

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 riassuntivo stima lotto 9

Il seguente fascicolo costituisce un sunto di quanto contenuto nella relazione tecnica d'ufficio
(a cui si rimanda per maggiori approfondimenti), in particolare di seguito vengono riportati la
stima e tutti gli elementi di interesse relativi al lotto N°9.

Il lotto di terreno in oggetto ha estensione pari a **Ha 2 are 72 centiare 00**, 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 – Vil-
la Franca Sicula.

Caltabellotta è un comune di 3.898 abitanti la cui economia è basata principalmente sull'agri-
cultura, 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 percorrere la strada per circa 2 Km, quindi all'incrocio imboccare una trazzera in direzione Sud-Est per circa 600 m e dunque un ulteriore trazzera in direzione Nord-Ovest per circa 400 m; l'ultimo chilometro di percorso (a differenza dei precedenti) risulta essere non asfaltato ed in pessimo stato di conservazione.

Il terreno è coltivato ad aranceto della varietà Washington Navel innestato da circa 15 anni con sesto di circa 4 x 4,5 m e costa di circa 1040 alberi. L'irrigazione dell'aranceto è effettuata con impianto sopra chioma da bocchettone consortile. L'immobile risulta in possesso del

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Caltabellotta in data 06/06/2013, il terreno appartiene alla **zona omogenea "E - Verde Agricolo"** destinata all'uso agricolo, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, inoltre sono presenti i vincoli derivanti dall'applicazione dell'Art. 1 della legge 431/85 che prevede l'istituzione del vincolo paesaggistico entro 150 dalle sponde dei fiumi.

Il lotto ha i seguenti confini:

- a Nord con terreni identificati catastalmente al F.M. 75 part.lla 289-235-234-69-169
- a Sud con terreni identificati catastalmente al F.M. 82 part.lla 151-15-140 e con la strada privata.
- ad Est con fiume Verdura
- ad Ovest con terreni identificati catastalmente al F.M. 82 part.lla 126 e F.M. 75 Part.lla 94-132.

Di seguito si riportano i dati catastali delle particelle che compongono il lotto:

• **Part.IIa 150:** Agrumeto Classe 3, Ha 1 Are 00 centiare 10 reddito dominicale 317,94 €

• **Part.IIa 72:** Agrumeto Classe 3, Are 13 centiare 60 reddito dominicale 43,20 €

• **Part.IIa 122:** Agrumeto Classe 3, Are 05 centiare 00 reddito dominicale 15,88 €

• **Part.IIa 126:** Agrumeto Classe 3, Are 43 centiare 50 reddito dominicale 138,17 €

• **Part.IIa 84:** Agrumeto Classe 3, Are 37 centiare 80 reddito dominicale 120,06 €

• **Part.IIa 127:** Agrumeto Classe 3, Are 08 centiare 10 reddito dominicale 25,73 €

• **Part.IIa 302:** Agrumeto Classe 3, Are 34 centiare 00 reddito dominicale 107,99 €

• **Part.IIa 303:** Agrumeto Classe 3, Are 29 centiare 90 reddito dominicale 94,97 €

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

• PROVENIENZE E FORMALITA'

○ **20/03/1969: Atto di vendita** rogato in Ribera il 22/02/1969 presso il notaio Giovanni

Leotta a favore di

s. relativo al terreno identificato in catasto al

F.M. 75. In particolare, tra le varie particelle vendute, rientrano le part. 72,

126/a, 127 e 84/b;

• FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

del Banco di Sicilia contro

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

la somma di £ 500.000.000. A garanzia della restituzione del

capitale mutuato comprensiva di spese ed interessi maturati di

£ 1.500.000,000 veniva posta ipoteca su diversi beni tra cui terreno Era-

clea sito in Caltabellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 75 part.Ile

72, 122, 126, 84, 127, 199 (ora 302+303);

o **29/11/1984**: **Atto di vendita** rogato in Menfi il 28/11/1984 presso il notaio Pietro Fer-

raro a favore di [REDACTED]

relativo al terreno identificato in catasto al F.M. 82 e 75. In particolare, tra

le varie particelle vendute, rientrano le part. 150 del F.M. 82 e le part. 126,

84, 127, 72 (ex 72/a) e 122 (ex 122/a) del F.M. 75;

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 £ 35.254.150 relativa anche ai beni siti in Caltabellotta

C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 75 part.Ile 72, 122, 126/a e 127 (di

proprietà di Lo Sasso Rosalia);

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 £

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

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

82 part.IIa 150 e F.M. 75 pat.IIe 72, 122 e 126;

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 ingunzione 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 **£**

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.

