STUDIO TECNICO

CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE

AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: g.incarbone@epap.conafpec.it

95041 CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 75/2019 R.G.E.

Promossa dalla

Procedente

Contro

Gli esecutati

GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro

UDIENZA: 18/06/2021

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 75/2019 R.G.E.

Promossa dalla

Procedente

Contro

Gli esecutati

GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico a Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale, di Caltagirone iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto con Ordinanza del 01/02/2021 al fine di procedere alla individuazione descrizione e valutazione del bene immobile che risulta riportato nella procedura di cui all'oggetto nonché, alla eventuale redazione dell'attestato di prestazione energetico.

Dopo avere reso il giuramento promissorio il 03/02/2021, lo scrivente ha revisionato la documentazione per riferire al Giudice la integrità della stessa, inoltre, ha inviato comunicazione alla parte procedente ed all'esecutato per eseguire il sopralluogo fissato per il giorno 24/02/2021 alle ore 10.00 con ritrovo in Mazzarrone località Botteghelle. Inoltre, lo scrivente, ha invitato il nominato Custode ad eseguire il suddetto sopralluogo congiuntamente.

Infatti, si precisa che la nomina dello scrivente, a consulente d'ufficio, trova coincidenza con la nomina del Custode Avv. Campisi Salvina con la quale è è stato concordato il citato sopralluogo, nonché, le altre incompenze previste nella Ordinanza di nomina.

Dopo avere accertato che la Racc. è stata recapitata, al fissato sopralluogo si è presentato l'esecutato titolare della [redacted] che ha accompagnato lo scrivente sul luogo interessato.

Il sottoscritto dopo avere visionato il sito ed annotato i dati tecnici in separato foglio ha redatto il verbale del sopralluogo che sarà allegato alla erigenda relazione e sottoscritto dalle parti presenti al detto sopralluogo.

OGGETTO DEL MANDATO

Con la citata Ordinanza del 01/02/2021, lo scrivente è stato nominato dal Sig. Giudice del Tribunale dell'Esecuzione Consulente tecnico conferendo l'incarico di procedere alla descrizione e stima del bene riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva N. 75/2019.

Il prestato giuramento del 03/02/2019 reso dal sottoscritto, conferma l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Acquisire il certificato di destinazione urbanistico;
- Verifichi la completezza della documentazione;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori indicandone il regime patrimoniale;
- Identifichi catastalmente l'immobile;
- Accerti la attuale proprietà e l'esatta provenienza del bene se i dati del pignoramento sono esatti;
- Verifichi la correttezza ed accertamento della documentazione;
- Accerti l'esatta provenienza e se il bene risulta dotato di fabbricati accatastati;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;

- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona riportata nello strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene la rispondenza della costruzione, le opere abusive ed istanze di condono e se la costruzione è stata iniziata successivamente o prima del 02/09/1967;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti se risulta divisibile;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;
- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;
- Verifichi se i beni pignorati sono gravati di censo; ▪ Alleghi idonea documentazione fotografica.
- Accertare si i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c. nonché l'invio della copia al creditore Procedente ed agli intervenuti.

PREMESSA

La s.p.a. Securitisation servicer nella qualità di mandataria di BNT Portfolio SPV. S.r.l. rappresentate e difesa dagli Avv. Andrea Natale e Marco Pola del foro di Milano elettivamente domiciliati a Caltagirone presso lo studio dell'Avv. Mariagrazia Conti, Viale Europa 2, in forza dell'atto di precetto con il quale è stato notificato all'Amministratore unico della [redacted] l'intimazione di pagare la somma di Euro 1.387.142,50 oltre interessi di Mora di Euro 1.147,55 contabilizzati fino al 21 Maggio 2019.

A garanzia del suddetto debito è intervento, in qualità di fideiussore personale e solidale il [redacted]

La procedente, inoltre, ha provveduto alla trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle entrate di Catania cosi come da registro generale n. 33432 e da registro particolare n.24605 in data 08/08/2019 con la presentazione n. 43.

