

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. Esecutiva immobiliare n. 85/ 2009 R.G. Es.

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Esperto Incaricato: Geom. Salvatore Avila

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Istruttore: G.E. Dr.ssa ROSSANA TAVERNA

ALLEGATI:

verbale di inizio operazioni peritali;
relazione descrittiva e di stima;
planimetrie catastali;
visure catastali;
dettagliata documentazione fotografica;
rilievo fabbricato adibito a dep. attrezzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone, lì _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO in Cancelleria

il 19.01.2009

UFFICIO CANCELLERIA 83



Il C.T.U.

Geom. Salvatore Avila

[Signature]



Giuramento e conferimento dell'incarico: 29.09.2010;

Mandato: "Stimare il valore degli immobili ai fini dell'esecuzione Immobiliare ed espletare tutti gli accertamenti come da verbale di conferimento incarico allegato al fascicolo di parte".

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi: con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno, spedite in data 11.10.2010, le parti sono state regolarmente avviate e le operazioni hanno avuto regolare inizio in data 16.10.2010 alle ore 9,00 in c.da Terrana, agro di di Caltagirone (CT).

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 di cui in oggetto dal Giudice Dr. Rosanna Taverna all'udienza del 29.09.2010, ha prestato il giuramento di rito, ricevendo dal G.I. il mandato per quanto su 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 **MPS Gestione Crediti SPA** rappresentata e difesa dall'Avv. V. Tragno domiciliato presso lo studio legale Avv. F. Alba con sede a Caltagirone in via Sardegna 20, si è proceduto al pignoramento di beni in danno del signor [REDACTED]

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

- 1) Terreno in caltagirone alla C.da Terrana in catasto censito al foglio di mappa 295, particella 28 di Ha 02.84.20**

Il sottoscritto CTU, giorno 29.04.2006, alle ore 10:00, ha iniziato le operazioni peritali, iniziando ad ispezionare gli immobili pignorati, annotando in separati fogli tutto quanto necessario per la stesura della presente relazione nonché effettuando una dettagliata documentazione fotografica.

Oggi, studiata 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.

Immobile N. 1 TERRENO - L'immobile è ubicato *nel Comune di Caltagirone in c.da Terrana in catasto censito al foglio di mappa 295 particella 28 qualità Sem. Irriguo consistenza Ha. 02.84.20;*
Intestazione catastale. Il suddetto fabbricato è intestato in catasto alle seguenti ditte:

ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
proprietà PER 1/1 BENE PERSONALE.

Descrizione Immobile N. 1

L'immobile si compone di un unico appezzamento di terreno in catasto distinto con dati su riportati avente una consistenza di Ha 02.84.20. Esso, ha una forma regolare quasi di un trapezio. Si accede dalla strada Provinciale, meglio conosciuta dai Calatini come la "Caltagirone Mare" e da questa, mediante una stradella interpoderale posta lungo il confine SUD si accede alla proprietà.

Il terreno è pianeggiante ed è composto da terreno di medio impasto, abbastanza fertile e nel quale vengono praticate colture in serre e a pieno campo. Infatti, insistono due strutture sericole realizzate in profilati di ferro zincato di recente realizzazione perfettamente efficienti e funzionali aventi una superficie coperta complessiva di mq.10.560,00 (vedi allegato 1 Immagine Google Eart che ritrae perfettamente la proprietà dall'alto). Nelle serre, attualmente sono coltivate piantagioni di pomodori della qualità "datterino" in parte in fase di fioritura ed in parte in fase di produzione.

Caratteristiche costruttive delle serre:

Le serre sono realizzate con profilati in ferro zincato del tipo a tunnel la cui struttura portante (pilastri) è posta ad interasse di mt. 9,00 x 3,00 . Le serre hanno una altezza all'impluvio di mt. 3,25 e di mt. 5,15 al colmo. Le serre sono fornite di rulli avvolgi plastica e coperte con plastica trasparente. Il sistema irriguo è a manichette in pvc collocate alla tubazione principale interrata in pvc del diametro di 63 mm che si diparte dal pozzo trivellato fornito di pompa sommersa.

All'interno delle serre, al fine di combattere gli sbalzi di temperatura durante il periodo invernale e per preservare le colture, sono collocate N 3 impianti di riscaldamento del Tipo "Termotecnica Pericoli" della Riello Colorsal 145-E anno 2004, che necessitano per un buon funzionamento di una ordinaria manutenzione.

