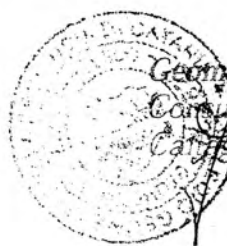


OGGETTO : Procedimento Esecutivo n° 74/08 Promosso dalla Ditta [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

- Giudice: *Dott. Marcello Piero Maria Gennaro*
- Proc. Esecutivo n°74/2008 promossa dalla Ditta [REDACTED] contro [REDACTED]



Geom. Francesco Fortezza
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di
Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Argomentazione trattata

1)	Premessa	Pag. 4
2)	Descrizione dello stato dei luoghi	Pag. 5
3)	Riferimenti ai titoli di proprietà	Pag. 6
4)	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 10
5)	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 13
6)	Risposta al Primo Quesito	Pag. 17
7)	Risposte al Secondo Quesito	Pag. 20
8)	Conclusioni delle valutazioni	Pag. 22
9)	Conclusioni	Pag. 23

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza pronunciata in data 10 Febbraio 2009 la S.V.I. nominava me sottoscritto Francesco FORTEZZA, domiciliato in Caltagirone Via G. Failla n° 2/b, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Catania con il numero d'ordine 2827, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n°74/08 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 26/02/2009 per il giuramento di rito.

Il 17 Settembre 2009 il sottoscritto ha depositato la relazione di consulenza tecnica completa di tutta la documentazione inerente il mandato conferitomi.

La S.V.Ill.ma con verbale di udienza del 05 Marzo 2010 disponeva il richiamo del C.T.U., rinviando la causa all'udienza del 22/06/2010 comunicando il richiamo al sottoscritto tramite raccomandata AG 77607383120-4.

L'udienza del 22 Giugno 2010 veniva rinviata al 21/12/2010 e successivamente al 10/05/2011.

All'udienza del 10 Maggio 2011, al sottoscritto nella qualità di CTU veniva affidato l'incarico di completare la relazione precedente aggiungendo altre note e quindi la stessa udienza veniva rinviata in data 19/07/2011.

In data 08/07/2011 il sottoscritto chiedeva un rinvio per la presentazione della relazione e la S. S. Ill.ma mi accordava la richiesta, rinviando l'udienza al 11/10/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esecutivo n°74/2008
Promosso dalla ditta [REDACTED] contro [REDACTED]
Supplemento di Perizia C.T.U.



1 - Premessa :

1.a) L'Avv. [REDACTED], procuratore e difensore del Sig. [REDACTED], in risposta alla Relazione di Stima depositata dal CTU in data 17/09/2009, chiedeva al Sig. Giudice dell'Esecuzione, con le note depositate il 15/10/2009 in Tribunale, di richiamare il CTU per rispondere ai rilievi inseriti nella stessa nota, allegando alle stesse due perizie di parte, inoltre chiedeva di integrare quanto mancava o era errato:

- 1° rilievo *".....accertare e meglio descrivere le condizioni in cui versa il capannone";*
- 2° rilievo *".....rielaborazione della stima del compendio pignorato, se non altro per quanto concerne la valutazione della serra";*
- 3° rilievo *".... Il debitore esecutato è proprietario al 50% del bene pignorato mentre il restante 50% si appartiene al fratello [REDACTED] (nulla si appartiene invece alla Sig.ra [REDACTED]);"*
- 4° rilievo *".....verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.....";*
- 5° rilievo *".....verificare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi.....";*
- 6° rilievo *".....indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati.....";*

1.b) Il giudice dell'esecuzione Dott. Marcello Gennaro nell'udienza del 5 Marzo 2010 ha

ritenuto richiamare il CTU per " *verificare, alla luce di quanto affermato nelle perizie di parte, se il bene sia allo stato agibile e per prestare chiarimenti in ordine alla mancata valutazione delle serre asseritamente esistenti sul terreno pignorato*".

2 - Descrizione dello stato dei luoghi:

La descrizione del comprensorio dove ricade il terreno oggetto di stima viene tralasciata in quanto si fa riferimento alla relazione peritale del 17/09/2009.

Si conferma che la zona, circostante alle terre oggetto di stima, ancora oggi risulta del tipo commerciale-agricola, in quanto negli ultimi decenni si sono insediati varie attività che lavorano il prodotto, lo imballano per dopo spedirlo.

Si conferma che la proprietà, oggetto di stima, ha una forma di poligono irregolare e trovasi leggermente in declivio da Est verso Ovest.

Lo stato dei luoghi si presenta privo di recinzione dei confini con le altre proprietà limitrofe.

L'intero fondo è servito da due strade interpoderali: la prima con ingresso lungo il confine tra le particelle 129 e 133, la seconda con ingresso vicino il vallone Santa Venera ed esattamente tra il confine delle particelle 157 e 131. Il lotto di terreno di proprietà, oggetto di pignoramento, ricade catastalmente al F.267 del Comune di Caltagirone, costituito in definitiva da n° 5 particelle presenti al catasto terreni ai numeri 90-129-131-133-157 per complessivi Ha10 are02 ca 65.

Capannone insiste nella particella n. 157 ed è presente al catasto terreni alla particella n. 158



con una superficie di Mq. 581,00.

