

TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 49/ 1987 R.G.Es.



PROMOSSO

Promosso da **ISLAND REFINANCING** rappresentata dall'Avv. Contrada, **ITALFON-**

DIARIO S.P.A. rappresentata dall'Avv. Fauci, **BANCO DI SICILIA** rappresentata

dall'Avv. Santangelo e **MAJA FINANCE S.R.L.** rappresentata dall'Avv. Piazza

CONTRO

Fascicolo stima lotto 7

Il seguente fascicolo costituisce parte integrante della relazione tecnica d'ufficio relativa al

Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 49/ 1987 R.G.Es. (a cui si rimanda per

maggiori approfondimenti), in particolare di seguito vengono riportati la stima e tutti gli ele-

menti di interesse relativi al lotto N°7.

Il lotto di terreno in oggetto ha estensione pari a **are 67 centiare 95**, esso è costituito da una

porzione non frazionata della **Part. 131 del F.M. 81** (indicata negli atti come Part. 131/a), è

sito nel territorio del comunale di Caltabellotta in località Piano Monaco, in prossimità della

frazione di Sant'Anna ed a poca distanza dal territorio comunale di Ribera; esso dista circa 22

km dal comune di Ribera, 15 km dal comune di Caltabellotta e circa 4 km dal bivio

Sant'Anna – Villa Franca Sicula.

Caltabellotta è un comune di 3.898 abitanti la cui economia è basata principalmente sull'agri-

coltura, la coltivazione principale è quella dell'ulivo, inoltre il territorio comunale è compreso

nella zona di produzione dell'Arancia di Ribera D.O.P.

Per raggiungere il lotto provenendo dalla E931 (ex Strada statale 115 Sud Occidentale Sicula)

si deve percorrere la strada provinciale 36 in direzione Nord per 5 Km circa successivamente

arrivati al bivio con la strada provinciale 76 si deve imboccare la direzione per Burgio e per-

correre la strada per circa 2 Km, dunque percorrere la stradella privata di accesso comune al

lotto 6.

Il terreno ha un andamento quasi pianeggiante e forma rettangolare allungata ed ha caratteri-

stiche chimiche, fisiche e agronomiche idonee all'agrumicoltura, è coltivato ad aranceto con

circa 300 alberi posti in sei filari della varietà Washington Navel innestati da circa 10-11 anni

con sesto di circa 4,5 x 5 metri (foto 1-2), è presente un sistema di irrigazione sopra chioma,

l'approvvigionamento idrico avviene da bocchettone consortile posto all'estremità Nord-Est

del lotto 8, in atto il terreno risulta in possesso [REDACTED]

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Caltabellot-

ta in data 06/06/2013, il terreno appartiene alla **zona omogenea "E - Verde Agricolo"** desti-

nata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari

all'esercizio dell'attività agricola e zootechnica.

Il lotto ha i seguenti confini:

- a Nord con terreni identificati catastalmente al F.M. 81 part.IIa 131/b, ovvero

con il **lotto 8**

- a Sud con la strada privata di accesso comune con il **lotto 6**

- ad Est con terreni identificati catastalmente al F.M. 81 part.IIa 105, ovvero

con il **lotto 2**

- ad Ovest con terreni identificati catastalmente al F.M. 81 part.IIa 298.

Di seguito si riportano i dati catastali della particella di provenienza di cui il lotto in atto co-

stituisce esclusivamente una porzione:

- **Part.Ila 131:** Agrumeto Classe 4, Ha 1 Are 35 centiare 90 reddito domin. 308,82 €

Di seguito si riportano le formalità riscontrate relative al lotto in esame:

- PROVENIENZE E FORMALITA'

- **12/06/1972: Atto di vendita** rogato in Sciacca il 17/05/1972 presso il notaio M. Cot-

tone a favore [REDACTED]

