TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: Chiarimenti che riguardano la Causa Civile immobiliare n° 52/2015

PROMOSSA da: Intesa SANPAOLO S.p.a.

CONTRO: i sig. [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo avv.t[redacted]

In data, 11 – 05 - 2021, 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 tramite posta certificata alcuni quesiti dalla S.V. per avere dei chiarimenti sulla stima dei beni sottoposti a pignoramento, che di seguito vengono nuovamente riportati come premessa della presente relazione tecnica;

1. Le sarei grata se potesse riferire in ordine alla necessità e\o l'opportunità di eseguire una rivalutazione del compendio immobiliare pignorato in considerazione anche delle osservazioni contenute nella sua relazione del 2016 ed alla successiva integrazione del 2017;

2. Le sarei altresì grata se volesse precisare se nella determinazione del valore dell'invaso ha tenuto conto dei costi per l'eventuale regolarizzazione .

- Nel primo quesito, il CTU ha quantificato un valore venale di € 93.000,00 per il secondo lotto di terreno oggetto di pignoramento identificato nel N.C.T. di Caltagirone al foglio di mappa 265, particelle 97, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 125, esteso complessivamente ettari 2.48.28, tale valore è stato già indicato nella Relazione integrativa del 2017, e rimane invariato nel suddetto sopralluogo. Invece sul primo lotto di terreno identificato nel N.C.T. di Caltagirone al foglio di mappa 266, particelle 1045, 1046, 1047, 1048 esteso complessivamente ettari 1.00.00, il valore venale al momento del sopralluogo è di circa € 42.000,00 cioè € 4,20 a mq, compreso la terra nuda più l'impianto del vigneto a tendone. Il vigneto in questione produce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

uva da tavola da almeno 3 anni circa , quindi è molto giovane, omogeneo come numero di piante ed abbastanza produttivo. Questo valore è stato ottenuto facendo ricorso al metodo di stima sintetico – comparativo. La prima cosa che è stata fatta, un'indagine sui prezzi di mercato contrattati sia nei luoghi controversi e sia nelle zone dei centri agricoli del Calatino e Mazzarrone, riguardante la libera concorrenza nella compravendita dei terreni con caratteristiche orografiche, agricole, e colturali, (vigneti, frutteti) simili a quello del bene pignorato .Successivamente sulla scorta di accertamenti e verifiche d'ufficio si è usufruito anche dei valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio di Catania, Regione Agraria n.4 denominata "colline di Caltagirone " valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.). 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 un prezzo minimo di € 36.000,00 ad un prezzo massimo di € 49.000,00 ad ettaro, cioè da € 3,60 a mq ad € 4,90 a mq, quindi il valore medio è di € 42.500,00 (€ 36.000 + 49.000 / 2), tale valore venale medio è più alto rispetto a quello dell'O.M.I. perché esistono alcuni opifici sul lotto di terreno in questione che aumentano il suo valore 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 del terreno e la sua giacitura pianeggiante,
- La viabilità verso i più importanti mercati ortofrutticoli (mercato di Vittoria, Mazzarrone),
- La presenza di acqua ad uso irriguo.

Il CTU precisa, che tale valore è dovuto essenzialmente alla presenza di acqua irrigua. L'approvvigionamento deriva da una condotta sotterranea in PVC del diametro di 110 mm e lunga circa 2 km dal secondo lotto di terreno pignorato, secondo quanto afferma il sig. Arestia Giovanni. Quindi, sé ciò fosse vero, e per una diversa circostanza verrebbe a mancare l'acqua irrigua sul primo lotto di terreno pignorato identificato nel N.C.T. di Caltagirone al foglio di mappa 266, particelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1045, 1046, 1047, 1048, non avrà più lo stesso valore, ma soltanto il valore della terra nuda ossia € 5.112.92 cioè € 0,51 al mq, valore venale medio desunto dall'O.M.I. , come terreno per uso agrario a seminativo. Secondo il parere del C.T.U. sarebbe opportuno vendere o affittare assieme i due lotti ed evitare ogni sorte di controversie.

- Nel secondo quesito, il CTU fa una osservazione, questo invaso realizzato in terra battuta e poi successivamente ricoperto da un foglio di plastica nera, molto probabilmente è stato realizzato senza nessuna concessione da parte degli enti preposti quali : il comune di Caltagirone, il corpo Forestale, il Genio Civile, perché NON rispetta la distanza minima di 20 metri tra la sponda esterna dell'invaso è la strada vicinale Pietra Butera Granieri, e quindi non sanabile . La cosa giusta da fare per essere a regola, sarebbe, in primo tempo interrare l'invaso dopo avere tolto la plastica nera impermeabilizzante, istruire la pratica presso gli enti preposti come detto sopra, tale spesa si aggira più o meno ad € 1.700,00 , ed una volta avuto il parere favorevole dagli enti si può procedere alla realizzazione dell'invaso rispettando le distanze da strade vicinali , comunali, provinciali etc, la distanza dai confini con altri lotti di terreno altrui, la distanza da eventuale presenza di pozzi altrui vicino il confine dei lotti di terreno, il tutto stabilito da specifici articoli e leggi che riguardano la realizzazione degli invasi. Viceversa, sé si istruisce la pratica così come si trova al momento del sopralluogo, ci sarà sempre il sopralluogo di un funzionario del Genio Civile, per cui si rincorrere il rischio di un verbale abbastanza cospicuo sé NON è in regola l'invaso (senza concessione) ed l'eventuale interramento dell'invaso. Quindi per completare il discorso per essere tutto a regola, la spesa complessiva sarebbe, € 1.700,00 (costo per istruire la pratica) + € 1.800,00 (costo riferito alla realizzazione dell'invaso ed l'impermeabilizzazione con il telo di plastica), cioè in totale € 2.500,00 .

  Quando detto sopra il CTU assolve l'incarico ricevuto.

  Caltagirone 01.09.2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009