TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: Causa Civile immobiliare n° 52/2015

PROMOSSA da: Intesa SANPAOLO S.p.a.

CONTRO: i sig. [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente

in [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice

In data 09.06.2016, lo scrivente Dott. Agro. Nucifora Incarbone Salvatore, libero professionista in Caltagirone, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n° 1018, ha ricevuto un incarico dalla S.V. al fine di eseguire la stima dei beni sottoposti a pignoramento.

Accettava l'incarico e conseguentemente pronunziava la formula del giuramento.

In data 26.07.2016, venivano avvertite le parti per dare inizio alle operazioni peritali. Si è eseguito n.

1 sopralluogo e presi appunti in separati fogli, per formulare i valori di stima da sottoporre all'attenzione della S.V. con la presente

-- Relazione Tecnica --

Come specificato, in esecuzione del superiore mandato il sottoscritto ha convocato le parti, a mezzo di lettera raccomandata a.r. ai sig.ri [REDACTED] mentre all'avv.to [REDACTED]

[REDACTED] che rappresenta e difende la banca Intesa San Paolo è stato comunicato tramite p.e.c., per effettuare il primo sopralluogo per il giorno 03.08.2016. All'appuntamento, fissato con il ritrovo

presso i luoghi oggetto di causa, è comparso il sig. [REDACTED] come risulta dall'apposito verbale. Con la disponibilità del sig. [REDACTED] e con la scorta dei documenti catastali, si è

proceduto al rilievo metrico e fotografico dei luoghi interessati, per compiere la descrizione giusto il mandato. Nessuno ha presenziato da parte della banca Intesa San Paolo S.p.a.

-- PREMESSA --

Con atto di pignoramento del 24.06.2015, il cui contenuto si intende qui interamente richiamato come premessa della presente, la banca Intesa SANPAOLO S.p.a. ha citato in giudizio i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per non avere pagato una corrispettiva somma di denaro, entro i termini della notifica.

L'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, visto l'atto di precetto con i relativi titoli sottopone a pignoramento il bene immobile del debitore, con tutte le pertinenze ed i frutti relativi, il cui atto esecutivo è stato regolarmente trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Catania il 07.07.2015 iscritta ai nn. 24082/17648 .

--DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI --

Il bene pignorato della parte convenuta sono dei lotti di terreno che ricadono nell'agro di Caltagirone contrada Castel Granieri e contrada Vaito. I suddetti beni sono ubicati a circa 14 chilometri dal centro abitato di Caltagirone. Ad essi si perviene dalla strada provinciale 63 che va da Caltagirone per Mazzarrone per un tratto di circa 14 Km, sino ad arrivare vicino il distributore di benzina (ESSO) che si trova all'entrata del paese di Granieri, poi si continua in una strada interpodereale creata in terra battuta, che porta direttamente nel primo lotto di terreno della signora [REDACTED], vedere allegato n. 1, 2 , 3 e foto n.1, per arrivare nel secondo lotto di terreno, si prosegue dalla strada provinciale 63, sino ad incrociare un bivio dove si vede un grande crocifisso, (quest'ultimo si trova a circa 500 mt dal paese di Granieri) e si prosegue sulla strada vicinale Pietra Butera Granieri o meglio con l'indicazione segnaletica RAGUSA, per un tragitto di circa 1,5 km, vedere allegato n. 1, 2 , 3 e foto n. 2. I lotti di terreno in questione sono di proprietà della sig. r [REDACTED], come risulta nei registri immobiliari di Catania, registrati in data 13.05.1993 al n. 16643/12706 del Registro Generale, tramite atto pubblico rogato dal notaio Giovanni Demostene in data 27.04.1993. I lotti di terreno sono stati acquisiti tramite atto di donazione da potere di [REDACTED] nato [REDACTED], proprietario per ½ e [REDACTED] nata [REDACTED], proprietaria per ½ . A questi i beni pervennero con atto pubblico di compravendita del 27.08.1986 dalla signora [REDACTED]

nata a Caltagirone il 29.11.1940 proprietaria per $\frac{1}{2}$, e il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$, rogato dal notaio Montemagno Vincenzo registrati in data 12.09.1986 al n. 3128 del Registro Generale . Il C.T.U. sulla scorta di accertamenti e verifiche d'ufficio (Ispezione ipotecaria, certificato ipo-catastale) i suddetti beni sono soggetti a pignoramento, trascrizione del 07.07.2015, Registro particolare 17648 Registro Generale 24082, Pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 640/2015 del 24.06.2015. NON ESISTONO ALTRI PIGNORAMENTI.

