

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SEZIONE ESECUZIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'anno 2013 il giorno *02* del mese di *Aprile* avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale deposita la Consulenza Tecnica di Stima in originale ed due copie in CD quale supporto informatico. Il tutto inerente alla Esecuzione Immobiliare N. 85/2011 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

*Creditore Procedente*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Debitori Esecutati*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Dott. Gesualdo Incarbone)**

**Agronomo**

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Depositato in Cancelleria li

*2* APR 2013

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Sig.ra Eleonora Gibellino

Esecuzione Immobiliare N.85/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Tribunale di Catanzaro  
Sezione esecuzionale  
Verbale di sopralluogo  
d'anno 2013 il giorno 16 del  
mese di Marzo in territorio  
di Catanzaro c. da Croce Rossa  
ed altri.

Il sottoscritto Dr. Gesualdo Lucibone,  
Regolatore, nominato dal Sig.  
Episcopo del Tribunale di  
Catanzaro fu descrittore e  
verbale dei sopralluoghi  
di terreni in danno del Sig.  
[REDACTED], attuale esecutato,  
la cui procedura n. 85/2011 è  
stata promossa dalla M.F.S.  
Questione Crediti.

È presente all'ordine sopra  
luogo il nominato [REDACTED],  
fede che ha accompagnato la  
scrittura di cui il presente è stato  
convenuto. Il sopralluogo  
è stato rinviato n. 3  
sopralluoghi i cui esiti  
sono stati omessi in sepa.

nota foglio e che risulteranno sufficienti al fine della stesura della verbale relazione.

Presentato da dichiarante che esiste un contratto di affitto in favore della [REDACTED]

che, in atto, cederanno i terreni

visionati - Inoltre esiste un pazzo trivettato regolarmente autorizzato dal Genio Civile che ha eseguito la prova di portata - Inoltre esiste un fabbricato collegato in assenza di conc. di abitazione nei pressi del vecchio fabbricato che risulta demolito - Infine

è stato notato un invasore che risulta esclusivo - Il superiore atto è stato redatto nel posto che precede l'attestato e stato approvato e sottoscritto -

Il superiore atto è stato redatto nel posto che precede l'attestato e stato approvato e sottoscritto -

*[Signature]*  
G. P. [Signature]

## STUDIO TECNICO

CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

*Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE*  
**AGRONOMO**

**Studio:** Discesa S. Agata N. 17 - Tel.Fax 0933/55482

**Abitaz:** V.le P.pe Umberto N. 151 - Tel. 0933/21365

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail Certificata: [g.incarbone@epap.conafpec.it](mailto:g.incarbone@epap.conafpec.it)

Cell. : 338/3516026

95041 CALTAGIRONE

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

**OGGETTO:** **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Esecuzione Immobiliare N. 85/2011

Promossa dal Creditore Procedente:

Contro Debitore Esecutato:

**GIUDICE:** Dott. Salvatore Cavallaro

**UDIENZA:** 17/09/2013



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONI**



L'anno 2013 il giorno                      del mese di                      avanti al  
sottoscritto Funzionario di Cancelleria si è presentato il Dott. Gesualdo  
Incarbone, Agronomo, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale  
deposita la Consulenza Tecnica di Stima in originale ed due copie in CD  
quale supporto informatico. Il tutto inerente alla Esecuzione Immobiliare  
N. 85/2011 R.G.E.



P R O M O S S A    D A



*Creditore Procedente*



C O N T R O



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Dott. Gesualdo Incarbone)**

**Agronomo**





## RELAZIONE TECNICA



**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 85/2011  
Promossa da M.P.S. Gestione Crediti  
Contro Salvo Raffaele + Altri.



-----

### GENERALITA':



Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata n. 17, inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone ed iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, distinto con il N. 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con Ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del 04/01/2013.

Dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito il 05/03/2013 e preso atto del mandato ricevuto, lo scrivente, ha dato corso alle operazioni peritali.

Le operazioni tecniche hanno avuto inizio con il sopralluogo del 16/03/2013 previo avviso con raccomandata r/r diretta alla parte procedente ed alla parte eseguita e previo esame del carteggio d'Ufficio.