Per meglio chiarire l'origine del credito vantato dalla BNT Portolio bisogna fare riferimento al contratto condizionato di mutuo per l'attuazione di miglioramenti Agrari a tasso ordinario il cui titolo è stato redatto dal Dott. Marcello Zichichi notaio in Ragusa il 29/01/2007. Con detto atto si evidenzia la rappresentanza della Banca della Nuova Terra con sede a Milano. Via Borromei 5 e [redacted]

[redacted] rappresentata dall'amministratore unico [redacted]

Il citato Istituto di credito in accoglimento della domanda presentata dalla [redacted] ha accordato un mutuo di euro 900.000,00 al tasso variabile semestralmente per la durata di 20 anni e mediamente il rimborso di n. 36 note semestrali scadenti a Giugno e Dicembre di ogni anno.

Lo scopo del suddetto mutuo riguarda l'acquisto di fondi rustici estesi Ha. 10.59.00 con annessi fabbricati siti nei Comuni di Licodia Eubea ed Acate. In detti terreni inoltre dovevano essere realizzati strutture, tendone, sistemazioni di terreni e rifacimento viabilità poderale. Lo scrivente al fine di avere una chiara visione del capitale impiegato, ha chiesto copia degli atti progettuali mai pervenuti. Sui suddetti immobili gravano ipoteca di primo grado su Ha.9.20.00 compresi i fabbricati siti nel Comune di Licodia Eubea ed ipoteca di primo grado su Ha. 1.40.00 ricadenti ne Comune di Acate.

L'impiego del Capitale concesso, messo a disposizione della parte mutuataria è stato impiegato, inoltre, per i lavori in conformità al progetto, al computo metrico e disegni che devono essere considerati parte integrante del contratto.

Il citato contratto di mutuo precisa che quanto ad Euro 600.000,00 dovranno servire per l'acquisto dei terreni e quanto al residuo della somma, con acconti ed in relazione ai singoli stati di avanzamento dei lavori con il saldo a collaudo finale.

Gli accertamento relativi agli stati di avanzamento ed all'atto finale dei lavori è stato incaricato un tecnico della parte mutuataria che ha dichiarato e verificato la conformità delle opere finanziate per l'importo di Euro 618.189,96.

Va precisato che a maggiore garanzia delle obbligazioni [redacted] costituisce a favore della Banca delle nuova terra ipoteca convenzionale per la somma complessiva di Euro 1.800.00,00.

ATTO DI PIGNORAMENTO

La Securitisation services nella qualità di mandatori della BNT Portfolio notificava al rappresentante Protempore [redacted] la trascrizione dell'atto di Pignoramento gravante su una serie di beni immobili siti nel Comune di Licodia Eubea di proprietà della società mutuataria e precisamente:

- Fondi rustici siti in agro di Licodia Eubea, contrada Camilla censiti al N.C.T. al foglio 73 Part. 56 – 81 – 99 – 102 – 103 - 109 – 119 e 192 estesi complessivamente di Ha 1.03.60. detta estensione non trova rispondenza con la nota di trascrizione ne con l'atto di pignoramento. Il suddetto pignoramento si intende esteso al fabbricato, alle pertinenze, macchinari, frutti naturali e civili, scorte vive e morte, accessori, diritti e migliorie.

  Il contenuto del contratto condizionato di mutuo del 29/01/2007 redatto dal notaio Marcello Zichichi, di Ragusa precisa e riporta che l'ipoteca sopra citata viene estesa anche sulle limitrofe particelle che trovato sito sullo stesso foglio di mappa 73, di Licodia Eubea e Precisamente:

  Primo Lotto: comprende foglio 73 Licodia Eubea

Par. 59 – 129 -137 – 139 – della complessiva superfice di ha. 1.03.60 con la indicazione che la particella 59 indica l'esistenza di un fabbricato rurale.