Nella particella n. 157 è presente una serra del tipo idroponica adibita alla coltivazione di ortaggi con una superficie coperta di circa mq. 5.600,00. (Vedasi elaborato 1)

È presente inoltre un fabbricato nella particella n° 157 mai dichiarato, rilevabile in aerofotogrammetria ma non presente nella mappa catastale.

Con l'esecuzione del rilievo topografico si è accertato l'ampliamento del fabbricato rurale identificato al catasto terreni con la particella n° 21 di mq.36 oggi invece di circa Mq 270,00.

(Vedasi elaborato 2)

3 - Riferimenti ai Titoli di Proprietà

3.a) Per eseguire i rilievi topografici del fondo, posizionare i confini e ubicare sia il

Capannone che le serre, ho ritenuto utile chiedere in data 10/08/2011, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania, estratto mappa catastale con evidenziati punti fiduciali del Foglio 267 Particella 157 Prot. N. T45823/2011. (Vedasi allegato1)

Per poter confrontare i dati catastali recenti degli immobili interessati dal procedimento di pignoramento e che fanno capo a questa causa, con quelli esposti nella relazione peritale del 17/09/2009, ho ritenuto utile richiedere in data 30/08/2011, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania, Visure Storiche delle Particelle n°21-90-129-131-133-157-158 del Foglio 267 di Caltagirone identificate con i seguenti protocolli: T23276 per la particella 21, T23447 per la particella 90, T23586 per la

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n°74/2009

Promossa dalla ditta

Supplemento di Partenza C.T. U.

particella 129, T23714 per la particella 131, T23825 per la particella 133, T23943 per la particella 157 (*Vedasi allegato 2*).

Dagli accertamenti si sono avuti i seguenti rilievi:

Catasto Terreni :

Proprietario per 2/4

Proprietario per 2/4 bene personale

F 267 Caltagirone	Part.la 21	Fabb. Rurale	ca 36
F 267 Caltagirone	Part.la 90	Sem. 4°	are 17 ca 60
F 267 Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1°	ha 2 are 76 ca 56
F 267 Caltagirone	Part.la 131	Sem. Arb. 4°	ha 1 are 01 ca 20
F 267 Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1°	ha 2 are 85 ca 80
F 267 Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2°	ha 3 are 21 ca 49
F. 267 Caltagirone	Part.la 158	Ente Urbano	are 05 ca 81
		Totale	ha 10 are 08 ca 82

3.b) Con Atto, rogato dal Notaio Gaetano Cammarata il 17 Dicembre 2004, registrato al n°91940 di Repertorio e n° 24521 di Raccolta, trascritto a Catania il 12 Gennaio 2005 ai numeri 1578/2159, i Sig.ri [redacted] in pari diritto acquistavano dai loro genitori [redacted] un terreno posto in territorio di Caltagirone c.da Valle Bruche della superficie complessiva di ha 10 are 08 ca 82 in Catasto comune di Caltagirone al F 267. Si precisa che la Sig.ra [redacted] moglie del Sig. [redacted] è in regime di comunione legale con il marito, presente alla stipula dell'atto in questione, inoltre dichiarava la stessa di



ASTE GIUDIZIARIE.it
intervenire al presente atto per riconoscere che l'acquisto operando con il presente atto, dal marito ~~XXXXXXXXXX~~ viene dallo stesso posto in essere con denaro suo personale e pertanto ai sensi dell'art. 179 del c.c., l'acquisto non rientrava nel regime della comunione legale dei beni. (Vedasi atto allegato alla precedente perizia)

3.c) Successivamente in data 30/08/2011 presso la Conservatoria del RR. II. di Catania a nome di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ ho estratto le visure ipotecarie con protocollo T35385 ottenendo le seguenti risultanze: (Vedasi allegato 3)

Nota di Iscrizione

Ipoteca Volontaria

Presentazione n° 18 del 31/10/2007

Registro Particolare n° 19520

Registro Generale n° 72634

Atto Notarile a garanzia del mutuo del 29/10/2007 rogato dal Notaio Gaetano Cammarata

Capitale Ipotecato sorte € 275.000,00

Capitale Ipotecato sorte+interessi pari ad € 550.000,00

Unità Negoziale n° 1

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) F 267 Caltagirone Part.la 21 Fabb. Rurale ca 36

c) F 267 Caltagirone Part.la 90 Sem. 4° are 17 ca 60

d) F 267 Caltagirone Part.la 129 Vigneto 1° ha 2 are 76 ca 56

e) F 267 Caltagirone Part.la 131 Sem. Arb. 4° ha 1 are 01 ca 20

f) F 267 Caltagirone Part.la 133 Vigneto 1° ha 2 are 85 ca 80

g) F 267 Caltagirone Part.la 157 Agrumeto 2° ha 3 are 21 ca 49

A FAVORE DI

INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/1

CONTRO

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promosso dalla ditta ~~XXXXXXXXXX~~

Supplemento di Perizia C.T. U.