Si precisa, che i suddetti lotti di terreno pignorati sono vincolati da un contratto d'affitto. Questo contratto d'affitto è stato redatto TRA [REDACTED] nella qualità di proprietari concedenti in affitto, E il sig. [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], in qualità di richiedente terreni in affitto. Il suddetto contratto è regolarmente stipulato con tutte le clausole che l'affittuario deve impegnarsi a rispettare, e la parte concedente si dichiara disponibile ad aderire alla richiesta di conduzione in affitto, ed autorizza l'affittuario ad eseguire sui lotti di terreno innovazioni, miglioramenti fondiari, costruzioni anche mediante sussidi pubblici, inoltre sia l'affittuario che il concedente devono adempiere tutte le disposizioni pattuite nel presente contratto d'affitto, in particolare si riferiscono agli articoli n. 1, 8, 22, 43, 45, 50 della legge 3/05/1982 n. 203. Questo contratto decorre dalla data 08/10/2012 e terminerà improrogabilmente il 07/10/2042.

Le imposte sui terreni sono ripartite tra le parti come per legge. La registrazione è avvenuta telematicamente presso L'Agenda delle Entrate di DPCT UT Caltagirone (TXJ) in data 26/10/2012, il contratto di locazione è registrato al n. 35 serie 3T trasmesso con numero di protocollo utente 00000000000020. Protocollo di ricezione del file 12102619073739454.

Il primo lotto di terreno, nel N.C.T. di Caltagirone ricade nel foglio di mappa 266, particella 1045, di ettari 0.03.11, qualità seminativo, classe 3, con R.D. € 1,28 e R.A. € 0,32; particella 1046, di ettari 0.00.41, qualità seminativo, classe 3, con R.D. € 0,17 e R.A. € 0,04 ; particella 1047, di ettari 0.95.88 qualità seminativo, classe 3, con R.D. € 39,61 e R.A. € 9,90 ; particella 1048, di ettari 0.00.60 qualità

seminativo, classe 3, con R.D. € 0,25 e R.A. € 0,06 ; esteso complessivamente ettari 1.00.00 con R.D. € 41,31 e R.A. € 10,32.

Il secondo lotto di terreno, nel N.C.T. di Caltagirone ricade nel foglio di mappa 265, particella 97, di ettari 0.43.90, qualità sughereto, classe 1, con R.D. € 11,34 e R.A. € 4,53; particella 209, di ettari 1.04.13, qualità sughereto , classe 2, con R.D. € 24,20 e R.A. € 10,76 ; particella 210, porzione AA di ettari 0.01.60 qualità agrumeto, classe 3, con R.D. € 5,41 e R.A. € 1,49 , porzione AB di ettari 0.01.97 qualità sughereto , classe 2, con R.D. € 0,46 e R.A. € 0,20 ; particella 211, di ettari 0.17.02 qualità sughereto, classe 2, con R.D. € 3,96 e R.A. € 1,76 ; particella 212, di ettari 0.01.38, qualità sughereto, classe 2, con R.D. € 0,32 e R.A. € 0,14; particella 213, di ettari 0.62.40, qualità seminativo, classe 3, con R.D. € 25,78 e R.A. € 6,45; particella 215, di ettari 0.09.98 qualità seminativo, classe 3, con R.D. € 4,12 e R.A. € 1,03; particella 125, di ettari 0.05.90 qualità sughereto, classe 1, con R.D. € 1,52 e R.A. € 0,61 ; esteso complessivamente ettari 2.48.28 con R.D. € 76,94 e R.A. € 27,23.

