

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA- ESTIMATIVA

PROCEDURA NUMERO 34-2021 R.G. E.S

INCARICO- PREMESSA

Per incarico conferitomi dal GIUDICE dell'esecuzione, Dott.ssa PATRIZIA CASTELLANO del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, riguardante la procedura esecutiva immobiliare numero 34/2021, in data 2 Marzo 2022, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e, lo scrivente Dott. Lo Nigro Piero Salvatore, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta al n° 199, ha svolto l'incarico ricevuto, consistente nella redazione della presente perizia, per come richiesto ed indicato ai punti, a- b- c- d- e- f- g- h- i- j- k- l- m- n- o- p- q-, r-, s-, t del verbale di conferimento incarico. I beni oggetto della presente ricadono in agro di GELA, foglio di mappa 242, particelle 55-73-165-224 e 225 (ex particella 105 soppressa). Tutti i beni ricadono nella contrada denominata PIANO STELLA. Gli estremi e la relativa certificazione, catastale ed ipotecaria risultano allegati alla presente, il tutto secondo l'incarico conferitomi.

STIMA TERRENI AGRICOLI

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Nell'eseguire le operazioni peritali di stima dei terreni, procedo dapprima alla identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni, in seguito riportati.

Procedo ad esaminare le condizioni intrinseche del singolo lotto del fondo, esposizione, giacitura, fertilità, altitudine, registro altresì la presenza o meno di fonti idriche.

Infine procedo ad analizzare le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo in esame.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

L'area, ricade nel territorio comunale di GELA. Dai dati termopluviometrici della zona, risultano precipitazioni medie annue comprese fra i 400 ed i 450 mm, mentre le temperature medie annue si aggirano tra i 18° e 16° C, le temperature massime in estate spesso raggiungono i 40°. Il territorio rientra prevalentemente nel termomediterraneo secco inferiore, tendente al superiore verso l'interno.

CARATTERI ED ILLUSTRAZIONI DELL'AZIENDA

Essa è collegata dal centro abitato di Gela percorrendo la S.S. 115 bis, in direzione Gela -Vittoria per Km. 6.0 circa, indi si devia a destra per la provinciale 189, dopo aver percorso la stessa per circa 3 Km, si imbecca la Sp 194 transitata la stessa per circa 1.5 km a sinistra si rinvergono i fondi oggetto della presente.

La viabilità per accedere in azienda è buona. La natura del terreno è di medio impasto con caratterizzazione sabbiosa. La giacitura è piana ed in ridotta parte in lieve pendenza. Le lavorazioni si eseguono agevolmente.

Il paesaggio è tipico della collina di Gela, ampiamente dominato da seminativi- alternati a vigneti e/o oliveti, registrando anche la presenza di impianti per ortive sia in p.c. che in ambiente protetto, come in parte nel nostro caso .

L'area di nostro interesse è estesa complessivamente ettari 08.72.90, tutti di proprietà del signor [REDACTED]

tutto come in seguito riportato e per come si evince dal titolo di proprietà del 30 maggio 1996: PROPRIETA DI SIMONE

Foglio 242	particella numero	55	ettari	06.15.30
Foglio 242	particella numero	73	ettari	01.06.90
Foglio 242	particella numero	165	ettari	00.43.80
Foglio 242	particella numero	224 ex 105	ettari	00.04.54 Ente urbano
Foglio 242	particella numero	225 ex 105	ettari	01.02.36

L'area di nostro interesse è estesa catastalmente ettari 08.72.90, mentre la superficie delle serre è di mq 20.000 circa, in proprietà sempre a [REDACTED]

Caratterizzata dalla presenza di numero 6 impianti serricoli, realizzati con paletti in cemento ed orditura in legno, di buona fattura ed in precarie condizioni di gestione agronomica - oggi incolte. Il tutto si evince inoltre dalla documentazione fotografica allegata, eseguita durante le operazioni peritali.

I fondi, in proprietà a [REDACTED], dagli accertamenti eseguiti, per come di seguito indicato, risultano pervenuti con atto pubblico di compravendita del [REDACTED] raccolta numero 3098 registrato [REDACTED] trascritto al numero di repertori [REDACTED]

Dagli accertamenti eseguiti e per le caratteristiche riscontrate oltre che dalle colture rinvenute, dal tipo di organizzazione aziendale, dalla natura degli impianti oltre che dalla presenza di un fossato per accumulo acque sia meteoriche oltre che

da parte del pozzo trivellato ubicato nella particella 165, censito regolarmente presso il Genio Civile di Caltanissetta, per come si evince dalla allegata certificazione, anche per queste ragioni attesa l'unicità degli impianti e per quanto sopra descritto è possibile procedere alla vendita in unico lotto.

La destinazione urbanistica dei fondi in esame risulta "E1." destinazione verde agricolo, per come si evince dall'allegato certificato numero 156 del 21 -04-2022, rilasciato dal Comune di Gela.