Al primo sopralluogo fissato per il 16/03/2013 si è presentato [REDACTED]  
[REDACTED] attuale eseguita.





Si precisa che le parti interessate alla Esecuzione non hanno nominato nessun Consulente di Parte e, pertanto, il Verbale redatto, sul luogo, è stato letto, approvato e sottoscritto.



In considerazione che i dati assunti, durante le operazioni tecniche, risultano sufficienti, per la stesura della redigenda relazione, anche per l'ausilio delle riprese fotografiche, le operazioni tecniche sono state dichiarate chiuse.



**OGGETTO DEL MANDATO:**

In sede di udienza il Sig. Giudice dell'Esecuzione, ha incaricato lo scrivente di procedere alla stima del compendio pignorato, ponendo i seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori;
- Accerti l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni;
- Procedere ad un completo accertamento della documentazione;
- Accerti se il bene risulta accatastato;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona;
- Accerti che il fabbricato sia conforme al vigente strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;



- Accerti se il trasferimento del bene pignorato sia soggetto al pagamento IVA;
- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;
- Verifichi l'indice di prestazione energetica.



Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**PREMESSA:**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Il procedente Istituto di Credito M.P.S. – Gestione Crediti Banca s.p.a. – con sede in Siena – Piazza Salimbeni, rappresentato e difeso dall’Avv. Vincenzo Tragna, elettivamente domiciliato a Caltagirone presso lo studio dell’Avv. Francesco Alba – Via Sardegna n. 20, dichiara di vantare un credito dall’esecutato, [REDACTED], della complessiva somma di Euro 323.324,11.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

La posizione debitoria si è venuta a determinare a seguito di un mutuo agrario concesso dalla procedente all’esecutato, peraltro, garantito dalla terza datrice di ipoteca - Palermo Natascia, moglie, del citato esecutato.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Nonostante i numerosi solleciti per il pagamento delle somme dovute il debitore non ha inteso sanare la morosità.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Il suddetto pagamento è stato intimato dalla creditrice con Decreto Ingiuntivo n. 205 del 06/08/2010 emesso dal Tribunale di Caltagirone e notificato all’esecutato il 08/11/2010 e dichiarato, definitivamente Esecutivo, il 30/05/2011. Inoltre, è stato notificato lo stesso Decreto Ingiuntivo a [REDACTED] quali fideiussori solidari.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

La eseguita formalità risulta riportata nella nota di iscrizione del Registro Generale n. 18395 e Registro Particolare n. 2619.

Il successivo esecutivo cautelare del 21/06/2011 n. 468 trascrive il Verbale di Pignoramento Immobiliare al Registro Generale n. 45280 ed al Registro Particolare n. 32592 del 06/09/2011.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Nella procedura esecutiva si riscontra, inoltre, il ricorso di intervento prodotto dallo stesso legale dell’Istituto procedente il quale chiede che, in virtù del titolo sopraindicato e della garanzia reale, sia ammesso a partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni sottoposti ad Esecuzione forzata.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

La istante M.P.S. – Gestione Crediti Banca s.p.a. in considerazione del proprio credito di Euro 323.324,11 oltre interessi, ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili in ditta [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno:



- Fondo rustico in Caltagirone C.da Albanelli, al Catasto Terreni, Foglio 249 Part. 80-85-86-343-347-351-355-344-348-356-346-354-358-345-349-357-98 e 99.
- Fondo rustico in Caltagirone C.da Granieri al Catasto Terreni, Foglio 266 Part. 297-306-339 e 389.



Il suddetto atto di pignoramento comprende ogni accessione, pertinenza, miglioria, ragione d'acqua, fabbricati sugli stessi esistenti e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso.



L'Ufficiale Giudiziario ha avvertito gli esecutati di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre il bene pignorato alla garanzia del credito. Inoltre, a norma dell'art. 495 c.p.c. agli stessi esecutati è stato reso noto che possono chiedere di sostituire l'immobile pignorato con una somma di denaro pari all'importo dovuto e ciò prima che sia disposta la vendita.