Il primo lotto di terreno identificato nelle particelle 1045, 1046, 1047, 1048, si trova a breve distanza dal paese di Granieri, vedere sempre allegato n.1, 2 e 3, confina ad Est con il lotto di terreno di proprietà [REDACTED] ad Ovest con il lotto di terreno di proprietà [REDACTED]. Il secondo lotto di terreno identificato nelle particelle 97, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 125, si trova a circa 1,5 km dal paese di Granieri, vedere sempre allegato n. 1, 2 e 3, confina ad Est con il lotto di terreno di proprietà [REDACTED], a Sud con il lotto di terreno di proprietà [REDACTED] ad Ovest con il lotto di terreno di proprietà [REDACTED]. Il primo lotto di terreno presenta una giacitura pianeggiante come il secondo lotto di terreno, infatti si trovano posizionati su un'ampia zona collinare denominata Giarre.

Il terreno presente nei due lotti è considerato nel suo complesso, secondo le caratteristiche fisico – chimiche, prevalentemente sabbioso, dalla sua caratteristica di poca “tenacità” e la mancanza di crepacciature nel terreno durante la stagione più calda. Il terreno si presenta di buona fertilità sia per il suo colore scuro e vigoria delle erbe infestanti, nonché dalla presenza di residui organici naturali più o meno umificati e derivanti dalla cotica erbosa delle stesse infestanti. Inoltre i materiali sabbiosi

facilitano l'approfondimento degli apparati radicali in uno strato di terreno anche profondo, questo ne determina ad avere piante molto robuste che riescono a sopravvivere in condizioni di siccità estrema. Nel complesso queste caratteristiche fisiche e chimiche, rendono il terreno idoneo alla coltivazione di colture arboree ed erbacee, come allo stato attuale si trovano nell'azienda.

Sul primo lotto di terreno di proprietà della signora [REDACTED] al momento attuale del sopralluogo si è notato:

- Un impianto di vigneto coltivato a "tendone", irriguo con impianto d'irrigazione a goccia, vedere allegato n. 1, 2 e 3, foto n. 3, 4, nella quale il sig. [REDACTED] coltiva uva da tavola, al momento attuale del sopralluogo vi erano delle barbatelle ossia il portainnesto sul quale vengono poi innestate le varietà di uva da tavola desiderate. Il portainnesto utilizzato è il Ruggeri 140, secondo quanto afferma il sig. [REDACTED], e sono già innestate con la varietà d'uva denominata "Victoria". Al momento del sopralluogo, il numero di barbatelle è di circa 970, valore ottenuto dalla differenza tra la superficie coltivata a vigneto (al netto delle tare) e il sesto d'impianto che al momento del sopralluogo risultava 2,70 mt x 2,70 mt. Nel complesso sia la struttura del vigneto che le barbatelle si trovano in ottime condizioni agronomiche e colturali. vedere foto n. 3 e 4 .
- Una parte di terreno coltivata ad albicocche, che al momento del sopralluogo occupa una superficie complessiva di circa ettari 0.04.72, quindi sono circa 35 piante di albicocche con sesto d'impianto 2,70 mt x 5,00 mt circa, la varietà utilizzata è la "Wanter", il portainnesto utilizzato è il "mirabolano" secondo quanto afferma il sig. [REDACTED]. Al momento del sopralluogo si presentano molto giovane, circa un anno di età, ancora piccole per entrare in piena produzione. Si trovano in ottime condizioni agronomiche e colturali, infatti è presente un impianto di irrigazione a goccia disteso sul terreno, e la presenza di reti contro i danni provocati dai conigli, vedere allegato 1 e 2, foto n. 5 .

L'acqua che viene utilizzata per irrigare il suddetto lotto di terreno proviene dal secondo lotto di terreno di proprietà della signora [REDACTED] quello collocato in contrada Vaito. L'adduzione

di acqua avviene tramite una tubazione in PVC dal diametro di 110 mm, lunga circa 2 km, secondo quanto afferma il sig. [REDACTED].

