglio di mappa 285 particella/e 220 (ex 125/B) F.R. di ha. 00.00.73;

7) corte di pertinenza al fabbricato rurale di cui al foglio di mappa 285 particella 221 (ex 125/C) di are 01 03;

il suddetto lotto di terreno composto dalle suddette particelle limitrofe e nelle immediate vicinanze tra di loro ha complessivamente un'estensione di ettari 01 are 55 e centiare 08 (ha 01 55 08) con entrostante fabbricato Rurale distinto in catasto con la particella 220 (ex 125/B) del foglio di mappa 285 e con diritto di accesso alla corte di pertinenza al fabbricato contraddistinta in catasto al foglio di mappa 285 particella 221 (ex particella 125/C)

Descrizione

le colture presente al momento nelle predette particelle di terreno sono le seguenti:

la particella 71 del foglio 285 è incolto (vedi documentazione fotografica); la particella 153 del foglio 285 è coltivata interamente a Vigneto qualità Uva Italia (vedi foto); la particella 88 del foglio 285 è coltivata anch'essa a Vigneto le cui piante sono protette da impianto semicolo con struttura tubolare in zingo del tipo a tunnel (vedi documentazione fotografica);

il fabbricato rurale identificato con la particella 220 (ex particella 125/B), di antichissima realizzazione, insistente all'interno della corte identificata con la particella 221 (ex particella 125/C) del predetto lotto è composto dal solo piano terra con copertura a falde inclinate in legno e soprastante tegolato tipo coppo siciliano è in pessime condizioni strutturali a causa della sua vetustà ed è ubicato nell'immediate vicinanze del predetto secondo lotto di terreni, accessibile mediante stradella interpoderale di cui si ha il diritto.

L'intero secondo lotto di terreno confina con stradelle interpoderali di cui si ha diritto di accesso, mentre l'accesso principale al predetto secondo lotto di terreno si ha da una stradella interpoderale che si diparte dalla strada provinciale Santo Pietro - Mazzarrone (vedi estratti di mappa in scala 2000 e scala 1:4000 allegati).

Il secondo lotto di terreni, costituiti dalle particelle di terreno su descritti, hanno una forma regolare con leggera pendenza verso Nord - Ovest la composizione del terreno è di tipo medio impasto e l'intera zona ha vocazione per le colture che in esse vi si praticano e cioè Vigneto.

Intestazione catastale. Le particelle di terreno che compongono il Secondo lotto di terreno sono intestati in catasto alle seguenti ditte (vedi prospetto):

Ufficio Censuario Comune di Caltagirone (CT)

n°	foglio	Part.lla	intestati	Diritti e oneri reali
1	285	71 88 220 (F R.)		Diritto del concedente Livellario Livellario
2	285	221 (F.R. con corte) 8		Livellario per ½ (A) Livellario per ½ (A) Diritto del concedente Livellario per ½ (B) Livellario per ½ (B)
3	285	153		Diritto del concedente

Destinazione e conformità urbanistica

Il secondo lotto di terreni meglio su descritti, ricade nel vigente PRG del comune di Caltagirone così come segue: le particelle 71; 88; 220; 221; 8 e 153 del foglio 285 ricadono in zona in "B" area di prereserva, della riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del Piano regionale dei parchi e delle riserve naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia, inoltre, le suddette particelle ricadono, in parte, nella fascia di rispetto stradale - Inedificabile, le cui norme di attuazione sono inserite nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (vedi copia certificato - allegato A).-