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota di Trascrizione

Atto Giudiziario

Presentazione n° 260 del 06/08/2008

Registro Particolare n° 32030

Registro Generale n° 48927

Verbale n° 726 di Pignoramento Immobili

Unità Negoziale n° 1

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) F 267 Caltagirone	Part.la 21	Fabb. Rurale	ca 36
c) F 267 Caltagirone	Part.la 90	Sem. 4°	are 17 ca 60
d) F 267 Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1° ha 2	are 76 ca 56
e) F 267 Caltagirone	Part.la 131	Sem. Arb. 4° ha 1	are 01 ca 20
f) F 267 Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1° ha 2	are 85 ca 80
g) F 267 Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2° ha 3	are 21 ca 49

A FAVORE DI

[REDACTED] con sede in Ragusa

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

CONTRO

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

Nota di Iscrizione

Atto Amministrativo

Presentazione n° 296 del 17/06/2011

Registro Particolare n° 4936

Registro Generale n° 33335

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Capitale Ipotecato sorte € 14.461,04

Capitale Ipotecato sorte+interessi pari ad € 28.922,08

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promosso dalla ditta [REDACTED]

Supplemento di Perizia C.T. U.



a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) F 267 Caltagirone	Part.la 21	Fabb. Rurale	ca 36
c) F 267 Caltagirone	Part.la 90	Sem. 4°	are 17 ca 60
d) F 267 Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1°	ha 2 are 76 ca 56
e) F 267 Caltagirone	Part.la 131	Sem. Arb. 4°	ha 1 are 01 ca 20
f) F 267 Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1°	ha 2 are 85 ca 80
g) F 267 Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2°	ha 3 are 21 ca 49

A FAVORE DI

Serit Sicilia spa agente di riscossione con sede in Catania
Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

CONTRO

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

4 - Svolgimento delle Operazioni peritali

Con nota del 16/06/2011 ho comunicato alle parti che mi sarei recato in data 24/06/2011 alle ore 15.00 avanti l'ingresso della proprietà del Sig. [redacted] in c.da Valle Brucche (Vedasi allegato 5) per procedere agli ulteriori accertamenti e l'esecuzione di rilievi strumentali necessari per espletare l'incarico ricevuto. Si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo planimetrico con strumentazione elettronica, al fine di potere inserire in mappa catastale e verificarne il posizionamento, del capannone e delle serre insistenti all'interno del lotto di terreno pignorato ed oggetto di stima. Il rilievo inoltre si è ritenuto necessario visto che mancano materialmente, con recinzione, i confini delle particelle con altri. (Vedasi elaborato)

In data 23/06/2011 lo Studio Legale [redacted] e legale rappresentante della Ditta [redacted] comunicava via Fax che alle operazioni peritali avrebbe partecipato l'Ing. [redacted] nella qualità di CTP della [redacted] s.r.l. (Vedasi allegato 6)

In data 24/06/2011 mi sono recato sui luoghi oggetto di causa, trovando all'appuntamento per parte convenuta il Sig. [redacted] [redacted] nella qualità di comproprietario, l'Avv.to [redacted] procuratore legale e assistito dal tecnico geom. [redacted] nella qualità di CTP, per la parte attrice l'Ing. [redacted] tecnico di parte.

L'Avv.to [redacted] per dimostrare il costo effettivo sostenuto da [redacted] per realizzare nella proprietà sita in Grammichiele c.da valle delle Bruche una serra completa di impianto di riscaldamento, nebulizzazione, irrigazione, distribuzione gasolio, stazione di pompaggio acqua, ombreggiamento dal tetto e laterali, ha consegnato due fatture della Ditta Impresa Edile [redacted] così distinti:

- Fattura n° 2 del 02/09/2004 dell'importo di € 65.820,02 oltre I.V.A al 20%;
- Fattura n° 3 del 11/09/2004 dell'importo € 145.601,26 oltre I.V.A al 20%.

(Vedasi allegato 7).

In loro presenza ho iniziato le operazioni peritali eseguendo un dettagliato rilievo fotografico del capannone sia all'esterno, che all'interno e precisamente nei locali posti a piano terra e dei locali posti a primo piano, quest'ultimi non rilevati nel precedente sopralluogo, visto che il Sig. [redacted] non era in grado di poter aprire per mancanza di chiavi e quindi non rilevate per le dovute verifiche e controlli. (Vedasi elaborato 4)

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promossa dalla ditta [redacted] s.r.l. contro [redacted]

Supplemento di Perizia C.T. U.



Durante il sopralluogo venivano fatte rilevare da parte del Sig. [REDACTED] i difetti a suo dire riconducibili alle carenze e cedimenti strutturali, portando con particolare attenzione alla difettosa apertura della porta d'ingresso al capannone, alla mancanza di sistema d'apertura degli infissi del capannone e degli uffici posti sia a piano terra che al piano primo, inoltre venivano fatte attenzionare il distacco dei pavimenti e dell'intonaco in prossimità dei giunti dei pannelli ed altro.

L'Ing. [REDACTED] CTP della [REDACTED] chiedeva di voler specificare quali erano gli elementi di contratto per la fornitura della ditta [REDACTED] si soffermava sulla porta d'ingresso in ferro scorrevole, che oggi sembra risultare non conforme in quanto non chiude correttamente, chiedeva di illustrare la parete divisoria della zona uffici con la parete esterna lato serra, evidenziando che il tamponamento risulta adiacente alla trave e quindi in posizione conforme.