[REDACTED] relativo a terreno identificato in

catasto al F.M. 81. In particolare rientrano la part. 131.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **29/03/1983: Nota di iscrizione ipotecaria** a favore della Sezione di Credito Fondiario

del Banco di Sicilia contro [REDACTED]

[REDACTED] risultante dal contratto di mutuo fondiario, ri-

cevuto il 24/03/1983 dal Notaio Riccardo Pelella da Ribera col quale la

Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia concedeva a mutuo ai

[REDACTED] a somma di **L 500.000.000**. A garanzia della restituzione del

capitale mutuato comprensiva di spese ed interessi maturati di **L**

L 1.500.000.000 veniva posta ipoteca su diversi beni tra cui terreno Eraclea

sito in Caltabellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 81 part.Ila 131;

- **29/11/1984: Atto di vendita** rogato in Sambuca di Sicilia il 28/11/1984 presso il no-

taio Andrea Palermo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativo al terreno identificato in catasto al F.M. 81 part. 131

sub /a;

o **24/04/1985: Nota di trascrizione pignoramento** eseguito con verbale notificato il

23/04/1985, a favore della Banca Popolare Siciliana Soc. Coop a.r.l. con

sede in Canicattì, contro [REDACTED]

[REDACTED] numero repertorio

7578/1985. A garanzia di un credito precettato con atto notificato il

18/02/1985 di **L 35.254.150** relativa anche ai beni siti in Caltbellotta

C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 81 part.lla 131 [REDACTED]

o **12/09/1985: Nota in doppio di iscrizione ipotecaria** a favore di Plastubi S.P.A. con

sede in Caltanissetta contro [REDACTED] con il quale si chiede

l'iscrizione del decreto di ingiunzione emesso dal Sig. Presidente del Tri-

bunale Civile di Caltanissetta in data 08/08/1985, registrato il 19/08/1985

al n. 689 ser. A dell'ufficio del registro di Caltanissetta a favore della su-

menzionata ditta Plastubi S.P.A per la somma complessiva di **L**

53.000.000 sui vari beni immobili intestati al sig. [REDACTED] tra cui

anche terreno sito in Caltbellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M.

81 part.lla 131;

o **12/09/1985: Nota in doppio di iscrizione ipotecaria** a favore di Simplast S.P.A. con

sede in Caltanissetta contro [REDACTED] con il quale si chiede

l'iscrizione del decreto di ingiunzione emesso dal Sig. Presidente del Tri-

bunale Civile di Caltanissetta in data 08/08/1985, registrato il 19/08/1985

al n. 690 ser. A dell'ufficio del registro di Caltanissetta a favore della su-

menzionata ditta Simplast S.P.A per la somma complessiva di **L**

55.000.000 sui vari beni immobili intestati al sig. [REDACTED] tra cui

anche terreno sito in Caltabellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M.

81 part.lla 131;

o **01/06/1987**: Doppia Nota di trascrizione pignoramento notificato in data

27/05/1987 per il credito di **£ 903.734,495** a favore del Credito Fondiario

della sede del Banco di Sicilia di Agrigento, contro [REDACTED]

[REDACTED] relativa anche ai be-

ni siti in Caltabellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 81 part. 131.

METODI DI STIMA APPLICATI

STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

➤ Rivalutazione valore catastale

Il presente metodo costituisce una prima approssimazione del valore dei terreni in oggetto, in

Particolare la stima verrà effettuata mettendo a confronto i valori ricavati adoperando due

diversi coefficienti di rivalutazione:

1) con riferimento all'Art. 15 del Cod. Proc. Civ., si applica al reddito dominicale

delle particelle il coefficiente di rivalutazione pari a **200** da cui si ricava il seguente

valore del lotto:

• **Part.lla 131**: $308,82 \text{ €} * 200 = \text{61 764,00 €}$

2) Con Riferimento al Decreto Legge 3 ottobre 2006 n 262 e precedenti, ai fini del

calcolo del valore catastale si applica al reddito dominicale delle particelle il coeffi-

ciente di rivalutazione catastale pari a **112,5** da cui si ricava il seguente valore del

lotto:

• **Part.lla 131**: $308,82 \text{ €} * 112,50 = \text{34 742,25 €}$

Operando una media fra i due valori ottenuti si ottiene:

$(€ 61\ 764,00 + € 34\ 742,25)/2 = € 48\ 253,13$

Poiché il lotto 7 è relativo a metà estensione della part.la 131, il valore sopra ottenuto dovrà essere dimezzato:

$48\ 253,13/2 = € 24\ 126,56$

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 24 150,00**

➤ **Metodo sintetico**

Con riferimento al sito <http://www.agenziaterritorio.it/?id=1420>, dell'agenzia del territorio, ed alle pubblicazione relative ai valori agricoli medi per la provincia di Agrigento e per la regione agraria n° 2 (comprendente il comune di Burgio, Caltabellotta, Lucca Sicula, Montevago, Sambuca di Sicilia, S. Margherita Belice, Villafranca Sicula), per l'annualità 2010, si ottengono i seguenti prezzi unitari:

- valore agrumeto 30.242,31 €/ha

mentre per la regione agraria n° 7 che comprende il territorio della vicina Ribera per

l'annualità 2010 si ottengono i seguenti prezzi unitari:

- valore agrumeto 46.653,62 €/ha

Poiché il lotto in oggetto dista circa 1,7 km dal confine con il territorio comunale della città di Ribera (rappresentato a Nord-Est dal fiume Verdura) e solo 4 km circa dal centro abitato della stessa cittadina, tenuto conto che dal punto di vista agrario il lotto è equiparabile agli agrumi siti nel territorio di Ribera (a 4 km dagli agrumeti siti in C.da Verdura), si può affermare che il valore di mercato del lotto è più affine a quello dei terreni del comune di Ribera che

non a quello dei comuni facenti parte della zona regione agraria n° 2.

Pur tuttavia la valutazione più credibile scaturisce da un indagine di mercato effettuato dallo scrivente presso operatori del settore, ottenendo, per terreni aventi le caratteristiche tipiche per la conduzione del fondo similari a quello oggetto di stima, i seguenti valori unitari:

- Agrumeto = **40.000,00** €/ha

$$V_{terreni} = 0,6795 * \mathbf{40.000,00} \text{ €/ha} = \mathbf{27\,180,00 \text{ €}}$$

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 27 200,00**

➤ Stima per capitalizzazione dei redditi

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono

per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal
bene oggetto di stima. Nel caso in oggetto siamo in presenza di una azienda agricola che pro-

duce agrumi del tipo **Washington Navel**. I terreni del sono quasi pianeggianti e hanno carat-
teristiche chimiche, fisiche e agronomiche idonee all'agrumicoltura. Il sesto d'impianto è
mediamente di 4,5 m x 5,0 m. L'agrumento è dotato di impianto irriguo sopra chioma e come
già detto è coltivato a:

- Agrumi del tipo Washington Navel, per complessive 300 piante circa,

si terrà conto dell'età degli innesti nell'effettuare la stima, poiché influisce sulla produttività
dell'agrumento stesso.

Nell'effettuare la stima si tiene conto altresì delle seguenti ipotesi ricavate dalla letteratura
tecnica:

- Il ciclo produttivo previsto è di 50 anni
- L'agrumento inizia a produrre dal quarto anno ed entra in piena produzione
dall'undicesimo anno.