82 part.IIa 150 e F.M. 75 pat.IIe 72, 122 e 126;

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. 75 part.IIe 72,

122, 126, 84, 127 e 199 (ora 302 + 303)

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 150:** 317,94 €*200 = 63 588,00 €
- **Part.lla 72 :** 43,20€*200 = 8 640,00 €
- **Part.lla 122:** 15,88 €*200 = 3 176,00 €
- **Part.lla 126:** 138,17 €*200 = 27 634,00 €
- **Part.lla 84 :** 120,06 €*200 = 24 012,00 €
- **Part.lla 127:** 25,73 €*200 = 5 146,00 €
- **Part.lla 302:** 107,99 €*200 = 21 598,00 €
- **Part.lla 303:** 94,97 €*200 = 18 994,00 €

TOTALE = 172 788,00 €

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

- **Part.lla 150:** 317,94 €*112,5 = 35 768,25 €
- **Part.lla 72 :** 43,20€*112,5 = 4 860,00 €
- **Part.lla 122:** 15,88 €*112,5 = 1 786,50 €
- **Part.lla 126:** 138,17 €*112,5 = 15 544,13 €
- **Part.lla 84 :** 120,06 €*112,5 = 13 506,75 €
- **Part.lla 127:** 25,73 €*112,5 = 2 894,63 €
- **Part.lla 302:** 107,99 €*112,5 = 12 148,88 €
- **Part.lla 303:** 94,97 €*112,5 = 10 684,13 €

TOTALE =

97 193,25 €

Operando una media fra i due valori ottenuti si ottiene:

$(€ 172 788,00 + € 97 193,25)/2 = 134 990,63$

Dunque si ottiene un valore di 135 000,00 €

➤ Metodo sintetico

Di seguito si provvederà a stimare mediante il metodo sintetico i terreni.

Con riferimento al sito <http://www.agenziaterritorio.it/?id=1420>, dell'agenzia del territorio,

ed alle pubblicazioni 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, Monte-

vago, 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 1,4 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 agrume-

ti 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.

Lo scrivente ha, inoltre, effettuato una indagine di mercato presso operatori del settore, otte-

nendo, per agrumeti terreni aventi le caratteristiche tipiche per la conduzione del fondo simi-

lari a quello oggetto di stima, un valore unitario pari a **40.000,00 €/ha**.

$$V_{\text{terreni}} = 2,72 * 40.000,00 \text{ €/ha} = 108.800,00 \text{ €}$$

Dunque si ottiene un valore di 109 000,00 €

➤ 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 produce agrumi del tipo **Washington Navel**. I terreni dell'azienda sono pianeggianti e hanno caratteristiche chimiche, fisiche e agronomiche idonee all'agrumicoltura. Il sesto d'impianto è mediamente di 4,5 m x 4 m. L'agrumeto è dotato di impianto irriguo sotto chioma e come già detto è coltivato a:

- Agrumi del tipo Washington Navel, per complessive 1040 piante circa, si terrà conto dell'età degli innesti nell'effettuare la stima, poiché influisce sulla produttività dell'agrumeto 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'agrumeto 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 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 computi 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 15 anni, in particolare il calcolo viene effettuato ipotizzando la presenza sull'ettaro ideale di 504 piante produttive:

agrumento W.N. innesto 15 anni									
saggio interesse applicato									4,00%
anno	produzione	p.u.	incasso	spesa	IMU	flusso netto	q	q ⁿ	importo
1	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00				
2	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
3	0	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
4	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
5		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
6		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
7		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
8		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04		€ -
9		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04	4,99	€ -
10		€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00		1,04	4,80	€ -
15 50	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	113,38	€ 389 814,94
51	-	€ 0,32	€ -	€ 38 876,00	€ 180,00	-€ 39 056,00	1,04	1,73	-€ 67 632,36
52	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 7 442,00	1,04	1,67	-€ 12 391,48
53	-	€ 0,32	€ -	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 7 442,00	1,04	1,60	-€ 11 914,88
54	2 000,00	€ 0,32	€ 640,00	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 6 802,00	1,04	1,54	-€ 10 471,37
55	6 000,00	€ 0,32	€ 1 920,00	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 5 522,00	1,04	1,48	-€ 8 173,91
56	12 000,00	€ 0,32	€ 3 840,00	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 3 602,00	1,04	1,42	-€ 5 126,77
57	16 000,00	€ 0,32	€ 5 120,00	€ 7 262,00	€ 180,00	-€ 2 322,00	1,04	1,37	-€ 3 177,82
58	24 000,00	€ 0,32	€ 7 680,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 238,00	1,04	1,32	€ 313,19
59	28 000,00	€ 0,32	€ 8 960,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 1 518,00	1,04	1,27	€ 1 920,75
60	32 000,00	€ 0,32	€ 10 240,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 2 798,00	1,04	1,22	€ 3 404,19
61	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,17	€ 4 021,97
62	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,12	€ 3 867,28
63	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,08	€ 3 718,54
64	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,04	€ 3 575,52
65	34 000,00	€ 0,32	€ 10 880,00	€ 7 262,00	€ 180,00	€ 3 438,00	1,04	1,00	€ 3 438,00
									€ 295 185,82
V ₁₅						€	48 338,16		

Dunque si ottiene un valore a pianta pari a € 48 338,16/ 504 = **95,91 €/pianta**

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 si ottiene:

95,91 €/pianta * 1040 = € 99.745,40

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 100.000,00**

➤ **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:

$V_{med} = (135.000,00 € + 109.000,00 € + 100.000,00 €) / 3 = 114.666,67$

In conclusione il C.T.U. stima quale valore di vendita del "LOTTO 9" la cifra di

€ 114 500,00 più I.V.A. se dovuta.

Sciacca, li 20 Giugno 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.