

**STUDIO TECNICO
DOTT. SALVATORE CASCONI
AGRONOMO**

Via Vittorio Emanuele n. 17 – Tel/Fax 0933/22310 –
e.mail:salvatore.cascone@yahoo.it
pec:s.cascone@conafpec.it
95041 Caltagirone

*Tribunale di Caltagirone
Esecuzione Immobiliare n.60/2014 R.G.E.
Italfondario SpA. contro debitore esecutato.*

Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Caltagirone 04.05.2015

Dott. Agronomo Salvatore Cascone



The stamp is circular with the text "DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI STUDIO" around the top edge and "CALTAGIRONE - CATANIA - ITALIA" around the bottom edge. In the center, it reads "ICTU. DOTT. CASCONI 1265". A handwritten signature is written over the stamp.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francola

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 60/2014 R.G.E. promossa da Italfondiaro S.p.A. contro il *debitore esecutato*.

I) PREMESSA

Con ordinanza del 07.10.2014 il G.E. Dott.ssa Anna Scirè “ Nomina C.T.U. il Dott. Agr. Cascone Salvatore ... Convoca l'esperto per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 27.01.2015 ...”.

All'udienza del 27.01.2015 lo scrivente Dott. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania col n.1265 e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, prestava giuramento di rito accettando l'incarico di:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
3. *verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
4. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
5. *segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo*



accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un eventuale integrazione al creditore procedente;

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



12. verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6^a comma della legge 47/1985 o dell'art. 46, 5^a comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa, precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per rilascio;

14. dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita



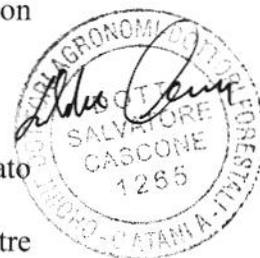
dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

Il C.T.U. dopo avere preso visione del fascicolo d'Ufficio, comunicava alle parti la data per lo svolgimento delle operazioni peritali previa convocazione delle stesse con lettere raccomandate a/r n. 146205133296 del 02.02.2015.

Lo scrivente ha ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* ed ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici, come da verbale di sopralluogo, ha inoltre eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina e il Genio Civile di Enna, al fine di acquisire informazioni utili all'espletamento dell'incarico, e qui di seguito relaziona.



II) ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO

Con atto di precetto del 12.12.2013 “ ITALFONDIARIO S.P.A. ... nella sua qualità di procuratore di **Intesa Sanpaolo S.p.a.** ... rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Parisi ... **Premesso** ... che Intesa Sanpaolo spa con atto ... ha costituito Italfondiaro spa quale procuratore per il recupero dei propri crediti; Premesso altresì che INTESA SANPAOLO SPA – Filiale di Caltagirone ... concedeva al *debitore esecutato* ... un mutuo agrario di ... Euro 48.000,00 ... A garanzia del puntuale rimborso delle rate di mutuo il *debitore esecutato* costituiva ipoteca volontaria in favore di INTESA SANPAOLO SPA sui seguenti immobili:

1) APPEZZAMENTO DI TERRENO ... CENSITO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ... FG 266 PARTICELLE 7 E 22;



2) APPEZZAMENTO DI TERRENO ... CENSITO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ... FG 26 PARTICELLA 94.

A seguito del mancato pagamento ... Intesa Sanpaolo **INTIMA** al *debitore esecutato* ... di pagare in solido, in favore di Intesa Sanpaolo SpA ... la complessiva somma di **Euro 45.447,75** ... Con espresso avvertimento che non provvedendo al ... pagamento ... si procederà ad esecuzione forzata”

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 09.04.2014 “... Ufficiale Giudiziario ... presso il Tribunale di Caltagirone richiesto dall’Avv Massimo Parisi procuratore e difensore della SPA ITALFONDIARIO ... **Visto** l’atto di mutuo agrario **Visto** l’atto di precetto ... Ritenuto che tale intimazione è rimasta priva di ogni effetto ... **SOTTOPONGO A PIGNORAMENTO** I seguenti immobili ... APPEZZAMENTO DI TERRENO ... CENSITO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ... FG 266 PARTICELLE 7 E 22. APPEZZAMENTO DI TERRENO ... CENSITO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA ... FG 26 PARTICELLA 94....”