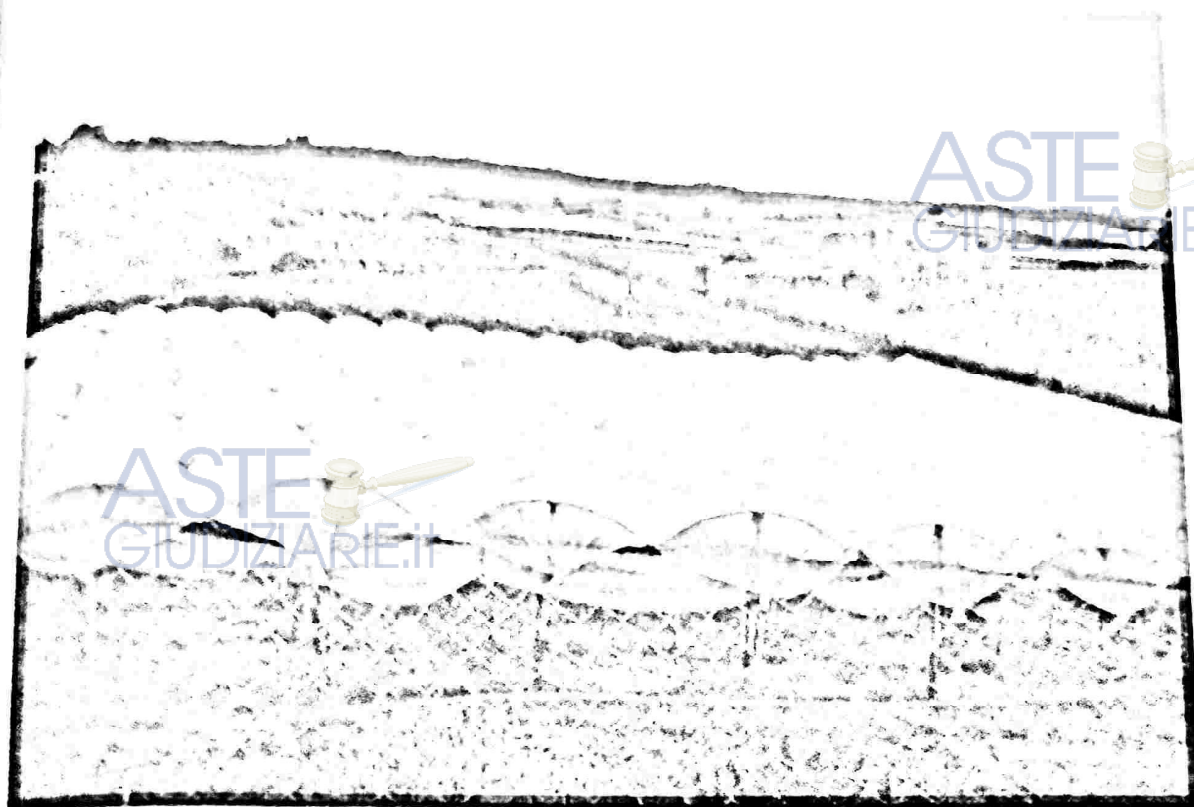
Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono perfettamente al bene posto in esecuzione ad eccezione della ditta intestataria che risulta essere il "precedente proprietario" per mancata presentazione di domanda di voltura.

