

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

TERZA INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO PER LA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 1450/2017 R.G.E.

In riferimento alle osservazioni formulate dall'Avv. Fontana nell'interesse della creditrice intervenuta UnipolSai Assicurazioni S.p.A. ed a quanto disposto nel Verbale di Udienza del giorno 01.07.2021 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fazio, lo scrivente CTU rileva quanto segue.

Nel predisporre la consulenza tecnica richiesta nella procedura esecutiva in epigrafe, in merito agli immobili identificati come Lotto 2, lo scrivente ribadisce ancora che ha ritenuto tecnicamente idoneo accorpare i singoli terreni in un unico lotto poiché gli stessi costituiscono di fatto un unico corpo aziendale, concepito e realizzato per essere gestito in maniera globale. Ci si riferisce chiaramente non solo alla maggiore appetibilità che un fondo agricolo di maggiore estensione può avere per via della potenziale maggiore produttività, ma anche per la gestione delle aree comuni, delle stradelle di accesso e di servizio e, in particolar modo, dell'impianto di irrigazione, indispensabile e necessario specie per le coltivazioni impiantate in quanto progettato e realizzato nell'ottica di un'unica unità aziendale dotata inoltre di una grande ed efficiente riserva idrica a servizio della stessa, costituita da un vaso artificiale di ben mq 10.000 circa, ubicato e ricavato all'interno di una porzione dello stesso Lotto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si specifica a riguardo, come del resto si evince chiaramente dal rilievo fotografico aereo della zona di riferimento, che il territorio si presenta ricco di invasi e vasche di accumulo di acque irrigue (Cfr. foto allegata) e, nonostante i terreni in oggetto ricadano in un territorio altamente vocato alle coltivazioni, con suolo fertile e ideali condizioni meteorologiche, che sebbene ricadano anche all'interno del comprensorio irriguo consortile del Consorzio di Bonifica della Piana di Catania, durante il periodo estivo, quello di maggiore importanza dal punto di vista della crescita e dello sviluppo produttivo delle colture, la fornitura irrigua, a causa degli oramai ciclici ben noti disservizi di fornitura delle acque irrigue da parte del suddetto Consorzio, non è sufficiente per una normale e corretta gestione irrigua delle coltivazioni. Motivo per il quale gli imprenditori agricoli locali che hanno la possibilità, sia in termini di investimento economico che di superficie (quindi in riferimento alle dimensioni aziendali), si vedono costretti a realizzare invasi di accumulo di acque irrigue per poter contare su di un "normale" apporto irriguo alle proprie colture. L'azienda in esame ha dovuto difatti sottrarre superficie utile alle coltivazioni ed anche investire elevati quantitativi di danaro per la realizzazione dell'invaso ed anche per la gestione dello stesso (riempimento, meccanismi per il rilancio delle acque irrigue, mantenimento delle strutture, etc.).

Nel caso di specie, trattandosi di una azienda agricola con colture specializzate e di alto reddito, al fine di una adeguata e lungimirante coltivazione degli impianti arborei, essenziale ed indispensabile è stato provvedere alla realizzazione di un grande invaso tale da garantire



eventuali irrigazioni di soccorso in caso di inadempimenti della fornitura irrigua consortile. Il detto vaso è chiaramente stato rapportato alla superficie coltivata ed è direttamente collegato all'impianto irriguo generale che serve tutto il fondo costituente l'intero Lotto 2.

Questa è la ragione principale che ha indotto a comprendere tutti i terreni individuati nel Lotto 2 in un unico lotto di vendita.

Orbene, in virtù di quanto accertato in merito alla proprietà in capo al Debitore Esecutato, lo scrivente è oggi chiamato ad effettuare una determinazione di stima limitatamente alle porzioni di fondo facenti parte del Lotto 2 non acquisite tramite █████ (e pertanto non vincolate dal patto di riservato dominio) ma con atto di compravendita riferito unicamente alle superfici di terreno individuate al Catasto Terreni del Comune di Paternò al foglio 99, particelle 1006, 208 e 598 (ex Fabbricato Rurale di mq 51 oggi inesistente).

Dette superfici di terreno, catastalmente estese complessivi Ha 02.68.06 (facenti parte della superficie complessiva del Lotto 2 di Ha 16.91.50) sono difatti pervenute al Sig. Debitore Esecutato, come tra l'altro puntualmente già riferito nella depositata perizia di stima agli di causa, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Roberta Lazzara da Catania in data 28.06.2012, n. 479/362, regolarmente trascritto il giorno 11.07.2012 ai nn. 35051/28595.

Lo scrivente, in ossequio a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a reperire copia del suddetto atto che si allega alla presente (Cfr. Allegato: atto di compravendita).



Si provvederà di seguito ad una sintetica descrizione delle superfici in oggetto con l'ausilio sia dell'allegata documentazione catastale che per mezzo di una empirica rappresentazione delle suddette superfici sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth, che meglio individua i luoghi oggetto di interesse.

(Cfr. Allegati: foglio di mappa, visure catastali, foto aeree).

Si tratta dunque di una porzione di terreno della complessiva superficie catastale di Ha 02.68.06, interamente coltivata a pescheto con cultivar "Royal summer" e "Tabacchiere" dell'età presumibile di anni 10 circa in piena produzione, impiantato con un sesto di m 3 x 4, dotato impianto di irrigazione a goccia ed in ottime condizioni vegeto-produttive. Il lotto di terreno è servito da strada interpoderale comune ad altri proprietari. Il fondo al momento è chiaramente dotato di impianto irriguo direttamente collegato all'impianto generale e all'invaso a servizio dell'intero fondo identificato come Lotto 2.

Pertanto, nel caso di vendita separata, occorrerà effettuare le opportune modifiche di isolamento dall'impianto irriguo generale del Lotto 2 nonché l'allaccio autonomo alla condotta irrigua consortile.

In riferimento ai valori €/Ha ricavati per superfici investite da stesse colture nelle medesime condizioni produttive, il valore della porzione di fondo rappresentata dalle suddette particelle si può dunque determinare in complessivi **Euro 107.224,00**, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ terreno = \text{€}/Ha 40.000,00 \times Ha 02.68.06 = \text{€ } 107.224,00}$$



in considerazione di tutto quanto sopra esposto e soprattutto in riferimento alle presumibili problematiche legate al distacco dell'impianto irriguo principale oggi integrato all'interno della intera superficie aziendale, non essendo quantificabili gli eventuali interventi di ripristino per rendere autonome le superfici oggetto di interesse, lo scrivente ritiene tecnicamente corretto, così come anche indicato al "punto T" del mandato conferito, applicare la "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato". Pertanto, nel caso di specie, si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale delle particelle di terreno in esame viene dunque indicato in **Euro 85.700,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0,80 _ VMC = 107.224,00 x 0,80 = € 85.779,20

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 23 Agosto 2021

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