Sul secondo lotto di terreno di proprietà della signora [REDACTED] al momento del sopralluogo si è notato:

- Un vigneto coltivato a "tendone", irriguo, con impianto d'irrigazione a goccia, nella quale il sig. [REDACTED] coltiva uva da tavola, al momento attuale del sopralluogo, sotto la struttura del tendone si coltivano viti di uva da tavola, la varietà coltivata è "Italia" secondo quanto afferma il sig. [REDACTED]. Il portainnesto utilizzato è il Ruggeri 140. Al momento del sopralluogo, il numero di viti è di circa 2700, valore ottenuto dalla differenza tra la superficie coltivata a vigneto (al netto delle tare) e il sesto d'impianto che al momento del sopralluogo risultava 2,90 mt x 2,90 mt, l'età approssimativa delle viti è di circa cinque anni, secondo quanto afferma il sig. [REDACTED]. Nel complesso sia la struttura a tendone che le viti si trovano in ottime condizioni strutturali, agronomiche e colturali. Questo si vede sia perché il tendone sorregge molto bene il carico dell'uva, e l'eventuale copertura del telone in plastica, sia perché il tendone è costituito da una doppia impalcatura in rete metallica per sostenere tutto il peso sia delle viti che dell'uva, completa di copripali che servono a non forare dalle sollecitazioni del vento la rete antigrandine, e sia da ogni sorta di opifici che sono utili per la struttura del tendone. Vedere allegato n. 1, 2 e 3 e foto n° 6, 7 e 8.
- Un vaso in terra battuta, vedere allegato 1, 2 e 3 e foto n. 9, che ha una capacità di circa 150 metri cubi di acqua, l'vaso è impermeabilizzato con un foglio di plastica nera in PE molto sottile, viene utilizzato prevalentemente per l'irrigazione e per la fertirrigazione del vigneto nei periodi estivi. Viene riempito con acqua proveniente da un pozzo artesiano, che si trova a pochi metri di distanza dal laghetto. Quest'ultimo esiste una documentazione in corso per regolarizzarlo agli enti preposti (Comune di appartenenza, Forestale, Genio Civile) secondo quanto afferma il sig. [REDACTED].

– Un fabbricato rurale, denominato “casotto” vedere allegato n. 1, 2 e 3 e foto n. 9 e 10, costruito in conci di tufo, il tetto ad unica falda inclinata con copertura in travi di legno e lastre in materiale denominato “eternit R”, che al momento del sopralluogo si presentava in condizioni precarie ed utilizzato come deposito per attrezzi agricoli, e soprattutto per la custodia del contatore ENEL, quest’ultimo alimenta con la corrente elettrica sia il motore della “sommersa” che si trova dentro il pozzo artesiano, che permette l’adduzione dell’acqua dalla falda freatica del sottosuolo sino in superficie cioè dentro il laghetto, e sia alimenta il motore elettrico della pompa di rilancio, quella che si trova adiacente al laghetto e serve ad irrigare e fertirrigare il vigneto.

– Un pozzo artesiano, vedere allegato n. 1, 2, 3 e foto n. 11, che fornisce una quantità d’acqua di circa 3 litri al secondo, e risulta regolarmente registrato al Genio Civile di Catania secondo quanto afferma il sig. [REDACTED]

Si precisa, anche, che nel certificato di destinazione urbanistica del comune di Caltagirone gran parte delle particelle specificate nella relazione foglio 265, particelle 97, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 125, e foglio 266, particelle 1045, 1046, 1048, porz. della particella 1047, ricadono nella zona Agricola “E5” le cosiddette aree sottoposte a tutela Paesistico – Ambientale, mentre nel foglio di mappa 266 l’altra porzione della part. 1047, ricade nella zona Agricola “E1” ossia aree a Verde Agricolo, vincolate dal R.D. n. 523/1904 artt.93 e segg.

-- VALORE DI STIMA --

Al fine di accertare il valore di stima si è ricorso al metodo di stima sintetico – comparativo. Quindi si è ricorso ad indagare sui prezzi di mercato che vengono contrattati sia nei luoghi controversi, sia nelle zone nei centri agricoli della zona del Calatino e Mazzarrone, riguardante la libera concorrenza nelle compravendite di terreni con caratteristiche orografiche, agricole e culturali, (vigneti, frutteti), simili a quello del bene pignorato. Inoltre sulla scorta di accertamenti e verifiche d’ufficio, usufruendo dei valori agricoli medi dell’Ufficio del Territorio di Catania, Regione Agraria n. 4 denominata “colline di Caltagirone”, si è fatta una media ponderata tra i valori riguardante la libera vendita e i valori desunti dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio di

