

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Vasta, nato a Gela il 15/11/1950 e domiciliato in Gela con studio nella Via Ventura n°34, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta al n°747, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela al n°8, in adempimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, espone quanto appresso relativamente al procedimento esecutivo n. 33/06

**PROMOSSA**

Da Banca Popolare S. Angelo S.P.A.,  
assistito e difeso dall'Avv. Lucio Greco

**CONTRO**

assistito e difeso dall' Avv. A. D'Aparo

Oggetto della consulenza: esecuzione immobiliare.

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Signor G.E. nell'udienza del 20/03/2008, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per l'esecuzione sopraddetta.

Nella stessa udienza, il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento, riceveva l'incarico di cui al verbale d'udienza.

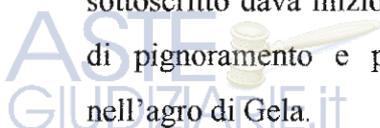
Al sottoscritto venivano assegnati i seguenti documenti: "fascicoli di parte".  
Per il deposito della relazione, venivano assegnati gg. 120 dall'inizio delle operazioni.

Il sottoscritto si riservava di comunicare successivamente alle parti la data fissata per l'inizio delle operazioni peritali.



### **OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 09/04/2008 alle ore 09:30, come da raccomandate a. r. alle parti, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali recandosi sui luoghi oggetto di pignoramento e precisamente in contrada Feudo Nobile ricadente nell'agro di Gela.



Qui riscontrava l'esistenza di una azienda agricola, con denominazione sociale: [REDACTED] dedita alla produzione in serra, di pomodoro a grappolo e di ciliegino.

Inoltre la suddetta azienda è coltivata a carciofeto "ombraia".

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'azienda di che trattasi, dell'estensione complessiva di Ha. 5.80.20 è ubicata nell'agro di Gela, c.da Feudo Nobile, in unico corpo di forma irregolare, dista dal centro abitato di Gela, km. 17 circa e vi si giunge percorrendo per km. 16 la SS 115 per Vittoria e per km. 1 circa, una stradella interpodereale che, ci immette nel fondo.



Risulta iscritta nel N.C.T. del Comune di Gela al foglio di mappa 237, part.lla 70-72-96-161, coltivata interamente a colture orticole intensive in parte sotto serra, per una superficie coperta di Ha. 2.18.10 ed in parte sotto ombraia per Ha. 1.20.00.

La restante superficie è occupata da tare ( capannone, stradelle, pozzo, corridoi, vecchio caseggiato rurale, ecc.) ed incolti.



Le serre di recente costruzione sono realizzate con struttura in metallo e copertura in polietilene, mentre l'ombraia è stata realizzata con pali in cemento, fili di ferro e rete ombreggiante.

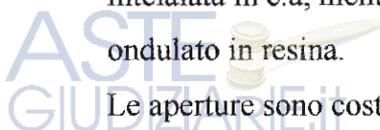


La produzione dell'intera azienda riguarda il pomodoro rosso a grappolo e ciliegino.



#### DESCRIZIONE STRUTTURE

Il capannone è stato realizzato con fondazione a platea in c.a. e struttura intelaiata in c.a, mentre la copertura è stata sormontata da capriate in ferro e ondulato in resina.



Le aperture sono costituite da: una porta in ferro, sul prospetto centrale, avendo una larghezza di mt. 5,00 ed una finestra rettangolare nella parte opposta, avente una larghezza di mt. 1,00 e posta ad un'altezza di mt. 3,00.

Detto capannone, è stato realizzato circa sei anni fa, abusivamente.

Le due case rurali, sono costituite in pietra e risalgono a più di un secolo fa; poco distanti ad esse vi sono ubicati due pozzi per attingere l'acqua, il primo è stato realizzato con trivella perforante e rifinito con struttura ad anelli in c.a, mentre all'esterno è stato coperto in muratura, con uno sportello di apertura e chiusura in lamierino anodizzato, il secondo invece è adibito per vasca di raccolta acque piovane.



Infine le serre, di num. 14, sono costituite da: un cordoletto in c.a, per basamento ed ancoraggio delle strutture in alluminio anodizzato a forma di arco a tutto sesto, con copertura di teli in plastica per mantenere le temperature idonee alle colture di ciliegino.

Esse sono collocate in sistema parallelo l'una dall'altra, ed intervallate da una serie di stradelle, larghe, mt. 4,00, nel senso nord-sud e trasversali nel senso est-ovest, in modo da essere percorribili facilmente dai mezzi meccanici per la raccolta dei frutti ed anche, per effettuare i lavori necessari alla crescita delle piante.



## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Considerato che, la suddetta azienda agricola, è ubicata in contrada Feudo Nobile, e in una zona pianeggiante, ove i terreni sono vocati in prevalenza a serricoltura;

Visto, le varie produzioni nel corso dell'anno che, detta azienda ricava, per la spiccata produttività dei terreni.

Ho proceduto ad un'analisi di stima, tenendo conto anche, del valore venale delle serre e della produzione annuale media della suddetta azienda.

Premesso che le suddette serre, sono state impiantate circa 4 anni or sono; Che da un'indagine di mercato, da me effettuato, il costo sostenuto è costituito dai seguenti fattori:

Il costo unitario di una serra in metallo, delle stesse caratteristiche, compreso il montaggio, da indagine di mercato e dei prezzi rilevati dal prezzario dell'assessorato regionale dell'agricoltura è di € 12,438/mq.:

mq. 21.790 x € 12,438mq. = ..... **€ 271.024,02**

L'impianto irriguo, costituito da ali gocciolanti in p.v.c. del diametro mm.16 esistenti in tutte le serre, consiste in:

ml. 32.000 x € 0.31/ml.= ..... **€ 9.920,00**

Sommano ..... **€ 280.944,02.**

### COSTO PRODUZIONE

Considerando un prezzo medio di mercato, di € 1,00/kg:

Mq. 32.000 x kg. 9,522/mq. = kg. 304.704 x € 1,00/kg = . . . . **€ 304.704,00;**

Le spese sostenute per l'ottenimento di tale produzione e di **€ 64.835,20;**

Altri costi per consulenze tecniche e fiscali ,riparazioni varie nelle strutture aziendali ed altro che mediamente incidono per il 20% circa sul costo

totale dei costi e di € 64.835,20 x 20% circa = . . . . . **€ 12.967,04**

**TOTALE COSTI E SPESE. .... € 77.802,24**

**SOMMANO. .... € 382.506,24**

## COSTO CAPANNONE



Considerato che, il suddetto capannone è stato realizzato a struttura portante in c.a. e con tamponatura in conci di tufo, ho potuto facilmente risalire al costo di costruzione, sostenuto dall'esecutato, circa sei anni fa.

Infatti il costo del cemento armato, posto in opera era di € 280,00 al mc, considerato che, tale costo ad oggi è aumentato del 30%, attestandosi a € 364,00 al mc poiché, la struttura in cemento armato del suddetto capannone è di mc 125,00, costituito da:

- scavo di fondazione;
- getto di magrone per tutta l'area di sedime di cm 0,10;
- fondazione a platea, armata da gabbia in ferro, costituita da tondini di ferro acciaioso, dai diametri, che variano dallo 0,20 allo 0,10, annegata in getto di calcestruzzo, dosato a 350,00 kg/mq R.P.K.

Detta platea è sormontata da pilastratura e travatura in c.a., dosato a 250,00 kg su mq, di circa 12 mc.

Invece, la tamponatura in conci di tufo, con messa in opera, aveva un costo di € 250,00 al mc, inferiore del 50% del costo attuale.

Infine la copertura a capriate in ferro, con messa in opera, era pari a €220,00 al mq, compreso, l'ondulato in resina, inferiore del 30% del costo attuale.

Considerato che, il capannone risulta avere le seguenti dimensioni:

- mt 8,50 di larghezza x mt 17,50 di lunghezza, quindi una superficie di mq 148,75 che, moltiplicando la suddetta superficie, dallo spessore di ogni manufatto armato, otteniamo i singoli totali delle cubature:
- Cubatura dello scavo di fondazione, 170,00 mq (obbligatoriamente più ampio dell'area di sedime per problemi logistici), moltiplicato per una profondità di mt 1,20, otteniamo un totale di scavo di mc 204,00, moltiplicando il costo unitario di € 25,00, compreso il trasporto a discarica,



otteniamo, un totale di ..... € 5.100,00

corrispondente al costo sostenuto per lo scavo fondazione.

Per la cubatura della piastra in c.a., che è costituita, dalla superficie dell'area di sedime, è cioè a dire, mq148,75 per cm 0,50 di spessore, otteniamo un totale di mc 74,375 (platea) che, moltiplicato per il prezzo unitario di € 280,00 otteniamo un totale di ..... € 20.825,00

-La cubatura di pilastri e travi, è costituita da 12 pilastri e 4 travi, per un totale complessivo di mc 12 che, moltiplicando il prezzo unitario di € 250,00 al mc, otteniamo un totale di ..... €3.000,00

-Costo della copertura a capriate in ferro e ondulato in resina, corrispondente a mq 220,00 (l'aumento della superficie è dato dall'inclinazione della copertura a falde), moltiplicato per il prezzo unitario di € 220,00 otteniamo un totale di ..... € 48.400,00