Durante il sopralluogo il CTU chiedeva di avere copia del contratto di fornitura del capannone che la ditta [REDACTED] aveva stipulato con il Sig. [REDACTED]

Il sopralluogo si è concentrato con particolare attenzione alle micro-fessurazioni dei pannelli esterni del capannone, si è attenzionato con scrupolosità i giunti negli angoli del capannone tra i pannelli esterni, tra la parete divisoria e pannelli in cemento armato, altresì si sono attenzionati i pozzetti esistenti di passaggio cavi e scarichi pluviali lungo i muri perimetrali esterni del capannone, il pavimento industriale del capannone etc.

In loro presenza ho continuato le operazioni peritali eseguendo i rilievi planimetrici con strumentazione elettronica con una stazione totale elettronica "TOPCON" serie GPT 3000SN con precisione angolare 5", compensatore verticale ed orizzontale automatico con laser per distanziometro classe 1 e precisione misurata +/- 5mm. (Allegato rilievo di campagna)

Dai dati rilevati sui luoghi si sono ottenuti i risultati di posizionamento del capannone e delle serre ricadenti nella particella 257, si sono posizionati i due ingressi rispettivamente sulle due strade interpoderali. Inoltre si è proceduto ad integrare la relazione precedente depositata, di ulteriori particolari dettagli fotografici, all'interno della serra e di tutti gli impianti esistenti che nel precedente sopralluogo non era stato possibile eseguire in quanto il Sig. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ presente al sopralluogo precedente del 2009, il quale non era in grado di aprire o dare le spiegazioni utili.

5 - Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

5.a) Con la presente relazione peritale si conferma quanto era stato oggetto di descrizione del comprensorio posto ai punti 5.a) e 5.b) della precedente relazione peritale ed aggiungo solamente quanto invece emerge oggi dalle nuove indagini ottenuti è possibile grazie anche alla presenza del diretto interessato, il quale specifica che al fondo oggetto di pignoramento e di stima si può accedere tramite due strade interpoderali.

Dette strade si dipartono rispettivamente dalla strada Caltagirone-Granieri e per meglio descriverle, la prima strada interpoderale la incontriamo per prima provenendo da



Caltagirone verso Granieri, la quale porta sul confine più alto del fondo e precisamente planimetricamente tra le particelle 129 e 133.

La seconda strada interpodereale è subito dopo provenendo da Caltagirone verso Granieri la quale porta sul confine più basso del fondo in prossimità del vallo Santa Venera e con ingresso ubicato planimetricamente tra le particelle 147 e 131.

Dall'ingresso tra la particella 129 e 133 si accede all'interno del fondo arrivando con comodità nel piazzale antistante il capannone, e quest'ultimo trovasi altimetricamente ad una quota superiore a quella delle serre. Invece dall'ingresso situato nella zona più in basso rispetto al primo si arriva anche con esso con comodità nel piazzale delle serre. In definitiva dai due ingressi si può arrivare comodamente sia sul piazzale del capannone che sul piazzale delle serre.

- 5.b) In merito alla descrizione del capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli provenienti dai terreni ricadenti sul fondo oggetto di pignoramento e di stima, si conferma quanto descritto nei punti 5.c e 5.d della precedente relazione ma si aggiunge la sola descrizione dei locali posti a primo piano in quanto nel precedente sopralluogo non era stato possibile accedere all'appartamento perché il Sig. [REDACTED] presente al sopralluogo non aveva le chiavi d'ingresso. All'appartamento si accede tramite un'ampia scala che collega i locali posti al piano terra con quelli del primo piano, locale appartamento o alloggio custode. Detta scala è stata realizzata con struttura in acciaio zincato mentre i gradini con materiale in acciaio

tipo Orsogrill. Dal pianerottolo di arrivo al primo piano e attraverso una porta in legno tamburata si accede all'appartamento alloggio custode, trovando così subito una prima stanza adibita a cucina-pranzo di mq. 32,00 e dalla stessa si entra in un locale ripostiglio piccolo di mq 2,48 circa. Tramite una porta posta di fronte all'ingresso all'appartamento si accede ad un corridoio e da quest'ultimo si accede alla zona notte dello stesso alloggio da dove si affacciano altre tre porte in legno tamburate. Dalla prima porta in destra entrando nel corridoio si entra nella prima stanza da letto di mq. 12,00 circa, mentre dalla seconda porta in destra entrando nel corridoio si entra nel bagno di mq 9,40 circa. Invece dalla porta opposta alla porta ingresso al corridoio si entra nella seconda stanza da letto di mq. 20,00 circa. Tutte le pareti ed i soffitti dei locali sono rifiniti con scagliola in gesso, ad eccezione del locale bagno che per una altezza di mt 2,00 dal pavimento le pareti è stato rivestito con mattonelle in maiolica, lo stesso dicasi per la sola parete lunga mt 3,30 posta nella zona cucina.

I pavimenti delle stanze sono del tipo gres porcellanato, mentre nel locale bagno è del tipo mattonelle in maiolica. L'impianto elettrico ed idraulico è posto sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto citofonico collegato con ingresso esterno al capannone e con i locali sottostanti. Le finestre sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato con all'esterno persiane ad ante del tipo veneziane.