Con istanza di vendita immobiliare depositata in Cancelleria il 26.06.2014 “ ... l’Avv. Massimo PARISI ... nell’interesse della SpA ITALFONDIARIO ... **FA ISTANZA** perche la S.V. ... voglia disporre la vendita del compendio immobiliare pignorato ...”

Con certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in Cancelleria il 15.09.2014 “ ... il ... dott. Enrico Siracusano, notaio ... **CERTIFICA CHE** ... in ordine a quanto in oggetto ... alla data del **16/07/2014**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

All’esecutato per la quota di 1/1 in proprietà ... pervenne per atto di compravendita del 13/10/2010 ... notaio Bonaccorso Giuseppe ... **Nel ventennio preso in esame**



l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N 9307/1022 del 20/10/2010 ... ipoteca volontaria del 13/10/2010 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

TRASCRIZIONE N. 5268/4369 del 16/07/2014 ... verbale di pignoramento ... in data 15/04/2014 ... a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Il Sottoscritto dott. Enrico Siracusano **CERTIFICA** altresì che ... quanto oggetto della presente relazione alla data del **16/07/2014**, risulta essere censito: - Catasto terreni Comune di Piazza Armerina, **fg. 266 part. 7** ... - Catasto terreni Comune di Piazza Armerina, **fg. 266 part.22** ... - Catasto terreni Comune di Piazza Armerina, **fg. 269 part.94** ...”.

III) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari pignorate al *debitore esecutato*, rilevate dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania, vengono qui di seguito riportate seguendo l'ordine d'esposizione dell'atto di pignoramento:



1) terreno sito nel Comune di Piazza Armerina ,censito al C.T. foglio 266, particella 7, seminativo, classe 2, Ha 0.89.70, reddito dom. € 46,33, reddito agr. 9,27, proprietà per 1/1, e particella 22, porzione AA, seminativo, classe 2, Ha 0.40.75, reddito dom. € 21,05, reddito agr. € 4,21, porzione AB, frutteto irriguo, classe 1, Ha 1.22.05, reddito dom. € 396,48, reddito agr. € 163,89, proprietà per 1/1;

2) terreno sito nel Comune di Piazza Armerina, censito al C.T. foglio 269, particella 94, frutteto irriguo, classe U, Ha 1.88.80, reddito dom. € 631,32, reddito agr. € 253,52, proprietà per 1/1.

Lo scrivente C.T.U. ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, per accertare la provenienza dei beni del *debitore esecutato* e se su tali beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e qui di seguito riferisce.



Il terreno oggetto di pignoramento di cui al punto 1 paragrafo III della presente Consulenza Tecnica è pervenuto al *debitore esecutato* con atto di compravendita Notaio Bonaccorso Giuseppe di Caltagirone del 13.10.2010 Reg. Part. 7477 Reg. Gen. 9306 Rep. 4572/2801 ed è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 20.10.2010 Reg. Part. 1022 Reg. Gen. 9307 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

TRASCRIZIONE del 16.07.2014 Reg. Part. 4369 Reg. Gen. 5268 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 2.52.50 ubicato in Contrada Camemi del territorio di Piazza Armerina censito al C.T. foglio 266, particella 7, seminativo, classe 2, Ha 0.89.70, e particella 22, porzione AA, seminativo, classe 2, Ha 0.40.75, porzione AB, frutteto irriguo, classe 1, Ha 1.22.05, piena proprietà. L'azienda è posta ad un'altitudine di circa 500 metri sul livello del mare ed è composta da un'unica area, di forma regolare, con giacitura in parte pianeggiante (particella 7), in parte in lieve pendio ed in minima parte terrazzato (particella 22) (foto 1-2-3) L'azienda si raggiunge dalla SS 117 bis direzione San Cono che immette in Contrada Camemi del territorio di Piazza Armerina procedendo per circa Km 2,00. Il fondo confina a Nord con la strada di accesso, a Sud con proprietà di terzi, a Est con proprietà di terzi estranei e ad Ovest in parte con terreno di proprietà dello stesso *debitore esecutato* ed in parte con proprietà altrui. Il terreno ha accesso dalla strada mediante cancello in ferro ed è recintato sul confine Nord e sul confine Est mediante paletti in ferro e rete metallica mentre risulta privo di recinzione sui confini Sud e Ovest (foto n.1-4-5). Il clima della zona è del tipo temperato tipico dell'entroterra mediterraneo.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di



Piazza Armerina il 07.08.2014, allegato al fascicolo d'Ufficio, le particelle 7-22 mappale 266 ricadono in zona "E" agricola.