-Costo tamponatura in conci di tufo, avente una cubatura pari a mc 46,80, moltiplicato per il costo unitario di € 250,00 al mc, otteniamo un totale di ..... € 11.700,00

-Costo per massetto in c.s., per il piano di calpestio, mq 148,70 x cm 0,15 di spessore, con griglia in ferro elettrosaldato, otteniamo un totale di mq 22,305 che, moltiplicato per il costo unitario di € 65,00 al mq otteniamo un totale di ..... € 1.449,825

-Costo del traversato delle pareti interni del capannone, è costituito dalla sommatoria dei mq di ogni singola parete che, risulta essere di mq 156,00, moltiplicato per il costo unitario di € 35,00 al mq otteniamo un totale di ..... € 5.460,00

-Costo impianto elettrico scatolato, a norma C.E.E., con plafoniere a parete, tipo neon, compreso impianto di allarme per sicurezza locale, per un costo complessivo di ..... € 6.000,00

-Infine abbiamo, il costo per fornitura cancellata in ferro di accesso all'azienda, apertura in ferro prospetto principale capannone e finestra in ferro nel prospetto opposto all'apertura, compreso la messa in opera, abbiamo un totale di costo sostenuto, a corpo, di ..... €12.000,00

Quindi un costo totale capannone, sostenuto dall' esecutato e pari a .....

..... €113.934,82

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Costo case rurali

Per stabilire il valore effettivo delle due attigue case rurali, mi sono affidato ai costi di compravendita immobiliare vigenti, sulla piazza di Gela, poiché, catastalmente, con la nuova riforma catastale, non esiste più una tipologia catastale di tipo rurale poiché, sono state equiparate alla tipologia di tipo urbano.

Pertanto, trattandosi di case vetuste, di oltre un secolo fa con struttura a pietrame e tetto in legno con tegolato, molto ricercate da estimatori turistici per, l'acquisto di seconde case, per brevi soggiorni vacanzieri, ho preso a parametro di stima il prezzo di vendita di case per villeggiatura, costruite a pietrame che è di € 1.200,00 al mq (nuovo) e dal suddetto ho detratto il 50% del suddetto prezzo unitario, esclusivamente per la vetustà e non per altri fattori poiché, le suddette sono in buone condizioni.

Considerando che l'insieme delle superficie, di dette case, e di 90 mq complessivi, moltiplicando la superficie per € 600,00 al mq, otteniamo, un totale di € 54.000,00 che a sua volta ho decurtato di ulteriore 20%, poiché, sono ubicate in un contesto agro aziendale, quindi, otteniamo un valore venale ed effettivo di ..... € 43.200,00

### Costo pozzo trivellato

Per costruire un pozzo trivellato, con lo scopo di trovare l'acqua sorgiva e quindi fino ad arrivare alla falda acquifera, l'operatore della trivella a dovuto perforare fino a ottanta metri di profondità per trovare l'acqua sorgiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerato che il prezzo unitario per la trivellazione dei pozzi è di € 40,00 a ml. di perforazione, compreso l'anellatura effettuata con cilindri in cemento precompresso, incastrati l'uno sopra l'altro fino a raggiungere il piano di campagna, compreso anche la chiusura in muratura del suddetto pozzo con botola in ferro nonché, un casotto per il motore per il pescaggio dell'acqua, posto in adiacenza del suddetto pozzo.

Si quantifica il costo di tale pozzo in ..... € **3.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pozzo di raccolta acqua

Diversamente dal primo, già sopra narrato, detto pozzo è stato costruito con muratura in pietrame esterna con rifinitura interna in cemento e guainato con manto di resina.

Detto manufatto è stato realizzato per un costo complessivo, a corpo di € 10.0000,00;

Il sottoscritto avendo computato, la cubatura del suddetto pozzo che, risulta essere di mc 40,00, avente una capienza di contenimento acqua fino a 20.000 litri, ho moltiplicato per il prezzo unitario, di € 250,00 al mc, otteniamo il totale sopradetto a corpo di ..... € **10.000,00**

-Infine per quanto attiene, l'ombraia, mi limiterò solamente a dare una valutazione al solo terreno, poiché, non esistono manufatti di rilevanza di spese sostenute.