Nel Terreno insiste un fabbricato destinato a deposito attrezzi di mq. 22,50 (mt 4,50 x 5,00) coperti, composto dal solo pian terra ad area libera soprastante avente copertura piana in latero cemento e struttura portante in muratura di blocchi di tufo arenaria dello spessore di cm 25 poggiane su fondazione continua in cls allo stato rustico, non censito in mappa e privo di concessione edilizia, la cui ubicazione all'interno del terreno è a Nord Est.

Destinazione urbanistica e conformità urbanistica

L'immobile su descritto, ricade nel vigente PRG del comune di Caltagirone, in parte in zona Agricola E1 – Verde Agricolo ed in parte in zona Agricola E5 – aree sottoposte a Tutela Paesistico – Ambientale. Le strutture agricole esistenti sono realizzate conformemente agli strumenti urbanistici ad eccezione del fabbricato adibito a deposito attrezzi agricoli il quale risulta abusivo, stante agli strumenti urbanistici ed agli indici di edificabilità conforme ad essi. Pertanto, ai fini della legittimità del deposito attrezzi agricoli occorre procedere all'accatastamento dell'immobile secondo le norme dettate dall'agenzia del Territorio e della richiesta della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della dell'art 13 legge 37/85 e succ. modif. ed integrazioni, previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono perfettamente al bene posto in esecuzione.

L'immobile, attualmente risulta occupato ed utilizzato dal signor [REDACTED] per la coltivazione dei prodotti in serre e a pieno campo.

L'immobile, essendo una unità immobiliare a se stante, si è proceduto alla sua unitaria valutazione.

Valutazione dell'immobile

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 immobili simili a quelli oggetto della stima, tenendo conto della consistenza, delle colture in esse praticate, delle strutture esistenti, della viabilità e dell'accessibilità, della giacitura, della qualità del terreno e dell'ubicazione.



Dalle indagini è emerso che nella predetta zona (c.da Terrana) non vi sono stati recenti compravendite a causa della crisi di mercato dei prodotti e delle restrizioni economiche che gli agricoltori ed in generale le famiglie stanno attraversando, le quali non vedono l'acquisto di terreni come un buon investimento, al momento, per il futuro. Da informazioni assunte sui luoghi e presso mediatori della zona, è emerso che un ettaro di terreno, avente le stesse caratteristiche di giacitura e qualità del terreno, ha il valore medio di : €.
23.500,00 /ha .

Pertanto il valore del solo terreno è € 23.500 x Ha 2.84. 20 = € 66.787 (euro sessantaseimilasettecentottantasette).

A questo prezzo del terreno va aggiunto il valore delle strutture (serre comprensivi dell'impianto di irrigazione, dei gruppi di riscaldamento pozzo e del deposito attrezzi).

Da conteggio effettuato in separato foglio, il costo per ogni 1000 mq di serra tipo completa in ferro zingato è Pari a € 8.000,00/1000 mq; pertanto si ha: mq.10.560,00 x € 8.000,00 = € 84.480,00

Valore pozzo trivellato : a corpo € 5.500,00 ;

costo di costruzione fabbricato adibito a deposito attrezzi:

mq 22,50 x € 250,00/mq = € 5.625,00



VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI POSTI AD ESECUZIONE

Valore Totale = € 66.787 + € 84.480,00 + € 5.500,00 + € 5.625,00 = € 162.392.

Diconsi euro centosessantadueemilatrecentonovantadue)

N.B.

Al fine di rendere legittimo l'immobile e procedere alla richiesta della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato avente destinazione d'uso di deposito attrezzi, occorre tenere in conto il seguente costo per spese tecniche, onorario e per i costi di costruzione da versare al comune di Caltagirone :

Richiesta Concessione Edilizia:

progetto, relazione geologica, deposito calcoli strutturali al Genio Civile, aut. BB.CC.AA., diritti di segreteria, marche da bollo, diritti sanitari per il relativo parere sul progetto : € 4500,00 comprensiva di IVA sull'onorario;

costo di costruzione: € 1500,00 (valore presunto);

accatastamento del fabbricato mediante procedura Pregeo e Docfa : € 2100,00 (comprensiva di IVA)

TOTALE PER ONORARIO, SPESE E IVA : € 6.600,00

Costo di costruzione presunto da versare al Comune: € 1500,00