

# TRIBUNALE DI SCIACCA

## Relazione di Consulenza Tecnica

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



### PROMOSSO

Promoresso 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 10

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°10.

Il lotto di terreno in oggetto ha estensione pari a **Ha 1 are 18 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-

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 1,8 Km.

L'immobile risulta in possesso della [REDACTED] Il lotto, di

forma rettangolare allungata con il lato più lungo di circa 320 m e andamento quasi pianeg-

giante, è coltivato ad aranceto della varietà Washington Navel, costituito da 7 filari per com-

plessivi 445 alberi circa (foto 1-2-5) con sesto di circa 4 x 4,5 m. L'ingresso al lotto, proba-

bilmente, avveniva fino a qualche tempo fa da un cancello posto ad Ovest del lotto sulla stra-

da provinciale, ad oggi il cancello risulta ricoperto da piante infestanti che non ne permettono

l'utilizzo (foto 3). tuttavia i proprietari accedono al lotto tramite un altro ingresso posto qual-

che metro più avanti proseguendo la strada provinciale in direzione Sud, attraverso il quale si

accede ad altri lotti (non oggetto di C.T.U.) dei medesimi proprietari. L'irrigazione

dell'aranceto è effettuato con impianto sopra chioma da bocchettone consortile (foto 4). 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.

Il lotto ha i seguenti confini:

- a Nord con terreni identificati catastalmente al F.M. 82 part.Ille 63-175-300-

301

- a Sud con terreno identificato catastalmente al F.M. 82 part.Illa 71

- ad Est con terreno identificato catastalmente al F.M. 82 part.Illa 296

- ad Ovest con la strada provinciale Bivio Sant'Anna - Villafranca Sicula

Di seguito si riportano i dati catastali della particella oggetto di C.T.U.:

• **Part.Ila 66:**

➤ Porz. AA: Uliveto Classe 3, Are 02 centiare 50 reddito dominicale 1,16 €

➤ Porz. AB: Agrumeto Classe 3, Are 41 centiare 50 reddito dominicale 131,81 €

• **Part.Ila 67:** **Soppresso**, ha generato part.Ile 298 e 299;

• **Part.Ila 298:** Agrumeto Classe 3, Are 10 centiare 15 reddito dominicale 32,24 €;

• **Part.Ila 299:** Agrumeto Classe 3, Are 00 centiare 25 reddito dominicale 0,79 €;

• **Part.Ila 68:** Agrumeto Classe 3, Are 42 centiare 00 reddito dominicale 133,40 €;

• **Part.Ila 69:** Agrumeto Classe 3, Are 14 centiare 60 reddito dominicale 46,37 €;

• **Part.Ila 70:** **Soppresso**, ha generato part.Ile 294 e 295;

• **Part.Ila 294:** Agrumeto Classe 3, Are 06 centiare 45 reddito dominicale 20,49 €;

• **Part.Ila 295:** Agrumeto Classe 3, Are 00 centiare 55 reddito dominicale 1,75 €.

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

• PROVENIENZE E FORMALITÀ

○ **13/09/1972: Atto di trascrizione di eredità** a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] relativo a terreno identificato in catasto al F.M. 82 part.

68, 69 e 70;

○ **29/05/1978: Atto di vendita** rogato in Menfi il 06/05/1978 presso il notaio Riccardo

Pelella a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativo al terreno iden-

tificato in catasto al F.M. 82 part. 68, 69 e 70;

○ **19/10/1978: Atto di vendita** rogato in Menfi il 23/09/1978 presso il notaio Riccardo

Pelella a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativo al terreno identificato in catasto al F.M. 82 part. 66 e  
67;

o **24/05/1982: Atto di vendita** rogato in Ribera il 29/04/1982 presso il notaio Riccardo

Pelella a favore di [REDACTED]

[REDACTED] lia relativo al terreno identificato in catasto al F.M. 82 part. 66, 67, 68, 69  
e 70. Inoltre viene trascritto nella stessa sede l'esclusione del bene oggetto  
di vendita dal regime della comunione legale [REDACTED]

• **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

o **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] 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 Eraclea

sito in Caltabellotta C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 82 part. 66,

67, 68, 69 e 70;

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]

██████████ 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 Caltabellotta

C.da Piano Monaco in catasto al F.M. 82 part.lle 66, 67, 68, 69 e 70 (di

proprietà d. ██████████

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

sede in Caltenissetta contro ██████████, 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 a ██████████ tra cui

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

82 part.lle 66, 67, 68, 69 e 70;

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

sede in Caltenissetta contro ██████████, 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 a ██████████ tra cui

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

82 part.lle 66, 67, 68, 69 e 70;

○ **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. 82 part. 66,

67, 68, 69, 70.

## 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 sovrastimato del lotto:

- **Part.IIa 66:**

> Porz. AA 1,16 €\*200 = 232,00 €

> Porz. AB 131,81 €\*200 = 26 362,00 €

• **Part.IIa 298:** 32,24 €\*200 = 6 448,00 €

• **Part.IIa 299:** 0,79 €\*200 = 158,00 €

• **Part.IIa 68:** 16,27 €\*200 = 3 254,00 €

• **Part.IIa 69:** 46,37 €\*200 = 9 274,00 €

• **Part.IIa 294:** 20,49 €\*200 = 4 098,00 €

• **Part.IIa 295:** 1,75 €\*200 = 350,00 €

**TOTALE =**

**50 176,00 €**

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 sovrastimato del lotto:**

• **Part.IIa 66:**

> Porz. AA 1,16 €\*112,50 = 130,50 €

> Porz. AB 131,81 €\*112,50 = 14 828,63 €

• **Part.IIa 298:** 32,24 €\*112,50 = 3 627,00 €

• **Part.IIa 299:** 0,79 €\*112,50 = 88,88 €

• **Part.IIa 68:** 16,27 €\*112,50 = 1 830,38 €

• **Part.IIa 69:** 46,37 €\*112,50 = 5 216,63 €

• **Part.IIa 294:** 20,49 €\*112,50 = 2 305,13 €

• **Part.IIa 295:** 1,75 €\*112,50 = 196,88 €

**TOTALE =**

**28 224,03 €**

Operando una media fra i due valori ottenuti si ottiene:

(€ 50 176,00 + € 28 224,03)/2= € 39 200,00

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 39 200,00.**

➤ **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, 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 terreni aventi le caratteristiche tipiche per la conduzione del fondo similari a quel-

lo oggetto di stima, i seguenti valori unitari:

- Agrumeto = 40 000,00 €/ha

$$V_{terreni} = 1,18 * 40.000,00 \text{ €/ha} = \textcolor{red}{47\,200,00 \text{ €}}$$

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 47 200,00**

### ➤ 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 in oggetto sono quasi 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 com-  
puti 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 produt-  
tive:**

agrumento W.N. innesto 15 anni									
saggio interesse applicato								4,00%	
anno	produzione	p.u.	incasso	spesa	IMU	flusso netto	q	q <sup>n</sup>	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
<b>V<sub>15</sub></b>								<b>€ 48 338,16</b>	

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 \* 445 = € 42 679,52**

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **€ 42 700,00**.

➤ 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:

$$V_{\text{med}} = (39.200,00 \text{ €} + 47.200,00 \text{ €} + 42.700,00 \text{ €})/3 = 43\,033,33$$

**In conclusione il C.T.U. stima la cifra di € 43 000,00 oltre I.V.A. se dovuta quale  
valore di vendita del bene "LOTTO 10".**

Sciacca, li 20 Giugno 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.