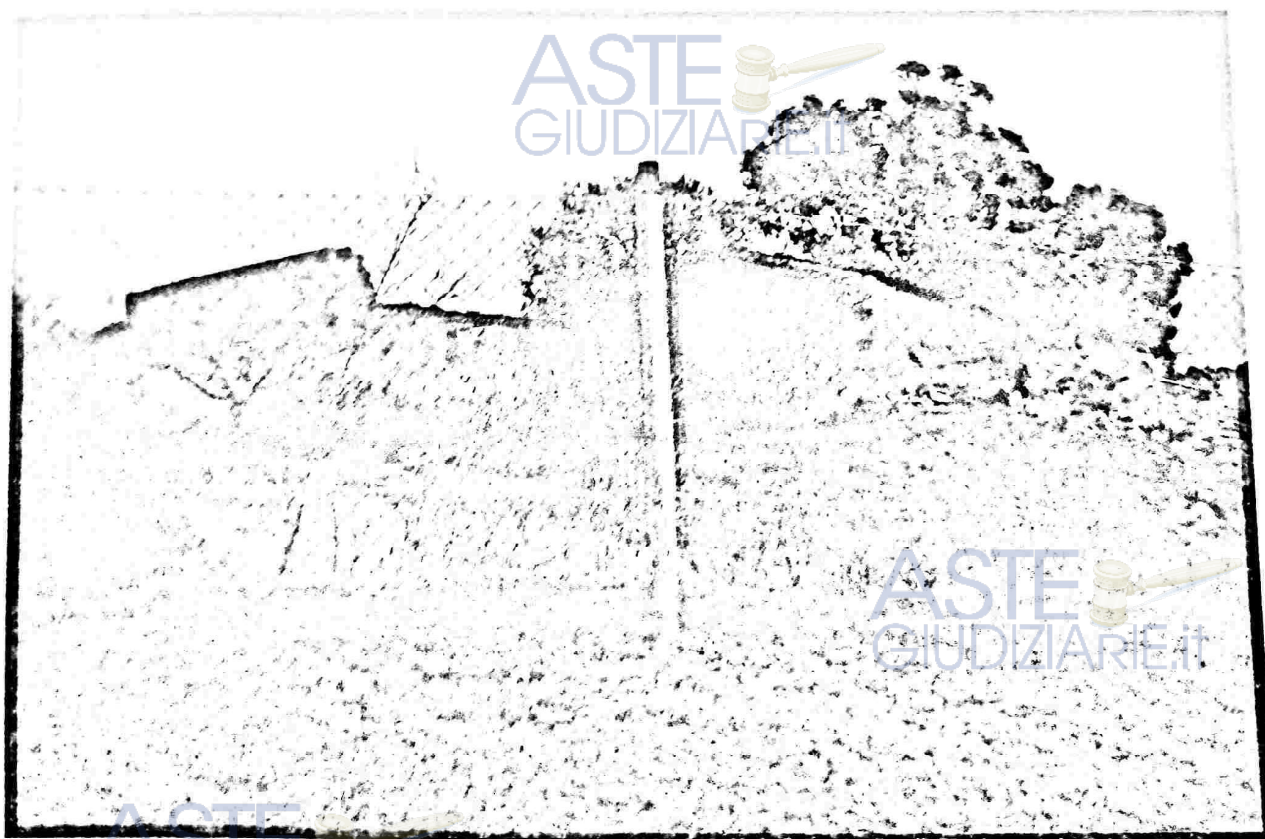
L'immobile, nella sua interezza, considerato una unità immobiliare a se stante, si è proceduto alla sua singola valutazione.