5.e) Per descrivere le serre installate ci si è avvalso della collaborazione dei presenti al sopralluogo, che conoscevano bene il funzionamento degli impianti posti all'interno



delle stesse. Tramite i rilievi sui luoghi sia strumentali che fotografici si sono posizionati planimetricamente dette serre, inoltre ci si è avvalsi delle fatture n° 2 e n° 3 presentate dal Sig. [REDACTED] e allegate alla presente relazione (Vedasi allegato 7).

Le serre, del tipo idroponiche, sono state realizzate nel 2004. La misura delle serre ottenute con l'ausilio dello strumento laser sono risultate le seguenti: l'area adibita a produzione ha una lunghezza di mt. 110,00 circa per una larghezza di mt. 50,00 circa e un'altezza tra il piano terra ed il colmo di circa mt. 6,00, mentre l'altezza tra il piano terra e le gronde laterali è di circa mt. 4,00. L'area invece che ospita vasche e pompe di rilancio con i quadri elettrici ha una lunghezza di mt. 20,30 circa per una larghezza 7,85 circa. La struttura portante è in ferro zincato ancorata al terreno tramite un cordolo in cemento armato, le pareti verticali e le porte di ingresso sono rivestite con laminato plastico, mentre la copertura formata a padiglione è anch'essa rivestita con laminato plastico. Sia le pareti laterali che il tetto sono protetti da teloni in film di polietilene, il tutto ombreggiato con un sistema di teli paralleli che consente di ridurre l'irraggiamento solare all'interno della serra.

Le serre sono corredate di pompe di calore e di un sistema di riscaldamento con il quale è possibile riscaldare nei periodi invernali l'ambiente rispetto l'esterno.

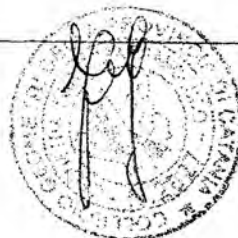
Gli impianti presenti sono di nebulizzazione, di irrigazione con riscaldamento acque e sostanze nutritive, di distribuzione delle acque tramite pompe di sollevamento, il tutto gestito elettronicamente da quadri elettrici programmabili.

Dalla Fattura n° 2 del 02/09/2004 si evidenzia che per il montaggio della serra, fornitura e stendimento film polietilene, fornitura e messa in opera di laminato plastico, scavi a sezione obbligata con mezzi meccanici per plinti e cordoli, conglomerato cementizio per plinti e cordoli il costo dell'opera fornita dalla Ditta Impresa Edile di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ risulta pari ad € 65.820,02 oltre I.V.A. al 20%.

Dalla Fattura n° 3 del 11/09/2004 si evidenzia che la fornitura e messa in opera dei seguenti impianti ha avuto un costo complessivo di € 145.601,26 così distinti:

➤ Per impianto riscaldamento serra	€ 19.189,83
➤ Per impianto nebulizzazione serra	€ 2.808,48
➤ Per impianto irrigazione, sistema N.G.S. con riscaldamento della soluzione nutritiva e distribuzione	€ 59.273,57
➤ Per impianto distribuzione gasolio ai generatori pensili e Distribuzione elettrica dai quadri elettrici nelle serre	
➤ E alla Stazione di pompaggio	€ 19.902,15
➤ Per stazione distribuzione acqua alle serre, gruppo elettrogeno e carrelli agevolatori	€ 30.400,48
➤ Per ombreggiamento per tetto e per laterali	€ 20.026,75
SOMMANO Imponibile	€ 145.601,26

6 - Primo Quesito "verificare, alla luce di quanto affermato nelle perizie di parte, se il"



bene sia allo stato agibile"

Confermando quanto relazionato ai punti 5.c, 5.d e 5.e della precedente relazione peritale del 17/09/2009 e a seguito del sopralluogo del 24/06 2011 sono emersi le seguenti constatazioni per rispondere meglio se il capannone allo stato attuale sia agibile o no.

In merito a quanto evidenziato dal Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo, ed esattamente in merito alla pavimentazione industriale, alla fornitura e messa in opera degli infissi, alla fornitura e messa in opera delle porte interne, ed altri eventuali difetti fatti rilevare, il sottoscritto CTU in questa relazione non ne tiene in considerazione, in quanto detti rilievi non hanno correlazione con le parti strutturali del capannone e quindi sono ininfluenti al quesito postomi sull'agibilità.

Il distacco dell'intonaco riscontrato lungo le pareti e nel soffitto degli uffici a piano terra, nel soffitto dell'alloggio custode, sono riconducibili allo stacco naturale dell'intonaco effettuato come sigillatura dei giunti tra pannelli in c.a.v. posti accostati l'uno all'altro, mentre faccio rilevare che tale posa è senza rete porta intonaco e quindi non idoneo a tali sigillature.