Secondo lotto comprende foglio 69 Licodia Eubea. Part. 168 fabbricato, locale magazzino regolarmente accatastato alla categ. D/7 comprende il piano terra ed uffici nel piano ammezzato con la Rendita di € 3129,73; inoltre, lo stesso foglio comprende la part. 172 (ex 160 b) e 173 (ex 167/a).
Il tutto esteso ha. 1.83.08.

Terzo lotto comprende: Foglio 73 Licodia Eubea part. 58 – 83 – 135 estese complessivamente Ha. 1.02.64.

Quarto lotto comprende Foglio 73 Licodia Eubea part. 123 – 124 estesi Ha.1.54.30

Quinto lotto comprende Foglio 73 Licodia Eubea part. 55 – 80 – 136 estesi Ha. 1.01.98

Sesto lotto comprende foglio 73 Licodia Eubea
Part. 56 – 81 – 109 – 119 – 99 per Ha. 1.51.66 oltre le part. 102 – 103 – 192 per Ha 1.19.45.

Queste ultime particelle che in atto costituiscono il sesto lotto trovano rispondenza nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
Lo scrivente limita lo svolgimento della operazioni estimativi sulle part.

Precisate nel lotto 6°.

Settimo lotto comprende: Foglio 5 di Acate:

Fondo rustico in territorio di Acate c.da. Biddini interessante la sola part. 126 estesa Ha. 1.42.50.

La totale superficie aziendale è la seguente Ha. 10.59.21 cosi composta da: 1.03.60 + 1.83.08 + 1.02.64 + 1.51 .66 + 1.42.50.

Il contratto di mutuo riporta inoltre come lo stesso titolo ai sensi del Decreto lgs 385/93 art. 39 il credito della banca è garantito dall'ipoteca anche per effetto dell'applicazione della clausola di indicizzazione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile prodotta agli atti e degli accertamenti espletati presso l'agenzia del territorio Provinciale tramite ispezione Ipotecaria è emerso quanto segue:
premesso che la precisata ispezione fa riferimento al periodo dal 01/10/1990 al 09/02/2021 [redacted] presenta la esposizione di quanto riporta l'elenco sintetico delle formalità.

- Trascrizione a favore, atto di compravendita Notaio Zichichi Marcello del 24/01/2007 registro particolare n. 3759 registro generale n. 5660 rep. 98351 – 8190 del 27/12/2006.

- Trascrizione a favore del 24/01/2007 Registro Part. 3760 Registro generale 5661 Notaio Zichichi Marcello Rep. 98353 – 8191 del 27/12/2006.

- Trascrizione a favore del 24/01/2007 Registro part. 3761 Registro Gen.

5662 Notaio Zichichi Marcello Rep. 98355 – 8192 del 27/12/2006.

- Trascrizione a favore per compravendita del 24/01/2007 Registro Particolare 3762 Registro Gen.5663 Notaio Marcello Zichichi.

- Trascrizione a favore per compravendita del 24/01/2007 Registro partic. 3763 Registro Generale 5664 Notaio Zichichi Marcello Rep. 98359 – 8194 del 27/12/2006.

- Trascrizione a favore per compravendita del 24/01/2007 Registro Particolare 3764 Registro Gen. 5665 Notaio Marcello Zichichi.

- Iscrizione Contro ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo condizionato per immobili in territorio di Licodia Eubea del 31/01/2007 Registro Partc. 1379 Registro Generale 7316 Notaio Marcello Zichichi Rep. 98528 del 29/01/2007; inoltre, con annotazione di erogazione a saldo dell'01/09/2007.

- Iscrizione contro ed in favore della SE.RI.T. Sicilia – Agente riscossione del 19/11/2009. Registro Partic. 14535 Registro generale 61792.

- Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

- Trascrizione contro del 29/09/2010 registro partc. 32303 Registro gen. 51971 promossa dal Tribunale di Caltagirone Rep. 706 del 02/08/2010. Atto esecutativo verbale di pignoramento immobiliare in Licodia Eubea su immobili.