Con istanza del 08/09/2011 la procedente, come sopra rappresentata, ha chiesto al Sig. Giudice dell'Esecuzione di volere fissare una Udienza di Comparizione al fine di stabilire la data e modalità di vendita dei beni pignorati nei confronti di [REDACTED] eseguiti.



La Unicredit s.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con ricorso per Decreto Ingiuntivo del 21/06/2011, rappresentato e difeso dallo Avv. Aldo Bongiardo, dichiara che la istante è creditrice di Salvo Raffaele, attuale esecutato, della complessiva somma di Euro 78.294,79 derivante dal rapporto di finanziamento chirografario di n. 1368206 per lavori di miglioramento fondiario, pertanto, lo stesso legale, chiede con successiva domanda di intervento, di volere partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei beni immobili pignorati.



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI  
E TRASCRIZIONI RISCOSE**

L'immobile pignorato, oggetto della Esecuzione Immobiliare in stesura, risulta intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Lo stesso immobile è pervenuto dall'esecutato per atto di compravendita e precisamente:

Le Particelle 80-85 e 86 ricadenti sul Foglio di Mappa 249 di Caltagirone per atto pubblico del 28/05/2004 rogato dal Notaio Sergio Pafumi è registrato a Caltagirone il 31/05/2004 al n. 944 da potere di [REDACTED] coniugi, ai quali era pervenuto per atto rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno in data 03/10/1987 e registrato al N. 844.

Le Particelle 343-347-351-355-344-348-356-346-354-358-345-349 e 357 ricadenti sul Foglio di Mappa 249 di Caltagirone, sono pervenute all'esecutato per atto rogato dal Notaio Sergio Pafumi, sopra citato in enfiteusi per 1/1 la cui ditta risulta [REDACTED]

Le Particelle 352-350 e 353 ricadenti sul Foglio di Mappa 249 di Caltagirone, con le Particelle sopra riportate, 343-347-351-355-344-348-356 e 352 sono pervenute ai venditori per atto del 09/10/1971 rogato dal Notaio Paolo Finocchiaro da Grammichele e registrato al N. 3995.

Le Particelle 346-350-354-358-345-349-353 e 357 sono pervenute ai venditori per atto rogato il 06/05/1972 dal Notaio Vincenzo Montemagno da Grammichele e registrato al N. 1942.

Le Particelle 297-306-339 e 389 ricadenti sul Foglio di Mappa 266 di Caltagirone sono pervenute allo esecutato per atto rogato dal Notaio Sergio Pafumi come sopra precisato, ed, ai venditori per atto del 28/04/1983 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno da Grammichele e registrato al N. 1703.

Le Particelle 98 e 99 sono pervenute all'esecutato con lo stesso atto rogato dal Notaio Sergio Pafumi; le stesse particelle sono pervenute ai venditori per atto del 19/03/1984 rogato dallo stesso Notaio Pafumi e registrato al N. 1250.

I fondi rustici risultano gravati dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Trascrizione N. 28667/18829 del 03/06/2004 a favore di [REDACTED] nata [REDACTED] gravante sulle particelle 80-85 e 86.
- Trascrizione N. 39847/31104 del 31/10/1987 nascente da atto di vendita rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno del 03/10/1987 a favore di [REDACTED]. La suddetta trascrizione grava sulle particelle 85-86 e 80.

- Trascrizione n. 28668/18830 del 03/06/2004 a favore di Salvo Raffaele e contro Salvo Vito gravante sulle Particelle 343-347-351-355-344-348-356-346-354-358-345-349-357-352-350 e 353; tutte ricadenti sul Foglio di Mappa 249 oltre alle Part. 297-306-339 e 389 riportate sul Foglio di Mappa 266.

Si precisa che [REDACTED], i terreni erano pervenuti a seguito di trascrizione N. 39482/32195 del 02/11/1971 a favore di

[REDACTED] La detta trascrizione grava sulle Particelle 343-347-351-355-344-348-352 e 356 ricadenti sul Foglio di Mappa 249 di Caltagirone.

