



TRIBUNALE DI LECCE COMMERCIALE



Espropriazioni Immobiliari



contro



N. Gen. Rep. 000106/2017



Giudice dott. A. Barbeta



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: dott. Gabriele Verderamo

Inscritto all'Albo della provincia di Lecce al n. 409

Inscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. VRDGR58A01E506J – P.IVA 04536880752



con studio in Lecce (Le) via Adriatica, 141/h
cellulare: 328.6361108

Email: gabrieleverderamo@libero.it

PEC: g.verderamo@conafpec.it



Il 14 marzo 2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Pietro Errede mi nominò quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Processo Espropriativo Immobiliare n°106/17, intentato dalla
contro il su richiesta del Professionista Delegato dott. Maurizio Renna.

A completamento dell'incarico il sottoscritto depositò la perizia rispondendo al quesito posto, riguardante la determinazione del congruo canone annuo (all.1).

Il Professionista Delegato dott. Maurizio Renna ha presentato una Relazione illustrativa sullo stato della procedura nell'ambito della quale ha chiesto all'ill.mo sig. Giudice dott. A. Barbetta, nel frattempo incaricato della Procedura, la mia nomina per un'ulteriore stima, stavolta riguardante il valore del cosiddetto 'Lotto 1' (all.2), richiesta accettata dal G.E. il 17 luglio 2024.

Il 'Lotto 1' è in agro di Casarano, lungo la S.P. 69 Maglie-Casarano, ed è costituito dai terreni individuati nel foglio 1 particelle 1235, 1236, 1237, 1238, 355, 36 e 1573.

La loro estensione è:

- | | | |
|-----------------------------|---|-------------|
| 1) Foglio 1 particella 1235 | : | ha 00.55.05 |
| 2) Foglio 1 particella 1236 | : | ha 00.02.37 |
| 3) Foglio 1 particella 1237 | : | ha 01.32.20 |
| 4) Foglio 1 particella 1238 | : | ha 00.04.53 |
| 5) Foglio 1 particella 355 | : | ha 00.66.30 |
| 6) Foglio 1 particella 36 | : | ha 00.64.81 |
| 7) Foglio 1 particella 1573 | : | ha 00.56.37 |

Per un totale di ha 03.81.63. Non ho ritenuto replicare le visure catastali perché nulla dalla precedente relazione è stato modificato.

Sulle prime quattro particelle era installata una serra, poi smontata e mai più rimontata; inoltre l'intero 'Lotto 1' è oggetto di un Contratto d'affitto tra (concedente o locatore) e

(affittuario o locatario) registrato nell'anno 2016, della durata di anni 15 suscettibile di rinnovo di pari durata (all.3). E' in atto un Procedimento penale ampiamente descritto dal Professionista delegato.

Vale la pena ricordare, come già fatto nella mia precedente relazione, come la disciplina dell'affitto dei fondi rustici preveda l'obbligo per la parte locataria di coltivare il terreno seguendo le regole del buon padre di famiglia, ricordando che il contratto d'affitto di fondo rustico ha, come presupposto, l'essere l'affittuario un coltivatore diretto, ovvero, nel caso, il sig. . In particolare, il locatario dovrà impegnarsi affinché il terreno non perda la sua qualità di fertilità, rispettando così le regole che la tecnica agraria prevede. Nel caso in cui il locatario non rispetti gli obblighi previsti a suo carico dal legislatore, è diritto del proprietario locatore far valere la risoluzione contrattuale.

Il 26 luglio alle ore 16,00, previo invito tramite PEC (all.4) in presenza del P.D. dott. Renna, lo scrivente ha eseguito un sopralluogo sul sito oggetto della richiesta di valutazione per constatare lo stato attuale dei luoghi e cristallizzarlo mediante lo scatto di alcune fotografie (all.5).

Lungo la particella 1235 del foglio 1 esiste una costruzione, nata come cabina elettrica, in stato di abbandono, priva di infissi e, al suo interno, di arredi di qualsiasi genere e pavimento. In generale, in pessime condizioni manutentive. Essa può considerarsi una unità collabente, ovvero un bene immobile con notevole degrado che determina assenza di autonomia funzionale e incapacità reddituale.