La fessura riscontrata lungo il perimetro esterno del capannone ed esattamente all'angolo tra pannelli e pannelli verticali, è riconducibile allo stacco della sigillatura in mastice siliconico, in quanto i pannelli di tamponamento realizzati in c.a.v. accostati e appoggiati alla struttura portante del capannone non hanno subito nessun movimento da un rilievo visivo, a tal proposito faccio rilevare che la parte superiore e inferiore, quota pavimento, sono perfettamente accostati l'uno all'altro. (Vedasi elaborato fotografico)

Per rispondere alla probabile possibilità di cedimenti strutturali avvenuti o che possano avvenire, ho eseguito una accurata indagine visiva esempio, presenza di umidità proveniente dalle fondazioni, smottamenti del terreno circostante ed altro, potendo solo affermare che se fosse avvenuto un cedimento della struttura, si sarebbe manifestato con delle fessurazioni tra il pavimento industriale ed i pannelli di tamponamento esterno o altro che ne giustifichi il cedimento.

Inoltre a mio avviso dovevo riscontrare visivamente all'esterno tracce di smottamento della scarpata o presenze di umidità nella stessa con fuori uscita di acque sotterranee, riscontrare distacchi agli incastri superiori tra le travi e i pannelli verticali prefabbricati in c.a.v.

Nulla di tutto ciò è stato riscontrato con un prima ricognizione visiva e quindi escludo che vi siano stati cedimenti strutturali.

In merito al distacco verticale tra il muro degli uffici ed i pannelli esterni del capannone la giustificazione, è riconducibile alla struttura di isola dei locali uffici-alloggio realizzata in una seconda fase senza collegamento con la struttura portante del capannone e quindi riconducibile certamente a giunzione di due strutture, in quanto non si collegano.

In merito alle microfessurazioni, visive esternamente e riscontrate lungo i pannelli di tamponamento, l'argomento merita un'attenzione diversa e cioè:

- o i pannelli di tamponamento in c.a.v. sono stati realizzati (sempre nei cantieri della Tidona s.r.l.) ed hanno le seguenti misure spessore cm 13, lunghezza mt 7.00, larghezza mt 2.50;



- gli stessi hanno la funzione di chiusura delle pareti e non sono elementi strutturali in quanto vengono solamente appoggiate alla struttura portante;
- gli stessi vengono accostati l'uno contro l'altro e sigillati con materiale siliconico;
- sono stati realizzati con la faccia esterna liscia del tipo a cassero, mentre la faccia interna rifinita a staggia vibrante compreso gli ancoraggi.

Aver riscontrato alcune microfessurazioni sulla faccia liscia esterna, su alcuni pannelli e non nella faccia non rifinita all'interno del capannone degli stessi, fa supporre che le stesse fessurazioni superficiali visivamente sono riconducibili ad un essiccamento del materiale veloce specialmente nei periodi di produzione caldi od altro che interessa la stagionatura dei prefabbricati.

Tutto ciò riferito alle compagnature interne ed esterne, mentre ribadisco che da una indagine visiva non si sono riscontrate fessurazioni o altro che possa fare presagire pericolo di stabilità riguardo la struttura portante, per meglio comprendere pilastri e travi.

7) Secondo Quesito *“valutazione delle serre asseritamente esistenti sul terreno pignorato”*

Ho accertato, che planimetricamente le serre ricadono all'interno del fondo, che sono ubicate vicino il capannone per lavorazione ed imballaggi dei materiali ortofrutticoli, che sono state realizzate su un piano al di sotto del piano esterno del capannone, che le serre allo stato attuale si trovano in produzioni di pomodori, che quasi tutti gli impianti sono funzionanti

visto la produzione in corso. Accertato ciò ho proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per la determinazione del valore con varie informazioni sulla realizzazione, mentre per la valutazione delle opere edili e dei relativi scavi ho proceduto alla formulazione di un computo metrico estimativo utilizzando le voci del prezziario regionale anno 2009. I valori accertati li ho riferiti all'unità per metro quadro della serra, mentre per ottenere il valore di mercato degli impianti presenti dentro le serre ho richiesto una fornitura uguale.

Da tutto ciò ho ottenuto:

➤ Scavi di sbancamento e travi in cls	€ 18.000,00
➤ Fornitura struttura in ferro zincato €/mq 12,00	€ 69.000,00
➤ Montaggio della struttura in ferro €/mq 4,00	€ 23.000,00
➤ Fornitura film polietilene €/mq 0,625	€ 4.000,00
➤ Posa del film polietilene €/mq 0,40	€ 2.500,00
➤ Fornitura di pannelli in policarbonato €/mq 16,50	€ 16.000,00
➤ Posa dei pannelli in policarbonato €/mq 6,50	€ 6.500,00
➤ Impianto di riscaldamento	€ 20.000,00
➤ Impianto di nebulizzazione	€ 3.000,00
➤ Impianto d'irrigazione sistema NGS	€ 60.000,00
➤ Impianto di distribuzione del gasolio alle pompe di calore e elettrico per apertura teloni etc.	€ 14.000,00
➤ Sistema per la distribuzione dell'acqua tramite	



delle pompe di risalita

➤ Sistema di ombreggiamento sia del tetto

che delle pareti

TOTALE

ASTE GIUDIZIARIE.it € 30.000,00

€ 20.000,00

€ 286.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Considerato lo stato di usura cui versa oggi la struttura della serra, il mal funzionamento delle aperture elettronicamente dei teloni verificato il giorno del sopralluogo, l'usura degli impianti dovuti alla vetustà, si applica una svalutazione del 25% per definire il valore di mercato più probabile della serra idroponica con gli impianti ad oggi che così risulta € 286.000,00 meno il 25% di svalutazione € 71.500,00, il più probabile valore di mercato da attribuire alle serre di cui sopra, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta in totale € 214.500,00 diconsi euro duecentoquindicimila.