Pertanto, avendo proceduto ad un esame di stima per la compravendita dei terreni in detta zona ed avendo effettuato una serie d'indagine di mercato, presso gli operatori e le agenzie, addette alle compravendite immobiliari;

Visto la produttività dei suddetti terreni e la richiesta degli stessi, dalle medesime caratteristiche in posizione pianeggiante, da parte di serricoltori; dato che, i prezzi di compravendita della zona, oscillano dai 9.000,00 ai 6.000,00 € al tumolo (mq 2.125,00), ho preso a parametro il prezzo medio di € 7.500,00 al tumolo che, moltiplicato per 16 tumoli otteniamo un totale di ..... € **120.258,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quindi ho proceduto dei totali parziali dei costi, su descritti, per ottenere un valore di stima complessivo, della suddetta azienda agricola, così ho proceduto:

-Costo impianto irriguo . . . . .	€ 280.944,02
- Costo totale capannone . . . . .	€ 113.934,82
-Costo case rurali . . . . .	€ 43.200,00
-Costo pozzo trivellato . . . . .	€ 3.200,00
-Costo pozzo per raccolta acqua . . . . .	€ 10.000,00
-Costo dei terreni a serre ed ombraia . . . . .	€ 120.252,00
-Costo terreni incolti(stradelle + piazzale) ha 2.40.90, pari a 11,23 tumoli che, moltiplicato per 5.000,00 al tumolo, otteniamo un totale di € 56.153,84	
-Costo stradelle(sbandamento + misto di cava calcarea + costipazione e rullaggio) otteniamo un costo spesa di . . . . .	€ 67.800,00
-Costo piazzale d'ingresso(sbancamento + misto di cava + costipazione e rullaggio + getto in c.s. con rete elletrosaldata) otteniamo un costo di . . . . .	€ 18.000,00

---

Totale parziale € 713.484,68

Poiché, come anzi detto, il costo di produzione ottenuto dall'azienda e pari ad € 382.506,24, ho ritenuto legittimo estrarre, dal suddetto costo di produzione, le spese sostenute dall'esecutato che sono pari al 20% dello stesso costo di produzione per un totale di . . . . . € 77.802,24

---

Quindi otteniamo un totale complessivo di stima, pari ad € 791.286,92

Diconsi ( settecentonovantunomiladuecentottantasei/92)

## FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non essendo possibile dividere in lotti le suddette proprietà, poiché fanno tutte parte integrante della stessa azienda, si costituisce la vendita in un unico lotto, che è il seguente:

*LOTTO N. 1:* Azienda agricola costituita da un capannone più due case rurali avente rispettivamente le seguenti superficie:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Capannone mq 148,75( abusivo e non censito ) , più corte ( piazzale ) ;
- Fabbricati rurali mq 90,00 più corte, distinto in catasto al foglio di mappa 237, p.lla 71 di are1.40 ( fabbricato rurale ) ;
- P.lla 70, di ha 2.51.60, seminativo di 2° classe ;
- P.lla 72, di ha 2.01.80, seminativo di 4° classe ;
- P.lla 96, di ha 90.90, seminativo di 2° classe ;
- P.lla 161, di ha 34.50, agrumeto di 2° classe .

Prezzo a base d'asta, decurtato, del 20% e pari ad . . . . . € 713.484,68

Diconsi ( settecentotredicimilaquattrocentottantaquattro/68 )

## OSSERVAZIONI TECNICHE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per ragioni di chiarezza, si fa osservare alla S.V. Ill.ma, quando segue:

Detto lotto di vendita è costituito dalle particelle, rilevate dal decreto di pignoramento che, non corrispondono alle destinazioni attuali bensì, a quelli dell'impianto catastali poiché, da quando l'esecutato ha acquistato i suddetti terreni, circa 15 anni or sono, non ha proceduto a dichiarare al catasto, il cambiamento di colture.

Inoltre, avendo costruito abusivamente, il suddetto capannone, non ha, anche in questo caso, provveduto a denunciare, sia al catasto e né al comune, l'avvenuta costruzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISPOSTA AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

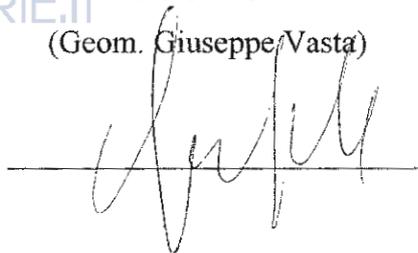
- Tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dagli stessi proprietari;
- i dati risultanti dai documenti ex art. 567 c.p.c. agli atti corrispondono in tutto a quelli effettivi;
- alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano di proprietà dell'esecutato e non sussistevano diritti reali a favore di terzi per la quota allo stesso attribuito nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei fratelli [REDACTED], tutti di [REDACTED];
- il fabbricato di cui si tratta è stato costruito abusivamente circa sei anni fa, mentre i due fabbricati rurali, sono regolari quando esistenti prima del 1934.

Ho compilato la superiore relazione di perizia in adempimento all'incarico ricevuto, ed al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Geom. Giuseppe Vasta)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it