L'appezzamento di terreno costituito dalla particella 7 della superficie di Ha 0.89.70 ha giacitura pianeggiante ed è coltivato ad ortaggi in pieno campo con in atto presente una coltura in via di raccolta di cavolfiore (foto n.2). Il cespite è dotato di un pozzo (foto n.6) e lo scrivente CTU, con comunicazione inviata via PEC il 9.03.2015 all'Ufficio del Genio Civile di Enna, ha chiesto informazioni sulla sua regolarità amministrativa e dalla nota rilasciata allo scrivente in data 08.04.2015 protocollo n.059145, si evince che in atto il pozzo non essendo stato completato l'iter amministrativo per ottenere le relative autorizzazioni in atto il pozzo è inutilizzabile. Pertanto o il *debitore esecutato* o l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere a tale adempimento per il quale si prevede una spesa di € 3.000,00 circa.

Il fondo è dotato di impianto di irrigazione costituito da una condotta principale in PVC del diametro 63 posta sul terreno, alla quale sono collegate delle condotte secondarie integrali in PE, anch'esse poste sul terreno del diametro 16 (foto 7-8).

L'appezzamento di terreno costituito dalla particella 22 della superficie complessiva di Ha 1.62.80 è coltivato interamente a Ficodindieto (*Opuntia ficus indica*) con la presenza di circa 550 piante in parte in produzione ed in parte no. La porzione di terreno pianeggiante confinante con la particella 7 presenta piante di circa 1 anno di età (il *debitore esecutato* ha riferito allo scrivente che detta porzione di terreno è stata impianta nel luglio del 2014) e al momento del sopralluogo unitamente al ficodindieto era coltivato il cavolfiore. La rimanente porzione di terreno ha giacitura in lieve pendio e presenta piante di età apparente di anni 30 circa(foto n.3). Tutto il ficodindieto ha sesto d'impianto di metri 7,00 x 4,00 ed è dotato di impianto di irrigazione. L'impianto irriguo del ficodindieto adulto è composto da una condotta principale interrata in PVC del



diametro 90 che va dal pozzo posto sulla particella 7 alla particella 22, e da una condotta aerea in PE del diametro 32 legata con del filo zincato posto su paletti di cemento con irrigatori posti uno su ogni pianta (9-10), mentre nel ficodindieto di nuovo impianto, la condotta secondaria dell'impianto irriguo è posta sul terreno.

Nella porzione di terreno terrazzata il ficodindieto è stato estirpato (foto n.11-8). In sede di sopralluogo il ficodindieto adulto presentava carenza di manutenzione ordinarie (presenza tra le file di piante infestanti stagionali) mentre i cladodi di giovane età erano anch'essi coperti da piante infestanti stagionali (foto n.13-14-15).

Il terreno oggetto di pignoramento di cui al punto 2 paragrafo III della presente Consulenza Tecnica è pervenuto al *debitore esecutato* con atto di compravendita Notaio Bonaccorso Giuseppe del 13.10.2010 Reg. Part. 7477 Reg. Gen. 9306 Rep. 4572/2801 ed è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 20.10.2010 Reg. Part. 1022 Reg. Gen. 9307 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

TRASCRIZIONE del 16.07.2014 Reg. Part. 4369 Reg. Gen. 5268 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 1.88.80 ubicato in Contrada Camemi del territorio di Piazza Armerina censito al C.T. foglio 269, particella 94, frutteto irriguo, classe U, piena proprietà, posto a poca distanza dal fondo sopra descritto. L'azienda è posta ad un'altitudine di circa 500 metri sul livello del mare ed è composta da un'unica area, di forma regolare, con giacitura in lieve pendio. Si arriva al fondo dalla SS 117 bis direzione San Cono che immette in Contrada Camemi del territorio di Piazza Armerina procedendo per circa Km 1,200. Il fondo confina a Nord, a Sud, a Est e ad Ovest con terreno di proprietà di terzi estranei. Il terreno ha accesso dalla strada mediante strada interpodereale in terra battuta ed è privo



di recinzione (foto n.16-17). Il clima della zona è del tipo temperato tipico dell'entroterra mediterraneo.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piazza Armerina il 07.08.2014, allegato al fascicolo d'Ufficio, la particella 94 mappale 269 ricade in zona "E" agricola.