- Trascrizione N. 20623/16702 del 06/06/1972 nascente da atto rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno del 06/06/1972 a favore [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle Particelle 346-350-354-358-345-349-353 e 357 del Foglio di Mappa 249 di Caltagirone.

- Trascrizione N. 18797/15126 del 19/05/1983 nascente dall'atto di vendita Notaio Vincenzo Montemagno del 28/04/1983 a favore di [REDACTED] Le Particelle interessate sono 297-306-339 e 389 del Foglio di Mappa 266 di Caltagirone.

- Trascrizione N. 28669/18831 del 03/06/2004 del 28/05/2004 a favore di [REDACTED] gravante sulle Particelle 98 e 99 del Foglio di Mappa 249 di Caltagirone.



Alla venditrice [REDACTED] terreno era così pervenuto con la:

- Trascrizione N. 16369/13441 del 12/04/1984 nascente dall'atto rogato dal Notaio Pafumi Sergio del 19/03/1984 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sulle Particelle 98 e 99 del Foglio di Mappa 249 di Caltagirone.



Gli stessi immobili, nel ventennio hanno evidenziato le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione n. 28670/6839 del 03/06/2004 nascente dall'atto rogato dal Notaio Pafumi Sergio del 28/05/2004 a favore di M.P.S. Bancaverde e contro [REDACTED] per un mutuo di Euro 300.000,00 della durata di 17 anni e con una ipoteca di Euro 600.000,00.



- Iscrizione N. 11542/3911 del 25/02/2010 – ipoteca legale – ruolo esattoriale N. 111292/2009 a favore della SE.RI.T. Sicilia [REDACTED] [REDACTED] per Euro 17.012,66.

- Iscrizione N. 18395/2619 del 15/04/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Caltagirone, a favore della Banca M.P.S. contro [REDACTED] per sorte capitale Euro 24.100,00.



- Iscrizione N. 21118/2953 del 15/04/2011 nascente dal Decreto Ingiuntivo Tribunale di Caltagirone in favore della Banca M.P.S. di Euro 133.776,53 c [REDACTED]



## METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE:

Dopo la individuazione e descrizione del bene immobile riportato nell'atto di pignoramento al fine di ottenere una obiettiva valutazione rispondente al mercato locale, viene seguito un procedimento di stima sintetico-comparativo.

Tale procedimento, rappresenta il metodo di stima più indicato e più obiettivo, per collocare l'immobile in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pongono in evidenza il giusto valore da attribuire. Ciò, è possibile per il locale mercato che manifesta un'attività commerciale discretamente dinamica sia per la zona e sia per l'appetibilità del bene oggetto della valutazione.

Sarà esaminato ogni singolo indizio che l'immobile in esame presenta, sia nei riguardi della posizione e della ubicazione.

Per ogni appezzamento del terreno in esame viene preso in considerazione l'aspetto agronomico del suolo agrario al fine di ottenere quel potenziale produttivo; infatti sarà posto a confronto il detto potenziale produttivo e lo stato colturale attuale.

Non viene trascurato il sito, l'accessibilità e la vicinanza al mercato locale. Altro fattore in esame è quello pedologico che viene preso in considerazione per meglio valutare la struttura e tessitura del suolo agrario.

Tutti questi elementi contribuiscono a rafforzare la valutazione estimativa che, certamente, troverà consenso tra gli operatori economici del locale mercato.



## DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Si accede sui luoghi in C.da Croce Rossa ed in C.da Albanelli del territorio di Caltagirone percorrendo lo stradale Caltagirone-Grammichele e dopo verso Granieri Frazione di Caltagirone.

Trattasi di tre appezzamenti di terreno che vengono così descritti:

I. Appezzamento: Si accede all'appezzamento dallo stradale Caltagirone-Granieri e prima di questa frazione si percorre una stradella interpodereale per arrivare sul sito in esame.

L'appezzamento presenta i seguenti confini: [REDACTED]

[REDACTED] con stradella interpodereale e vallone.