Catania. Quindi il valore medio per vigneto a tendone desunto dall'O.M.I. risulta € 30.218,93 ad ettaro, cioè € 3,021 a mq, mentre nella libera concorrenza sul territorio del comune di Mazzarrone il valore riferito ad un terreno coltivato a vigneto per uva da tavola oscilla tra il prezzo minimo di € 28.000,00 ad ettaro, ad un prezzo massimo di € 38.000,00 ad ettaro, cioè da € 2,80 a mq ad € 3,80 a mq. Il valore medio di un vigneto a spalliera desunto dall' O.M.I. è di € 16.806,54 ad ettaro, cioè € 1,68 ad mq, mentre nella libera concorrenza sul territorio del comune di Mazzarrone il valore riferito ad un terreno coltivato a vigneto spalliera per uva da mosto oscilla tra il prezzo minimo di € 13.000,00 ad ettaro, ad un prezzo massimo di € 19.000,00 ad ettaro. Tutto ciò premesso,

Il valore complessivo del primo lotto di terreno foglio 266 part. 1045 1046 1047 1048 è di

€ 20.000,00

Visto che al momento del sopralluogo ci sono soltanto barbatelle e piccole piante di albicocco, ma soprattutto il C.T.U. ha considerato il fatto che in questo lotto di terreno non ha un pozzo o quant'altro per avere direttamente l'acqua ed irrigare il futuro vigneto e albicoccheto, come già spiegato sopra, un problema che si sviluppa al momento in cui si perde il diritto di proprietà verso il secondo lotto di terreno. Quindi il C.T.U. valuta questo lotto di terreno come un vigneto coltivato ad uva da mosto, sia perché il lotto di terreno si trova localizzato in una zona vocata a vigneti, e sia perché l'uva da mosto non ha l'esigenza di essere irrigata come l'uva da tavola o un frutteto. Quindi considerando il prezzo medio di mercato nella libera concorrenza di € 16.000,00 ad ettaro ($€ 13.000 + € 19.000 / 2$), quello desunto dall'O.M.I. € 16.806 ad ettaro, e facendo una media ponderata tra i valori medi, otteniamo un valore venale medio di € 16.403,00 ad ettaro, ($€ 16.000 + € 16.806 / 2$), cioè € 1,64 a mq.

Il C.T.U. fa un'altra considerazione, essendo il lotto di terreno nelle immediate vicinanze del comune di Granieri con presenza di numerosi opifici ed inoltre aggiungo altri parametri quali;

- La durata media temporale della struttura del vigneto a tendone, relativa alla rete metallica di sostegno, pali in cemento vibrato, (circa 34 – 36 anni),

- la fertilità dei terreni e la loro giacitura che risulta essere pianeggiante, e la possibilità di essere coltivati a seminativi,

- la viabilità verso i più importanti mercati ortofrutticoli (mercato di Vittoria, Mazzarrone),

si ritiene opportuno adottare un coefficiente di apprezzamento pari a 1,2 del valore agricolo medio

cioè: € 1,64 a mq x 1,2 = € 1,96 al mq ossia € 19.600,00 ad ettaro,

quindi considerando la superficie complessiva di ha 1.00.00 si avrà;

€ 19.600,00 x ha 1.00.00 = € 19.600,00 arrotondato a € 20.000,00

Il valore complessivo del secondo lotto di terreno foglio 265 part. 97, 209, 210, 211, 212, 213,

215, 125 è di € 112.700,00 ottenuto dalla somma del valore del tendone (terra nuda + l'investimento del vigneto) + il valore dell'invaso + il valore del casotto: € 110.000,00 + € 1.200,00 + € 1.500,00

valore del tendone: considerando il prezzo medio di mercato nella libera concorrenza di € 33.000,00

ad ettaro (€ 28.000 + € 38.000 / 2), quello desunto dall'O.M.I. € 30.218 ad ettaro, e facendo una

media ponderata tra i valori medi, otteniamo un valore venale medio di € 31.609,00 ad ettaro, (€

30.218 + € 33.000 / 2), cioè € 3,16 a mq. Il C.T.U. fa un'altra considerazione, essendo il lotto di

terreno nelle immediate vicinanze del comune di Granieri con presenza di numerosi opifici ed inoltre

aggiungo altri parametri quali;