Tenendo conto che la produzione media per la qualità **Washington Navel** dopo 11 anni di
realizzazione dell'impianto è variabile fra 70 Kg ed 80 Kg per pianta, la resa produttiva per
un ettaro ideale con sesto 4,00 m x 4,50 m può essere ipotizzata nella seguente maniera:

- Da 0 a 3 anni: produzione nulla
- A 4 anni: 2.000 Kg

- A 5 anni: 6.000 Kg
- A 6 anni: 12.000 Kg
- A 7 anni: 16.000 Kg
- A 8 anni: 24.000 Kg
- A 9 anni: 28.000 Kg
- A 10 anni: 32.000 Kg
- da 11 a 50 anni: 34.000 Kg

nell'effettuare la stima per capitalizzazione dei redditi si adopererà la seguente formula:

$$V = \frac{\sum_{i=0}^n (p_i - s_i) q^{n-i}}{q^n - 1}$$

si precisa che per stimare le spese di primo impianto ed annue si sono redatti opportuni compiuti metrici estimativi che vengono allegati al presente elaborato.

Di seguito vengono effettuati i calcoli tramite capitalizzazione dei redditi di un ettaro di terreno ideale coltivato ad agrumeto di tipologia W.N. con età di 11 anni, in particolare il calcolo viene effettuato ipotizzando la presenza sull'ettaro ideale di 504 piante produttive:

agrumento W.N. innesto 11 anni									
anno	produzione	saggio interesse applicato						4,00%	
		p.u.	incasso	spesa	IMU	flusso netto	q	q ⁿ	importo
1	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
2	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
3	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
4	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
5	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
6	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
7	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
8	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	€ -	
9	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	4,99	€ -
10	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 082,00	1,04	4,80	€ -
12/50	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	139,18	€ 478 503,36
51	-	€ 0,32	€ -	€ 38 876,00	€ 180,00	€ 39 056,00	1,04	1,48	€ 57 812,42
52	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 442,00	1,04	1,42	€ 10 592,29
53	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 7 442,00	1,04	1,37	€ 10 184,89
54	2 000,00	€ 0,32	€ 640,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 6 802,00	1,04	1,32	€ 8 950,97
55	6 000,00	€ 0,32	€ 1 920,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 5 522,00	1,04	1,27	€ 6 987,09
56	12 000,00	€ 0,32	€ 3 840,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 602,00	1,04	1,22	€ 4 382,38
57	16 000,00	€ 0,32	€ 5 120,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 2 322,00	1,04	1,17	€ 2 716,41
58	24 000,00	€ 0,32	€ 7 680,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 238,00	1,04	1,12	€ 267,72
59	28 000,00	€ 0,32	€ 8 960,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 1 518,00	1,04	1,08	€ 1 641,87
60	32 000,00	€ 0,32	€ 10 240,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 2 798,00	1,04	1,04	€ 2 909,92
61	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,00	€ 3 438,00
								€ 385 134,41	
V ₁₁								€ 63 067,69	

Dunque si ottiene un valore a pianta pari a € 63 067,69/ 504 = **125,13 €/pianta**,

di conseguenza facendo riferimento alla situazione reale ed in particolare al numero di piante effettivamente produttive, moltiplicando la cifra ottenuta in condizioni ideali per il numero effettivo di piante si ottiene:

125,27 €/pianta * 300 = € 37.581,00

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 37 600,00**

➤ **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

DEL BENE

Di seguito si opererà la media dei valori sopra calcolati al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene:

V_{med} = (€ 24.150,00 + 27 200,00 € + 37 600,00 €)/3 = 29 650,00

In conclusione il C.T.U. stima la cifra di € 29 500,00 quale valore di vendita del "LOTTO 7".

Come affermato precedentemente di fatto il lotto non è frazionato, inoltre, esaminando l'estratto di foglio di mappa 81 si è riscontrato la presenza di un errore materiale a causa del quale la part.lla 131 viene erroneamente indicata con il numero 137 (che di fatto corrisponde a tutt'altra particella avente superficie di 4 centiare), dunque risulta essere propedeutico all'emanazione del Decreto di Trasferimento la correzione di detto errore ed il frazionamento della particella, detto adempimento catastale ha un costo stimato in € 1.600,00 + I.V.A. (la spesa è comune al lotto 8)

Sciacca, li 20 Giugno 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.