- Iscrizione contro del 15/02/2017 Registro part. 727 Registro generale 5529 a favore riscossione Sicilia Rep. 2078/2016 del 14/02/2017.

- Trascrizione contro dell'08/08/2019 Registro Part. 24605 Registro generale 33432 a favore del Tribunale Civile di Caltagirone Rep. 676 dell'08/07/2019. Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili in Licodia Eubea.

Per completezza si allega la nota di trascrizione dove si evidenzia la trascrizione della particelle 56 - 81 – 99 - 102 – 103 -109 – 119 e 192 mentre, le stesse anche se riportate nella relazione notarile , quest'ultima relazione riporta una serie di altre particelle che non rispondono nella citata nota di trascrizione.

Lo scrivente, come già precisato, limita la fase estimativa sulle particelle della suddetta nota di trascrizione.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

La ditta esecutata [redacted] con sede in Licodia Eubea viene rappresentata in persona del suo Amministratore unico [redacted] il quale con atto pubblico notarile n. 98361/8195 del 27/12/2006 redatto dal Notaio Marcello Zichichi di Ragusa.

Il detto amministratore ebbe ad acquistare da [redacted] la piena proprietà come bene personale comprendente le part. 56 – 81 – 109 – 119 – 99 – 102 – 103 e 192;

Le suddette particelle provengono per ½ per atto notaio Sergio Pafumi del 04/08/1992 n. 22901/31895 [redacted] per atto dello stesso Notaio il 04/08/1992 n. 22900/31894.

Si evince la separazione dei beni.

METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo riferito al mercato locale dell'immobile riportato nella Esecuzione N. 75/2019 seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato come precisato, che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica, nonostante la discreta posizione dell'immobile.

I valori riscontrati, ed accertati presso l'Agenzia del territorio per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo ascrivente, ed ubicati nello stesso territorio, inoltre, si ha conferma che i dati che saranno riportati derivano dalla Agenzia dati OMI.

Non sarà trascurato il sorgere di quel valore speciale per immobile che presenta attributi tali che lo rendono più attento ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo di eventuali fabbricati, la regolarità urbanistica e catastale.

L' immobile, preso in considerazione, nel suo complesso, viene esaminato in ogni suo indizio, che lo stesso presenta all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso ivi comprese le caratteristiche costruttive e funzionalità interne.

La stratificazione dei citati parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondere che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa ed alla media degli operatori economici che operano nel settore i quali possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo. Quest'ultimo rispecchia, certamente, l'andamento del mercato locale nonostante l'intervento di qualche "influenzatore" nel corso della vendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede al bene pignorato partendo dal Comune di Mazzarrone e percorrendo lo stradale che conduce verso il territorio di Licodia Eubea per arrivare sul tracciato in progetto di realizzazione della statale 514 e quindi sul sito in esame dopo un complessivo percorso km. 40 circa.

Trattasi di un appezzamento di terreno diviso dal citato tracciato che catastalmente ricade sul foglio di mappa 73 di Licodia Eubea comprendente le particelle 56 – 81 – 99 – 109 e 119 situate sopra strada e le particelle 192 – 102 e 103 situate sotto strada.

Si precisa che l'indirizzo colturale, in gran parte, è quello viticolo per la produzione di uve da tavole della cultivar "Italia".

Il suddetto vigneto occupa la superficie delle particelle 9 –109 – 56 - parte della 119 192 – 102 e 103 per una totale estensione di Ha.2.00.51; mentre, la particella 81 e parte della particella 119 per ha. 0. 70.60 la superficie del suolo agrario è destinata a pascolo. Infatti, il complesso aziendale ricade in pianura o in leggera pendenza mentre la citata superficie di Ha 0.70.60 presenta la giacitura acclive non coltivabile.