- La durata media temporale della struttura del vigneto a tendone, relativa alla rete metallica di sostegno, pali in cemento vibrato, impianto irriguo a goccia (circa 34 – 36 anni),

- la fertilità dei terreni e la loro giacitura che risulta essere pianeggiante, la possibilità di essere coltivati anche ad ortaggi,

- la presenza di acqua ad uso irriguo,

- la presenza della linea di palificazione ENEL per l'energia elettrica in zona,

- la viabilità verso i più importanti mercati ortofrutticoli (mercato di Vittoria, Mazzarrone),

- al ciclo economico del vigneto irriguo (durata temporale del vigneto a tendone circa 17 – 19 anni), ed alle varietà di uve da tavola coltivate,

si ritiene opportuno adottare un coefficiente di apprezzamento pari a 1,4 del valore agricolo medio cioè: € 3,16 a mq x 1,4 = € 4,42 al mq ossia € 44.200,00 ad ettaro.

Quindi considerando la superficie complessiva di ha 2.48.28 si avrà;

€ 44.200,00 x ha 2.48.28 = € 109.739,76 arrotondato a € 110.000,00

Il valore dell'invaso, considerando che ancora non è regolarmente dichiarato agli enti preposti, Genio Civile, Ispettorato delle foreste, al comune di appartenenza, giusto, quanto afferma il sig. Aristia Giovanni, si è trovato tra il valore attuale di costruzione stimato a circa € 1.700,00 valore ottenuto dalle seguenti spese: scavo con escavatore, livellamento degli argini dell'invaso, e copertura con telo in PE, moltiplicato per il coeff. 0,74, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi sotto indicati.

Valore venale: € 1.700,00 x 0,74 = € 1.258,00 arrotondato a € 1.200,00

I parametri in cui si è estrapolato il valore del coefficiente sono stati:

- le condizioni di agibilità dell'invaso (conservazione e manutenzione), coefficiente correttivo 0,1;
- la capacità idrica, coefficiente correttivo 0,5 ;
- il coefficiente di vetustà o di deprezzamento, coefficiente correttivo 0,14 .

Il valore del casotto, essendo un piccolo fabbricato non regolarmente dichiarato agli enti preposti, giusto, quanto afferma il sig. [REDACTED], ed essendo una struttura precaria, facilmente amovibile, ed il costo di sanatoria per regolarizzarlo comprese altre spese ammontano a circa € 2.500,00, il C.T.U. ha valutato il casotto per il suo valore attuale di costruzione stimato a circa € 1.500,00. Sulla scorta di accertamenti e verifiche d'ufficio, questo valore è ottenuto dalla somma di tutte quelle spese necessari alla costruzione del F.R. al momento attuale, che riguardano: lo scavo per le fondazioni, fornitura e collocazione di pietrame con conglomerato cementizio per strutture in cemento armato delle opere in fondazione, massetto di sottofondo per pavimentazioni in calcestruzzo, intonaco rustico per interni ed esterni costituito da un primo strato di rinzaffo, copertura realizzata con lastre ondulate in cemento tipo "Portulen" compresi colmi e pezzi speciali di piccola e grossa orditura, travi squadrate in legname di abete di prima scelta con relativa scartavetratura e verniciatura

di materiale impermeabilizzante e repellente a tarli. Posa in opera per la struttura portante di solai, arcarecci, listelli e correntini di abete di primo assortimento posti in opera per la formazione della piccola orditura di tetti con necessaria chiodatura di ogni onere e magistero, fornitura e collocazione di porta esterna in legno di Castagno del tipo massiccio ultimato di telaio dello stesso legno di Castagno completo di cerniere e quant'altro occorrente per i lavori di falegnameria e murari. In ultimo si aggiunge il trasporto, il costo del materiale edile che occorre alla costruzione del fabbricato, il costo del lavoro manuale relativo alla costruzione e spese dell'eventuale utilizzo di "gruppo elettrogeno" per la produzione di corrente elettrica necessaria al funzionamento di strumenti elettrici per la carpenteria e quant'altro.

Il valore del pozzo è compreso nella stima del terreno, perché il valore dell'acqua irrigua aumenta direttamente la fertilità dei terreni, e nel contempo influisce positivamente sulla rendita catastale degli stessi.