ASTE GIUDIZIARIE.it

8) Conclusioni delle valutazioni

Sulla base delle considerazioni esposte nella perizia depositata il 17 Settembre 2009 e della perizia di supplemento oggi da presentare, il valore di mercato da attribuire all'intera proprietà del Sig. [REDACTED] risulta così rivalutato:

Fondo agricolo di mq. 100.301,00

€ 289.000,00

Capannone + uffici + alloggio custode di mq 600,00 circa

€ 252.000,00

Cella frigorifera

€ 9.600,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Serre idroponiche, impianti etc.

TOTALE DELLE VALUTAZIONI

€ 214.500,00

€ 765.100,00

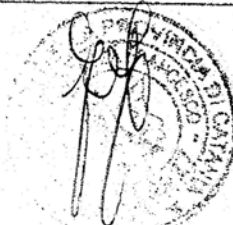
9) Conclusioni

Nel congedarmi ritengo opportuno, ribadire le conclusioni a cui sono giunto e riprendere quelle depositate con la relazione peritale del 17 Settembre 2011:

9.a) Che le indagini eseguite sulla struttura del Capannone formata da elementi prefabbricati e realizzati nelle officine della ditta [REDACTED] non evidenziano alcun cedimento o lesioni lungo le travi o nei pilastri verticali portanti.

Dai disegni in mio possesso, dalle indagini eseguite, si fa evidenziare che lo stacco dell'intonaco nel soffitto degli uffici-alloggio del custode è riconducibile ad una non corretta sigillatura tra gli elementi prefabbricati che formano i solai e quindi non alla statica del capannone o meglio a cedimenti dello stesso, inoltre visivamente non si nota alcun spostamento laterale o di allargamento degli elementi di tamponamento.

Le microfessurazioni orizzontali rilevate, sugli elementi di tamponamento della parete esterna del capannone, a mio avviso sono riconducibili a cause diverse a quelle statiche e quindi a una veloce essiccazione del calcestruzzo superficialmente. Secondo i disegni in mio possesso, vista la relazione del Dott. Ag. [REDACTED] del 6 Febbraio 2007, il tamponamento esterno del capannone è formato da elementi in prefabbricati e realizzati nelle officine della [REDACTED] accostati l'uno accanto



l'altro, appoggiati alle travi di collegamento dei pilastri, e dal punto di vista statico il tamponamento sopporta solamente il proprio peso.

Infine si afferma che la dichiarazione di agibilità (Vedasi allegato n°13 della relazione precedente) è rilasciata dall'Ufficio Tecnico organo competente del Comune di appartenenza, corredata da un collaudo eseguito da un'ingegnere o altro tecnico competente a collaudi strutturali, conformità e dichiarazioni varie.

Inoltre faccio rilevare che nel caso del capannone in oggetto tali documenti sono depositati presso i seguenti organi competenti come di seguito:

- 1) Certificato di idoneità sismica redatta dall'Ing. ~~XXXXXXXXXX~~ presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 30/07/2008 Prot. 28024;
 - 2) Certificato di conformità dei lavori eseguiti nel rispetto del progetto e sottoscritto dal tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone;
- e altre certificazioni non compromettenti la staticità.

9.b) Che dai documenti in mio possesso e secondo quanto descritto nel punto 8.a) della relazione del 17/9/2009, i Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ devono ancora pagare al Comune di Caltagirone per oneri concessori e sanzioni amministrative in merito alla Concessione Edilizia n° 145/07 una somma complessiva pari ad € 14.749,58.

9.c) Che il fondo in questione trovasi ubicato in contrada "Valle Bruche" territorio di Caltagirone. Le part.lle 133, 129, 128 (una parte) del foglio di mappa 267 ricadono nell'adottato PRG del Comune di Caltagirone in zona "EI" denominata VERDE

AGRICOLO, mentre le part.lle 21, 131, 90, 128 (la restante parte) del foglio di mappa 267 ricadono nell'adottato PRG del Comune di Caltagirone in zona "E5" denominata aree sottoposte a tutela PAESISTICO-AMBIENTALE;

9.d) Che il terreno in questione ha una estensione pari ad ha 10 are 02 ca 65 comprendenti le part.lle 90, 129, 131, 133, 157, del foglio di mappa 267 di Caltagirone e fabbricati part.lla 21 e 158 con una estensione ai terreni di are 06 ca 17 complessivamente ha 10 are 08 ca 82;

9.e) Che i fratelli [REDACTED] hanno acquistato ed accettato in pari diritto ed indivisamente dai loro genitori [REDACTED] e [REDACTED] con atto rogato in data 17/12/2004 registrato al n° 91940 di Repertorio ed al n° 24521 di Raccolta il fondo rustico con annesso fabbricato rurale rilevato al NCT foglio 267 composto delle seguenti particelle 90, 129, 131, 133, 157;

