

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. PETRIGLIERI OSCAR**  
**VIA FERMA N°26 MAZZARRONE (CT)**  
**TEL.:3349447421 - 093329704**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Caltagirone**

**Sezione Esecuzioni**

**Oggetto:** Relazione - Esecuzione Immobiliare N. 9/2015

**Procedura promossa da:** Banca Agricola Popolare di Ragusa

**Contro:**

**GIUDICE:** Dott. Angelozzi Daniela

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## PARAMETRI DI STIMA DETERMINATI NELLA PRIMA RELAZIONE

### Descrizione del Vigneto

Il fondo è prevalentemente coltivato a vigneto per uva da mensa ed è suddiviso in quattro appezzamenti, nel primo appezzamento identificato dalla lettera A (vedi allegato del SIAN) è presente un vigneto in produzione di anni sei, con struttura a tendone composta da circa 720 piante distanti tra loro 2,80 mt, con una superficie totale coperta di mq 5300,00.

Il secondo appezzamento identificato alla lettera B, contiguo al primo, è presente un vigneto di anni due, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 96 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 500,00.

Il terzo appezzamento identificato alla lettera C, distante dal primo circa 3,00mt, è presente un vigneto di anni due, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 450 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 3400,00.

Il quarto appezzamento identificato alla lettera D, confinante con il fiume, è presente un vigneto impiantato a marzo, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 505 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 3700,00.

### Determinazione del Valore di mercato del terreno coltivato a vigneto.

I parametri pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sul BUR n°361 del 13/01/2015, relativamente alla coltura vigneto, si distinguono come segue:

Vigneto Alberello, valore pubblicato = €11770,05 ad Ha (ettaro) = €1,17 al Mq

Vigneto a Tendone, valore pubblicato €30218,92 ad Ha (ettaro) = € 3,02 al Mq

Il fondo essendo il fondo ben organizzati in diversi comparti, autosufficiente dal punto di vista irriguo, ben soleggiati e la lontananza dal centro abitato è compensata dai fabbricati esistenti, lo scrivente ritiene opportuno rivalutare il valore proposto dall'Agenzia delle entrate di 1,50€ al Mq.

Vigneto Alberello ( B + C + D ) = €2,67 x 7600,00Mq = **€20292,00**

Vigneto a Tendone ( A ) = € 4,52 x 5300,00Mq = **€23956,00**

**Totale Stima = €7522,50 + €20292,00 + €23956,00 = €51770,50**

### NUOVO QUESITO POSTO DAL GIUDICE

1. rilevato che il CTU non risponde al quesito evidenziato, non dice cioè se nella stima del bene abbia considerato o meno che sul bene medesimo insiste locazione opponibile alla procedura fino al 2023 (per un acquirente di fondo rustico può non essere indifferente acquistare un bene

oggetto di locazione in favore di terzi, per cui, anche se da tale affitto si ottiene un utile, la stima del terreno potrebbe subire una diminuzione per il fatto che il terreno stesso non sia libero), e laddove non abbia considerato tale circostanza ai fini della stima, gli deve essere chiesto di considerarla e di dire se la stima del bene ne subisca influenze (ed eventualmente le quantifichi economicamente).

2. Il CTU inoltre evidenzierà quale sia il canone per tale bene congruo alla luce delle valutazioni del mercato.

### RISPOSTA QUESITO 1

La stima di cui sopra è stata elaborata senza tener conto dell'affitto. La stima sopra riportata subisce delle variazioni considerato che i miglioramenti sui terreni agricoli, sopra descritti, sono stati realizzati dall'affittuario. Si procederà a determinare il valore del terreno senza le miglorie apportate dall'affittuario. Considerato l'affitto che decorre dal 30/12/2013 e l'età dei vigneti per uva da tavola presenti sul fondo, è possibile affermare che l'affittuario ha apportato miglorie ai fondi B, C, D arricchendo la produttiva del fondo che da seminativo/incolto è stato migliorato impiantando un nuovo vigneto per uva da tavola.

Il valore di mercato di B, C, D sarà quindi quello di un seminativo irriguo:

**valore pubblicato dall'agenzia delle entrate = € 10112,22/Ha (ettaro) = € 1,01 al Mq**

**Seminativo Irriguo ( B + C + D ) = € 1,01 x 7600,00Mq = € 7676,00.**

Gli appezzamenti B, C, D nella perizia precedente sono stati valutati come Vigneto Alberello ( B + C + D ) = €2,67 x 7600,00Mq = €20292,00.

**Per cui, il nuovo valore da assumere per gli appezzamenti B,C,D è €7676,00.**

Pertanto, il valore totale della stima sarà il seguente:

**Totale Stima = €7522,50 (demolizione fabb) + €7676,00 (appezzamenti B+C+D) + €23956,00 (appezzamento A) = €39154,50**

### RISPOSTA QUESITO 2

Oggi alla luce della sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della L 203/1982, si può dire, in sintonia con la Corte, che "il meccanismo di determinazione del canone di affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti

e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari. In proposito, sembra opportuno richiamare un recentissimo pronunciamento dell'aprile 2011 con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti. Nell'ambito del principio così fissato spetta dunque alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, in ogni caso, riferito e reso congruo facendo riferimento a parametri quali: posizione del terreno; produttività del terreno; numero di piante esistenti; quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro; irrigabilità del terreno. Stante quanto brevemente esposto non resta che seguire e/o **consigliare di seguire la consolidata prassi** che tende alla stipula del contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della citata L. 203 / 1982 e quindi **con l'assistenza delle organizzazioni di categoria**. E ciò, ovviamente, anche al fine di rendere giuridicamente improponibile eventuali successive contestazioni tra le parti.

Data 03/12/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FIRMA  


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