La complessiva superfice del corpo aziendale risulta di Ha. 2.71.11.

L'esistente vigneto presenta l'età fisiologica di anni 12 circa i cui vitigni sono posti a dimora al sesto di m. 3,00 x 3,00 quindi la superficie vitata comprende circa 2000. Vitigni.

Il suddetto vigneto è stato ripreso con le foto allegate 1 – 2 e 3 dove è si evidenzia l'impianto di irrigazione a goccia e la copertura con tele in nailon; mentre, la foto n.4 pone in evidenza la già praticata potatura e con la foto n. 5 si nota la parte della superfice destinata a pascolo non coltivabile.
L'azienda in argomento viene condotta in affitto cosi come è stato accertato in sede di sopralluogo.

Il corpo aziendale non è dotato di fabbricati e di nessuna risorsa idrica, pertanto la irrigazione del vigneto viene praticata con l'acqua che viene attinta dal pozzo di proprietà dello affittuario.

Questo stato di fatto costituisce una notevole incisione negativa sul valore da attribuire al bene immobile perché la eventuale mancanza della detta risorsa idrica non permetterà la continuazione vegetativa del vigneto e quindi la superficie andrebbe valutata come terreno asciutto cioè seminativo semplice.

I confini attuali sono stati individuati con proprietà [redacted]

La natura del terreno è quella del medio – impasto ricco di Humus, sito idoneo per la coltura attuale.

Dal punto di visita urbanistico l'allegato attestato, pone in evidenza la vocazione della zona ove trova sito il bene in argomento.

Il corpo aziendale trova rispondenza con la planimetria Catastale e con le visure catastali che si allegano dove risulta intestataria la [redacted]

Le particelle riportate nella dette visure pongono in evidenza la qualità "seminativo" e "pascolo" discordanti con quello attuale perché l'attuale l'indirizzo colturale è quello vigneto, pertanto bisogna inoltrare richiesta al catasto per l'aggiornamento colturale.

A tal fine, va precisato che è possibile un eventuale frazionamento che di fatto è già è evidente in quanto la progettata strada statale 514 divide il corpo aziendale tanto da formare due appezzamenti composti, il primo dalle particelle 103 – 102 – 192- ed il secondo dalle particelle 99 – 109 – 56 – 119 e 81.
La incidenza estensiva delle particelle citate del secondo lotto potrebbero subire una notevole diminuzione per la futura espropriazione che sarà praticata a seguito della realizzanda strada statale.

Le citate particelle coincidono con le visure catastali; con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione ma, come già precisato, non trovano riscontro con la relazione notarile che riporta più particelle.

VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Per quanto sopra riportato e per il contenuto del metodo estimativo evidenziato, oltre al difficoltoso accesso e la notevole pendenza di parte del suolo agrario peraltro, non coltivabile, nonché, la mancanza di fabbricati e la prospettata situazione della eventuale mancanza di acqua, il valore pone in evidenza oscillazioni notevoli.

Lo stato attuale va preso in esame in riferimento del mandato ricevuto e quindi alla età fisiologica del vigneto che, in ogni caso, si avvicina alla fase discendente produttiva. In atto il sito viene valutato complessivamente in Euro 40.000,00; detto valore potrà subire un notevole calo se viene a mancare la citata risorsa idrica.

CONCLUSIONI

L'immobile sopra descritto, composto da diverse particelle, è stato esaminato nel suo complesso e attraverso la documentazione prodotta; nonché attraverso i dati tecnici che sono stati evidenziati ed annotati durante il sopralluogo effettuato con il nominato custode Avv. Salvina Campisi che ha sottoscritto l'allegato verbale di sopralluogo.

Il valore riportato è, in atto, equo e rispondente che troverà certamente consenso tra gli operatori economici che operano nella zona esaminata e rispondenza ectonomica sulla piazza del mercato ove il bene valutato trova sito.

Il Consulente d'Ufficio

Dr. Agronomo G. Incarbone