9.f) Che per il trasferimento degli immobili in questione occorre cancellare le seguenti
Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

A) Ipoteca volotaria

Presentazione n° 18 del 31/10/2007

Registro Particolare n° 19520

Registro Generale n° 72634

Atto Notarile a garanzia del mutuo del 29/10/2007 rogato dal Notaio Gaetano Cammarata

Capitale Ipotecato sorte € 275.000,00

Capitale Ipotecato sorte+interessi pari ad € 550.000,00

Unità Negoziale n° 1

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano

mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) F. 267 Caltagirone Part.la 21 Fabb. Rurale

ca 36

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promosso dalla ditta [REDACTED]

Supplemento di Perizia C.T. U.



c) F 267 Caltagirone	Part.la 90	Sem. 4°	are 17 ca 60
d) F 267 Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1°	ha 2 are 76 ca 56
e) F 267 Caltagirone	Part.la 131	Sem. Arb. 4°	ha 1 are 01 ca 20
f) F 267 Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1°	ha 2 are 85 ca 80
g) F 267 Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2°	ha 3 are 21 ca 49

A FAVORE DI

INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino
Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/1

CONTRO

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

~~CONTRARIO~~ nato a ~~CONTRARIO~~ il ~~CONTRARIO~~

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

B) Atto Amministrativo

Presentazione n° 296 del 17/06/2011

Registro Particolare n° 4936

Registro Generale n° 33335

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Capitale Ipotecato sorte € 14.461,04

Capitale Ipotecato sorte+interessi pari ad € 28.922,08

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) F 267 Caltagirone	Part.la 21	Fabb. Rurale	ca 36
c) F 267 Caltagirone	Part.la 90	Sem. 4°	are 17 ca 60
d) F 267 Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1°	ha 2 are 76 ca 56
e) F 267 Caltagirone	Part.la 131	Sem. Arb. 4°	ha 1 are 01 ca 20
f) F 267 Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1°	ha 2 are 85 ca 80
g) F 267 Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2°	ha 3 are 21 ca 49

A FAVORE DI

Serit Sicilia spa agente di riscossione con sede in Catania

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

CONTRO

Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promosso dalla ditta

Supplemento di Perizia C.T. U.

C) Atto Giudiziario

Presentazione n° 260 del 06/08/2008

Registro Particolare n° 32030

Verbale n° 726 di Pignoramento Immobili

Registro Generale n° 48927

Unità Negoziale n° 1

Dalle Risultanze Catasto Fabbricati

a) - F. 267 Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano mq. 666,00

Dalle risultanze Catasto Terreni

b) - F. 267 Caltagirone Part.la 21 Fabb. Rurale ca 36

c) - F. 267 Caltagirone Part.la 90 Sem. 4° are 17 ca 60

d) - F. 267 Caltagirone Part.la 129 Vigneto 1° ha 2 are 76 ca 56

e) - F. 267 Caltagirone Part.la 131 Sem. Arb. 4° ha 1 are 01 ca 20

f) - F. 267 Caltagirone Part.la 133 Vigneto 1° ha 2 are 85 ca 80

g) - F. 267 Caltagirone Part.la 157 Agrumeto 2° ha 3 are 21 ca 49

A FAVORE DI

~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXX~~
Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

CONTRO

~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~
Relativamente alla unità n° 1 per la quota di 1/2

- 9.g) Che per il trasferimento degli immobili in questione occorre regolarizzare i due fabbricati che oggi risultano, il primo non dichiarato ed il secondo il fabbricato rurale ampliato (vedasi elaborato planimetrico).
- 9.h) Che il valore complessivo dell'intero immobile da trasferire è di € 765.100,00 diconsi euro settecentosessantacinquemilacento,00;
- 9.i) Che alla luce del nuovo sopralluogo, dalle ulteriori indagini eseguiti sui luoghi e dalle notizie ottenute, posso in questa fase indicare la possibilità di procedere alla vendita in due lotti separati così come di seguito descritti:

- ✦ il primo lotto sarebbe formato dalle particelle 129 e 133 del foglio di mappa 267 il cui confine è adiacente alla strada interpoderale più vicina a Caltagirone, con il valore € 162.000,00 diconsi euro centosessantaduemila
- ✦ il secondo lotto sarebbe formato dalle particelle 90, 131, 21, 158, 157 con annesso le serre, ed hanno accesso dalla strada interpoderale più vicina a Granieri, con il valore € 603.100,00 diconsi euro seicentotremilaseicento.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare o per ulteriori incarichi distinti saluti.

La presente relazione che si compone di Ventotto pagine, inoltre sono allegati alla presente i seguenti documenti:

- 1) Specifica nota spese e parcella;
- 2) Fascicolo di elaborati fotografici e planimetrici;
- 3) Fascicolo allegati

Caltagirone li 14 Settembre 2011



Geom. Francesco Fortezza
Consulente tecnico d'Ufficio del
Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio del Tribunale di Caltagirone

Proc. Esecutivo n° 74/2008

Promossa dalla ditta

Supplemento di Perizia C.T.U.