L'appezzamento di terreno è coltivato a Ficodindieto (*Opuntia ficus indica*) con la presenza di circa 1000 piante in ottimo stato vegetativo di età apparente di anni 30 circa con sesto d'impianto di metri 6,00 x 3,00 dotato di impianto di irrigazione a baffo sopra chioma (foto n.18-19). L'impianto irriguo è composto da una condotta principale in PVC interrata del diametro 90 e da una condotta aerea in P.E. del diametro 32 legata con del filo zincato posto su paletti di cemento con irrigatori posti uno su ogni pianta. Il *debitore esecutato* ha riferito al C.T.U. che l'acqua utilizzata per detto impianto viene prelevata da un pozzo sito in altra particella che è nella sua disponibilità (foto n.20-21).

IV) STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore.

Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, lo scrivente C.T.U. utilizzerà il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato nel rispetto del principio dell'ordinarietà.



Per la determinazione del valore degli immobili, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti pignorati, i Valori Agricoli Medi forniti dell'Agenzia del Territorio e le rilevazioni effettuate nel mercato immobiliare del territorio di San Cono attraverso la consultazioni di operatori locali.

Lo scrivente C.T.U. ai fini della vendita, non ritiene opportuno dividere gli immobili indicati nel punto 1 e nel punto 2 nell'atto di pignoramento. Tali lotti così come indicati non necessitano di nessuna operazione catastale.

Lotto 1

Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina ,censito al C.T. foglio 266, particella 7, seminativo, classe 2, Ha 0.89.70, reddito dom. € 46,33, reddito agr. 9,27, piena proprietà, e particella 22, porzione AA, seminativo, classe 2, Ha 0.40.75, reddito dom. € 21,05, reddito agr. € 4,21, porzione AB, frutteto irriguo, classe 1, Ha 1.22.05, reddito dom. € 396,48, reddito agr. € 163,89, piena proprietà.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli coltivati ad ortaggi in pieno campo è di €/Ha 15.000,00 e per terreni coltivati a fico d'india irriguo è di €/Ha 22.000,00, il più probabile valore di mercato è di:

Ha 0.89.70 x € 15.000,00 = € 13.455,00 (particella 7)

Ha 1.62.80 x € 22.000,00 = € 35.816,00 (particella 22)

ed in totale € (13.455,00 + 35.816,00) = € 49.271,00

che si arrotonda ad **€ 50.000,00**

dai cui bisogna decurtare la somma di € 3.000,00 quali spese necessarie alle regolarizzazione del pozzo.

Lotto 2

Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina , censito al C.T. foglio 269, particella



94, frutteto irriguo, classe U, Ha 1.88.80, reddito dom. € 631,32, reddito agr. € 253,52, piena proprietà.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli coltivati a fico d'india irriguo è di €/Ha 22.000,00, il più probabile valore di mercato è di:

Ha 1.88.80 x € 22.000,00 = € 41.536,00 che si arrotonda ad **€ 42.000,00**.

Il valore del compendio pignorato al *debitore esecutato* ammonta a:

€ (50.000,00 + 42.000,00) = **€ 92.000,00**.

V) CONCLUSIONI

Il C.T.U. in riferimento alle future operazioni di vendita degli immobili evidenzia quanto segue:

Lotto 1

Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina, censito al N.C.T. foglio 266, particella 7, Ha 0.89.70, piena proprietà, e particella 22, porzione AA, Ha 0.40.75, porzione AB, frutteto irriguo, classe 1, Ha 1.22.05, piena proprietà, per una superficie complessiva di Ha 2.52.80, più probabile valore di mercato **€ 50.000,00**.

Lotto 2

Terreno sito nel Comune di Piazza Armerina, censito al N.C.T. foglio 269, particella 94 Ha 1.88.80, piena proprietà, più probabile valore di mercato **€ 42.000,00**.

Il valore del compendio pignorato nel complesso ammonta a **€ 92.000,00**.

Il C.T.U. con la presente relazione ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Si allegano:

- elaborato fotografico;
- verbale di sopralluogo;
- certificati catastali;



- estratti di mappa;
- ispezioni ipotecarie;
- copia certificato destinazione urbanistica;
- nota del Genio Civile di Enna.

Caltagirone, 04.05.2015

Dott. Agronomo Salvatore Cascone