Si precisa che il C.T.U. non considera il valore dei frutti pendenti (uva da tavola in maturazione sul secondo lotto di terreno per i seguenti motivi;

- perché non c'è un danno economico alla coltura dovuto ad avversità meteoriche, parassitarie ed altre calamità in genere,
- perché non c'è quella situazione quando un affittuario o mezzadro abbandona la gestione di una annata agraria,
- perché non esiste la situazione in cui il prodotto viene venduto dopo l'inizio di una gestione agronomica annuale,
- perché non esiste il passaggio della conduzione del fondo da un imprenditore ad un altro, senza un regolare contratto d'affitto, o quant'altro.

Il giudice dell'esecuzione, nel verbale di conferimento di incarico di stima, sottopone all'esperto anche il quesito (**n. 16**), dove si precisa, nel caso si tratta di bene divisibile, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura, in caso contrario, indica se sia necessario il frazionamento

o proceda alla stime dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dall'art.846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

Il C.T.U. per rispondere a tale quesito, ha valutato la quota di terreno di pertinenza del debitore esecutato Ferma Maria che si può comodamente separare a favore della procedura, essendo un bene divisibile.

I termini in cui si è estrapolato questo valore sono stati:

- la superficie catastale;
- l'uniformità colturale della particella di terreno;
- il suo valore economico.

Quindi per la sig.ra [REDACTED] la parte che si può comodamente separare a favore della procedura, è tutto il secondo lotto di terreno foglio 265 part. 97, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 125 di ettari 2.48.28 per un valore economico complessivo di circa € 112.700,00 e non occorre nessun tipo di frazionamento.

La scelta è motivata;

- prima di tutto c'è un pozzo, come già spiegato sopra, mentre nel primo lotto di terreno non vi è questa possibilità. In caso di frazionamento del secondo lotto di terreno, bisogna togliere le spese di frazionamento che ammontano a circa € 1.500,00 dal suo valore venale,
- non conviene effettuare un frazionamento con una struttura a tendone già esistente e soprattutto funzionale su l'intero lotto di terreno, in quanto oltre al costo del frazionamento ci sono altri costi quali distruggere una parte di tendone e poi ricostruire sempre quella parte di tendone secondo la linea del frazionamento creando dei nuovi muri perimetrali, spese quantificabili a circa € 1.600,00, considerando il minore danno possibile,
- non conviene effettuare un frazionamento perché ci sono dei mancati redditi, in quanto molte viti devono essere eliminate sia per creare due nuove strutture indipendenti l'una dall'altra, su quella già esistente, e sia perché si deve creare un corridoio libero da ostacoli per permettere il

movimento della trattrice con le relative attrezzature, questo quantificabile a circa € 19.500,00, questo valore è ottenuto dal reddito netto medio di ogni singola vite circa € 25,00 x il numero di viti mancanti n.60 quest'ultimo ottenuto dal numero di viti per filare n. 20 x numero 3 di filari, il risultato viene moltiplicato per il numero di anni di produzione che potenzialmente rimangono alle viti, cioè 13 anni circa, 18 anni la lunghezza di vita max di una vite da tavola – 5 gli anni già trascorsi.

- Infine frazionare un terreno perde sempre il suo valore venale all'origine, quantificabile a circa il 10% del valore originale quindi € 112.700,00 x 0,10 = € 12.700.

Riepilogando le spese complessive ammonterebbero ad € 35.300 circa per un eventuale frazionamento.

--CONCLUSIONI --

La veracità sulla descrizione dei terreni di proprietà dei debitori eseguiti, la collaborazione dei debitori eseguiti presenti sui luoghi come da verbale, tutto ciò premesso, si conclude che il valore complessivo dei lotti di terreno è di € 132.700,00 (€ 112.700,00 + € 20.000).

Si allega:

- parcella;
- elaborati tecnici n° 3;
- copia certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione fotografica;
- verbali del sopralluogo;
- copia delle ricevute postali A/R.

Quanto sopra è stato detto, il C.T.U. assolve l'incarico ricevuto.

Caltagirone 06.10.2016

Il C.T.U.

Dott. Agro. Nucifora Incarbone Salvatore