Catastalmente l'appezzamento è riportato sul Foglio di Mappa 266 di Caltagirone e comprende le particelle:

297	Bosco	Superficie	Ha. 0.12.00
306	Seminat.	Superficie	Ha. 0.43.44
339	Vigneto	Superficie	Ha. 0.51.20
389	Sughereto	Superficie	<u>Ha. 0.72.00</u>

**T O T A L E S U P E R F.    H A .   1 . 7 8 . 6 4**

“Alleg. A”

[REDACTED]  
L'indirizzo culturale attuale è quello del vigneto per la produzione di uve da tavola della Cultivar Italia.

Quanto accertato contrasta con l'indirizzo culturale che viene indicato catastalmente.



Il suddetto vigneto della età fisiologica di anni sette circa, si trova in una fase di produzione crescente – *Foto N. 1* – esso, è dotato di impianto di irrigazione come è possibile notare dalla *Foto N. 2*.

Relativamente alla disponibilità idrica, la quantità di acqua necessaria per soddisfare le esigenze del vigneto, durante la fase vegeto-produttiva, viene acquistata presso terzi.

Dal punto di vista pedologico è stato accertato un sito rispondente alle esigenze del vigneto; infatti, trattasi di un suolo agrario fresco, profondo di buona struttura e tessitura.

L'immobile è rappresentato nella allegata planimetria – “*Alleg.B*”.

II. Appezamento: Si accede ad esso percorrendo lo stradale che da Granieri conduce verso Caltagirone e precisamente in C.da Albanelli.

L'appezzamento presenta i seguenti confini: t [redacted] [redacted] con stradella interpodereale e vallone.

Catastalmente l'appezzamento è riportato sul Foglio di Mappa 249 di Caltagirone comprendente le seguenti particelle:

86	Vigneto	Superficie	Ha.	0.06.50
85	Seminativo	“	“	0.09.20
346	Seminativo	“	“	0.05.10
350	Vigneto	“	“	0.02.10
354	Seminativo	“	“	0.07.60
358	Seminativo	“	“	0.06.60
345	Seminativo	“	“	0.05.30
349	Vigneto	“	“	0.03.10
353	Seminativo	“	“	0.11.10

ASTE GIUDIZIARIE®	357	Seminativo	“	“	0.05.60	ASTE GIUDIZIARIE®
	344	Seminativo	“	“	0.05.30	
	348	Vigneto	“	“	0.03.20	
	352	Semin. Arb.	“	“	0.10.50	
	356	Seminativo	“	“	0.06.00	ASTE GIUDIZIARIE®
	343	Semin. Arb.	“	“	0.05.20	
	347	Vigneto	“	“	0.03.20	
	351	Seminativo	“	“	0.10.70	
ASTE GIUDIZIARIE®	80	Seminativo	“	“	0.01.40	ASTE GIUDIZIARIE®
	355	Seminativo	“	“	<u>0.07.80</u>	ASTE GIUDIZIARIE®

**T O T A L E S U P E R F. H A. 1.15.50**

“Alleg. A”

La ditta risulta

Si precisa che relativamente alle particelle 80-85 e 86, l'esecutato

figura come enfiteuta per 1000/1000,

questi ultimi figurano come

concedenti – “Alleg. C”. In tal caso si propone di eseguire

l'affrancazione, anche perché, in presenza di enfiteusi non scatta

l'usucapione così come dispone la Legge 1138 del 18/12/1970.

Si precisa che il suddetto appezzamento risulta a seminativo arborato

anche se, esiste la struttura della impalcatura per ospitare il vigneto e

relativo impianto di irrigazione – Foto N. 3.

Va precisato che sul sito vegetano delle piante legnose di diversa

astrazione culturale.



L'appezzamento è dotato di un pozzo trivellato regolarmente autorizzato dal Genio Civile di Catania che ne ha eseguito la prova di portata in l.s. 1,97.

Lo stesso appezzamento è dotato di un vaso in terra battuta rivestito con films di polietilene - *Foto N. 4.*

Si precisa, inoltre, che durante il sopralluogo è stato rilevato un rudere di fabbricato – *Foto N. 5 e 6* – mentre è stato realizzato un



fabbricato in assenza di Concessione Edilizia e non figurante in Catasto – *Foto N. 7 e 8.*



III. Appezzamento: Il sito di questo appezzamento è vicino al II° appezzamento sopra descritto e cioè ricade nella stessa C.da Albanelli del territorio di Caltagirone.