Sui beni gravano iscrizioni ipotecarie, per come riportato nelle allegate due ispezioni ipotecarie n° T1 321883 del 13/04/2022 PIGNORAMENTO SUGLI IMMOBILI SPECIFICATI A FAVORE DI [REDACTED] e [REDACTED] IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO-FUSIONE PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE LEGALE IN ROMA, prodotte ed allegate in distinte certificazioni, con indicati nella rispettive sezioni, i soggetti a favore dei quali risulta iscritta ipoteca e nelle altre gli immobili fin qui descritti, di proprietà del [REDACTED]

I beni indicati, riportati precedentemente, risultano condotti in affitto [REDACTED] società semplice con sede in Gela, con scadenza contrattuale fissata al giorno [REDACTED], regolarmente registrato in data [REDACTED] con codice identificativo [REDACTED]

[REDACTED] La documentazione risulta allegata agli atti, il tutto si evince inoltre dal fascicolo aziendale della stessa azienda agricola, che si allega.

I beni non sono di lusso.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, risultano non coerenti con quelli riscontrati, sia nella superficie catastale, atteso che viene riportata in ettari 08.29.10, mentre di fatto risulta essere 08.72.90, oltre che segnalare l'intervenuto accatastamento della tettoia oggi costituita dalla particella ricadente nel Foglio 242 particella numero 224 (ex 105) di mq complessivi 454 Ente urbano in seguito meglio determinato e dalla particella ricadente nel foglio 242 particella numero 225 (ex 105) ettari 01.02.36.

I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

L'area in esame è condizionata da sufficiente vivacità e da fattori antropici, il paesaggio è tipicamente agricolo. Lo stato generale aziendale alla data degli accertamenti risulta essere destinato alle coltivazioni di grano per circa 4 ettari e per circa 2 ettari risulta coperto da impianti serricoli - stato incolto, intorno ad un ettaro ad oliveto, il resto tare ed incolto. Il parametro utilizzato è il valore di un ettaro di superficie, con integrazione per i due ettari destinati a serre, considerando e valutando anche la vetustà degli stessi impianti.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI

Nella stima del fondo, secondo il criterio del valore di mercato, come detto, lo scrivente ha proceduto nel giudicare la quotazione che il fondo potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima, valutando il tutto secondo il principio del "serio, giusto,

Per fondi simili si intendono immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si tratta di giudicare infine se i fondi presi per confronto hanno caratteristiche paragonabili, equivalenti, a quelle dei fondi oggetto di stima, ed è questo il primo e spesso impegnativo compito del perito.

Essendo tali caratteristiche numerose e di vario genere (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fissi, vetustà degli stessi ecc.), valutando l'inquadramento dell'area, sia dal punto di vista territoriale che logistico, esprimendo un giudizio globale sulla base delle conoscenze tecnico-economiche, ponderando ed attualizzando il tutto con immediatezza e imparzialità si può sostenere quanto in seguito. Trattasi di un terreno ubicato in zona discreta, ma ad alta intensità agricola con giacitura in gran parte piana. Il risultato finale per i fondi con le colture, rinvenute in situ, viene in seguito riportato.

Alla luce delle superiori determinazioni, ed alle potenzialità produttive, si riportano i seguenti valori per ettaro di terreno con caratteristiche culturali

riscontrate. Per ciò che concerne la struttura serricola, si è tenuto conto della vetustà della stessa, in atto risultano incolte.

LOTTO NUMERO 1

Foglio 242	particella numero	55	ettari	06.15.30
Foglio 242	particella numero	73	ettari	01.06.90
Foglio 242	particella numero	165	ettari	00.43.80
Foglio 242	particella numero	224 ex 105	ettari	00.04.54 Ente urbano
Foglio 242	particella numero	225 ex 105	ettari	01.02.36

Relativamente alla particella ricadente nel foglio 242, oggi numero 224 ex 105 catastalmente 00.04.54 Ente urbano, mentre i manufatti sono pari a 00.25.00, si relaziona che per lo stesso non risulta nessuna concessione edilizia, attese le notizie assunte presso il Comune di Gela, ma soltanto l'accatastamento, gli stessi essendo caratterizzati da lati aperti non sono soggetti ad oneri, ma soltanto alla sanzione con un minimo di euro 1000 ed un massimo da determinarsi in sede di definizione dell'iter autorizzativo attivabile in qualsiasi momento. Per detta particella, e per le opere e colture rinvenute e per lo stato riscontrato, si riportano i seguenti valori :

Terreno complessivo HA **08.72.90** come in seguito suddiviso:

Terreno irriguo- ha sem.	€ 16.000,00 X HA 04.00.00	= € 64,000,00
Terreno irriguo-ha oliveto	€ 13.000,00 X HA 01.00.00	= € 13,000,00
Terreno tare-incolto	€ 7.000,00 X HA 01.72.90	= € 12,103,00

Tettoia in muratura mq € 100,00/mq X mq 250 = € 25.000,00

Serre mq € 5,00/mq X mq 20.000 = € 100.000,00

SOMMANO LOTTO NUMERO 1 = € 214.103,00

Quanto sopra in espletamento del mandato conferito.

IL TECNICO Dott. Agr. Piero Lo Nigro