VALUTAZIONE DEL SECONDO LOTTO

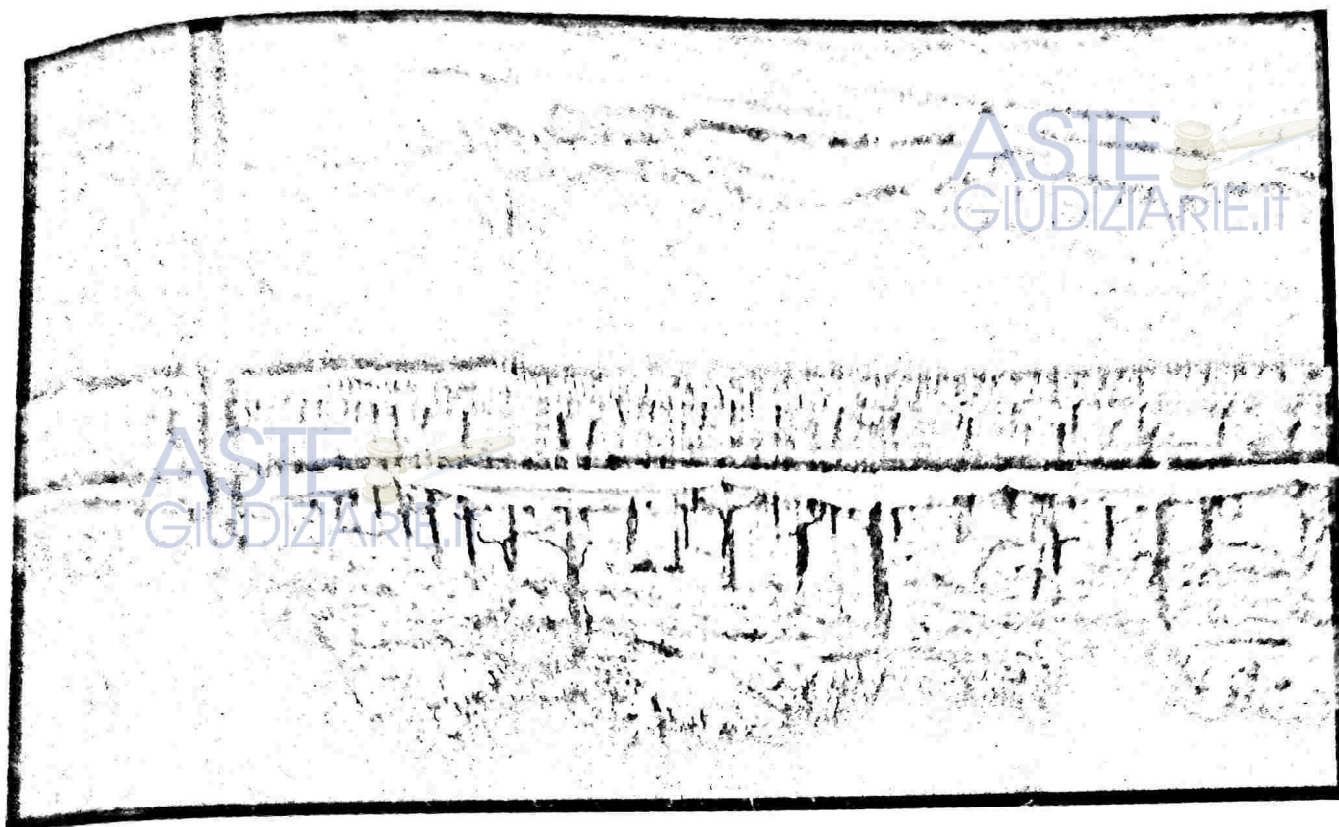
Per la valutazione dell'immobile, ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo di **Stima comparativa o valore di mercato**, avendo raccolto nella zona i prezzi di libera compravendita di terreni simili a quelli oggetto di stima, tenendo conto della consistenza, delle colture in esse praticate, della giacitura del terreno, degli immobili insistenti all'interno della proprietà e di pertinenza dell'azienda, dell'ubicazione, degli impianti



veduta terreno dalla stradella antistante il fabbricato rurale di cui alla particella 9 - F.302
particelle 10-8-9 con particolare impianto vigneto.



veduta del fabbricato rurale contraddistinto con la particella 9 del foglio 302



veduta terreno dalla strada provinciale Santo Pietro – Mazzarrone F.304 particelle 1-10 con particolare impianto vigneto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SECONDO LOTTO



strada principale interpodere di accesso ai terreni costituente il secondo lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



veduta lotto di terreno incolto contraddistinto dalla particella 71 del foglio 285

ASTE
GIUDIZIARIE.it



veduta lotto di terreno coltivato a vigneto contraddistinto dalla particella 153 del foglio 285



veduta complesso fabbricato rurale di cui alla particella 220 del foglio 285



prospetto porzione fabbricato rurale di cui alla particella 220 del foglio 285



Particolare impianto vigneto e serre del tipo a tunnel in ferro tubolare zincato insistente nella Particella 88 del foglio 285 - con stradella di accesso interpoderale.

Riepilogo

-Valore complessivo degli immobili posti in esecuzione: € 76.998,00 (euro settantaseimilanovecentonovantotto/00).

Tanto si riferisce, in evasione del mandato ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

Niscemi, li 18.02.2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Salvatore Avila