I confini dell'appezzamento sono stati accertati [redacted], con stradella interpodereale e vallone.



Catastalmente l'immobile è rappresentato dalle seguenti particelle:

98	Semin. Arb.	Superficie	Ha. 0.42.50
99	Seminativo	“ “	<u>0.86.70</u>

**T O T A L E   S U P E R F.                      H A.   1.29.20**



La ditta intestataria figura quella dello esecutato, in proprietà 1000/1000, in regime di comunione dei beni – “*Alleg. A*”.

L'immobile presenta un indirizzo colturale a vigneto per la produzione di uve da tavola della Cultivar Italia – *Foto N. 9.*





Detto vigneto dell'età fisiologica di anni sette presenta un sesto d'impianto di m. 2,80 x 3,10 e si trova nella fase di produzione crescente. È stato notato l'impianto di irrigazione la cui acqua viene attinta dal pozzo esistente nello appezzamento secondo.

Non sono stati notati fabbricati né altre opere degne di nota.

Il sito, dal punto di vista pedologico è di buona potenzialità produttiva in quanto il suolo agrario si presenta fresco, profondo e di buona struttura e tessitura.



L'appezzamento figura nella planimetria – “Alleg. C”.

I tre appezzamenti sopra descritti, nei riguardi della destinazione urbanistica, presentano il corrispondente attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone che si allega alla presente.

Detto attestato, in atto, non ha subito alcuna variazione.

Il titolo precisa, inoltre, che gli immobili ricadono in Zona Agricola “E1” (Verde Agricolo), in parte in Zona Agricola “E5” (Area sottoposta a Tutela Paesaggistico-Ambientale) ed in parte in Zona Agricola (Fascia di rispetto aree boscate) come da Legge 79/76.

Lo scrivente, relativamente alla possibilità di eseguire eventuale frazionamento, rimane del parere di non polverizzare la superficie, anche per la impossibilità dell'impianto di irrigazione esistente che verrebbe ad essere stravolto e non rispondente alla sua funzionalità.

**RILEVI NELL'INTERESSE DELLA PROCEDURA:**

Rimane doveroso fare presente che:

- I tre appezzamenti sopra descritti sono stati concessi in affitto alla  
[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata dall'amministratore [REDACTED]  
che corrisponde, all'attuale esecutore [REDACTED], la somma di Euro  
6.000,00 annui.

La durata dell'affitto è stata stabilita in anni 15 e comunque fino al  
28/02/2024 – (si allega copia).

- Prima dell'eventuale vendita bisogna procedere all'accatastazione del  
fabbricato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e che ricade  
nello appezzamento II° sopra descritto.
- Prima dell'eventuale vendita bisogna avanzare istanza ed atti  
progettuale al Genio Civile di Catania per ottenere l'autorizzazione in  
Sanatoria dell'opera dell'invaso e successiva autorizzazione al  
mantenimento dello stesso.
- Da un'attenta ricognizione delle particelle che figurano nell'Atto di  
Pignoramento che formano i tre appezzamenti visionati, è emerso che  
le particelle 352-350 e 353 non figurano riportate nell'atto di  
pignoramento. Pertanto, occorre eseguire la integrazione. A prova di  
quanto è stato descritto, lo scrivente ha fatto richiesta dell'atto pubblico  
dove sono state riscontrate le suddette particelle.



## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione dei tre appezzamenti sopra descritti viene effettuata non solo tenendo conto del contenuto riportato nel metodo di Stima che indica, come priorità la potenzialità produttiva del suolo agrario ma anche tenendo conto dell'andamento di mercato attuale che segna una flessione negativa nelle compravendite degli immobili.

Al fine di ottenere una valutazione che si accosti al mercato attuale, lo scrivente ha consultato i valori che vengono indicati dall'Agenzia del Territorio coincidenti con quelli emanati dall'Assessorato Lavori Pubblici che riporta il sito in argomento nella Regione Agraria N. 4 denominata "Colline di Caltagirone".