Tutte le particelle sono prive di una qualunque manutenzione anzi su esse si riscontra un importante abbandono di rifiuti di vario genere. Quindi occorre valutare queste particelle considerandole in partenza come se fossero in una situazione ordinaria ma da questa descrivere

tutte le operazioni necessarie per riportarle a tale situazione, poiché è evidente come l'intero 'Lotto 1' sia in una situazione non ordinaria.

Le particelle numerate da 1) a 4) presentano un diffuso abbandono di rifiuti e una struttura in cemento armato che costituiva la base della serra precedentemente montata. Le particelle da 5) a 7) sono in stato di totale e duraturo abbandono con residui di alberature bruciate e alta vegetazione spontanea.

Dopo attente ricerche di mercato e indagini presso proprietari locali, si può affermare che il valore di un terreno agricolo in agro di Casarano, in condizioni ordinarie e ottimali, oscilla tra gli € 8.000,00 e i € 10.000/ha. Questo valore può apparire estremamente modesto ma occorre considerare l'attuale situazione fitopatologica del Salento con il drammatico attacco di *Xylella fastidiosa* ed il contestuale fenomeno dell'abbandono delle terre. Per questi motivi ho deciso di utilizzare la massima quotazione valutando positivamente la facilità d'accesso, l'accorpamento di quattro particelle e la brevissima distanza delle altre tre dal primo corpo.

Stabilito questo dato di partenza, si inizia evidenziando e quantificando i costi necessari per riportare l'intero lotto nella condizione di terreno agricolo coltivabile e in condizioni ordinarie.

Per le particelle:

- Foglio 1 particella 1235 : ha 00.55.05
- Foglio 1 particella 1236 : ha 00.02.37
- Foglio 1 particella 1237 : ha 01.32.20
- Foglio 1 particella 1238 : ha 00.04.53

per totali ha 01.94.15, occorrerà calcolare il costo della distruzione mediante escavatore, il trasporto, il costo di smaltimento e le analisi delle strutture in cemento armato. Per questi costi è stato interpellato un imprenditore di fama del settore.

Quindi occorreranno:

tipo di lavoro	descrizione	Costo unitario	Costo totale
lavoro escavatore	gg. 10 di lavoro	€ 800,00	€ 8.000,00
smaltimento inerti	2 strutture trasversali di misura (l*h*I) m 1,00*0,20*65,00	m ³ 26 * tons 1,5 * € 20,00	€ 780,00
smaltimento inerti	6 strutture trasversali di misura (l*h*I) m 1,00*0,20*150,00	m ³ 180 * tons 1,5 * € 20,00	€ 5.400,00
Trasporto	ca 12 viaggi	€ 400,00	€ 4.800,00
Certificato d'analisi	1	€ 300,00	€ 300,00
totale			<u>€ 19.280,00</u>

Dopo avere bonificato il terreno dalla struttura in cemento armato e dai rifiuti inerti di vario genere, occorrerà eseguire un lavoro di dissodamento che si esegue su un terreno incolto o mai coltivato. Con questa operazione si rompe la compattezza del terreno ad una profondità che va da mezzo metro a un metro, quindi un'aratura che spezza il terreno e lo rigira in modo che tutto quello in superficie sia mandato sotto il suolo, e viceversa. Passo molto importante, soprattutto quando si parla di terreni compatti o fermi da anni. Poi una fresatura che ha lo scopo di sminuzzare le zolle di terra e rimescolare il terreno e, infine, un livellamento utile a evitare i ristagni idrici causati da dislivelli o affossamenti.

Per eseguire queste operazioni su un terreno in normali condizioni il costo di un conto terzista oscillerebbe tra i 35 e i 55 €/h ma nelle attuali condizioni del fondo – incolto, arido, compatto, ricolmo di vegetazione spontanea – il costo aumenta a € 70,00/h:



Ritenendo di avere ottemperato a quanto richiesto dal P.D. dott. Renna e autorizzato dal sig. Giudice dott. Barbetta, ritengo espletato l'incarico.



In fede



Lecce, 01 agosto 2024



Allegati:

- 1) perizia del 18 luglio 2022
- 2) nomina del 17 luglio 2024
- 3) contratto di affitto
- 4) PEC invito al sopralluogo
- 5) fotografie



Giudice dott. A. Barbetta

CTU dott. Gabriele Verderamo

Pag. 7 di 7