Il vigneto in produzione – Codice 09 – viene indicato ad Euro 28.500,42 ad Ha. pari ad Euro 6.400,00 circa a tumolo della locale misura di Caltagirone di mq. 2233.

Per il seminativo irriguo – Codice 01 – viene riportata una quotazione di Euro 9.200,00 ad Ha. pari ad Euro 2.100,00 a tumolo della precisata misura locale di Caltagirone.

Ovviamente, lo scrivente fa riferimento alla Ordinarietà Estimativa del sito, con l'applicazione dei coefficienti in più od in meno a seconda del caso. In riferimento a ciò, la valutazione del I° Appezzamento, destinato alla coltura del vigneto, la cui irrigazione, viene eseguita acquistando l'acqua da terzi, subirà una riduzione. Inoltre, la presenza di un sistema articolato di pianificazione territoriale con i relativi vincoli ambientali influenzano il valore.



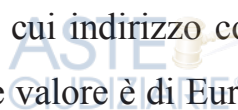
In conclusione, i valori che vengono attribuiti agli appezzamenti sopra riportati sono:

I. Appezzamento di Ha. 1.78.64.

Il rispondente valore è di Euro 50.958,00 pari ad Euro 16.800,00 a tumoli della locale misura (mq. 2233) di Caltagirone.



II. Appezzamento di Ha. 1.15.50 - il cui indirizzo colturale attuale è quello del seminativo, il rispondente valore è di Euro 10.580,00 pari ad Euro 2.100,00 a tumolo della locale misura (mq. 2233) di Caltagirone.



III. Appezzamento di Ha. 1.29.20 - vigneto per la produzione di uve da tavola, il rispondente valore è di Euro 36.760,00 pari ad Euro 6.400,00 a tumolo della locale misura (mq. 2233) di Caltagirone.

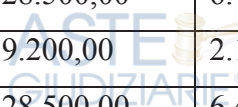


Il quadro riepilogativo che segue pone in evidenza i diversi immobili stimati:



### QUADRO RIEPILOGATIVO

	<b>Superficie Ha.</b>	<b>Valore ad Ha.</b>	<b>Valore tumolo</b>	<b>Valore Totale</b>
I. Appezzam.	1.78.64	28.500,00	6.400,00	50.958,00
II. Appezzam.	1.15.50	9.200,00	2.100,00	10.580,00
III. Appezzam.	1.29.20	28.500,00	6.400,00	36.760,00
<b>TOTALE</b>	<b>4.23.34</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>98.298,00</b>





## **CONCLUSIONI:**

Quanto sopra riportato è frutto del sopralluogo effettuato, dei dati tecnici assunti ed elaborati con obiettività al fine di non ledere interessi che possano turbare l'andamento della procedura.

L'esame dell'atto pubblico, che viene allegato, pone in evidenza una concessione di mutuo da parte della procedente e riferito all'anno 2004, cioè, quando ancora il vigneto doveva essere impiantato, per la complessiva somma di Euro 317.775,00 ( Euro 13.095,00 + 207.780,00 + 96.900,00).

Il suddetto valore, riferito all'anno della compravendita, non rispecchia, sicuramente, il flusso del mercato del 2004 e, pertanto, è da ritenersi alquanto artefatto. Ciò, al fine di giustificare l'attuale valore attribuito e con esso l'indirizzo colturale.

Si ringrazia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**(Dott. Gesualdo Incarbone)**  
**Agronomo**



# Foto Illustrative

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vigneto per uve da tavola ed impianto di irrigazione -

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Particolare impianto irriguo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

UDIO TECNICO  
ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Castiglione  
10019

ASTE GIUDIZIARIE

Apprezamento a semina - Arbor.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

4



UDIO TECNICO  
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Invaso per raccolta acque

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



5



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Rudere del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



6



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Rudere del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
TECNICO

7



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

STUDIO

Prospetto del fabbricato realizzato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

STUDIO

Prospetto laterale del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Collagrotte

Pr. Area Turistica

Servizio Urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



9

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vigneto con impianto di irrigazione



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®