TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Proc.Esec.Imm. n. 55/2007+81/2007

RELAZIONE DI CTU

Integrativa

****

Premessa

Con ordinanza del 17.05.2014 il G.E ha disposto il richiamo del CTU perché:

1) Individui i beni staggiti per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;
2) Accerti se i medesimi siano provvisti dell'attestato e riporti, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;
3) Indichi, sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza o all'assenza di idonea certificazione energetica;
4) provveda, comunque, all'aggiornamento della stima degli immobili pignorati.

Risposta ai quesiti

1, 2 e 3) I beni staggiti per i quali la legge rchiede l'attestato di certificazione energetica sono i seguenti;

- Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleio in

comproprietà di (½) e di (½), iscritto al NCEU al foglio 109 particella **594** sub 3,(primo piano),e sub. 4 e 5 (secondo piano).

Nota del CTU

Alla data del sopralluogo (05.12.2008) gli appartamenti al secondo piano erano ancora in corso di costruzione e pertanto necessitavano di accatastamento a lavori ultimati.

Sulla scorta di quanto è dato sapere alla scrivente, gli immobili non sono dotati dell' Attestato di prestazione energetica, pertanto il valore di stima non subisce variazioni.

4) Lotto n. 1

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli, esteso complessivamente **Ha.5.42.53.**

- Agrumeto

Particelle **328** (mq. 2.080), **331 (** mq. 2.176), **332** (mq. 1.910), **409** (mq. 800), **38** (mq. 4.230), **39** (mq. 1.740), **41** (mq. 2.690), **407** (mq. 1.630), **408 (** mq. 980) **e 59** (mq. 1.230), esteso complessivamente **Ha. 1.94.66**

E' stato attribuito un valore di €. 3,00/mq

Quindi €. 3,,00 x mq. 19.466 = **€. 58.398,00.**

- Pescheto

Particelle **53** (mq. 7.590) e **54** (mq. 4.770) esteso complessivamente **Ha. 1.23.60**

E' stato attribuito un valore di €. 2,20/mq

Quindi €. 2,20 x mq. 12.360 = **€. 27.192,00.**

- Terreno destinato all'orticoltura di pieno campo

Particelle **333** (mq. 810 **), 40** (mq. 1.030), **42** (mq. 2.380), **43** (mq. 2.200), **44** (mq. 1.110), **45** (mq. 2.710), **65 (** mq. 1.530), **339** (mq. 1.610), **340** (mq. 1.210), **55 (** mq. 1.370), **57** (mq. 2.280), **58** (mq. 1.210), **334** (mq. 1.400) e **100** (mq. 1.480), esteso complessivamente **Ha. 2.23.30**

E' stato attribuito un valore di €. 2,50/mq

Quindi €.2,50 x mq. 22.330= €. **55.825,00**

Il valore dell'intero fondo è pari a:

€. 58.398,00 + €. 27.192,00 + €. 55.825,00 = **€. 141.415,00**

Non è stato attribuito alcun valore alle particelle **329** (fabbricato rurale di mq. 30), **330** (fabbricato rurale di mq. 21) e **49** (fabbricato rurale di mq. 21), stante le pessime condizioni di conservazione.

Lotto n. 2

Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleio in catasto al foglio 109 particella 594 sub 1 e 2 (piano terra), sub 3 (primo piano), sub 4 e 5 (piano secondo), oltre il sottotetto.

Piano terra

- sub 1 di mq. 96 **:** è stato attribuito un valore di €. 900,00/mq quindi:

€. 900,00 x mq. 96 = **€.86.400,00**

- sub 2 di mq 110 : è stato attribuito un valore di €. 900,00/mq quindi:

€.900,00 x mq. 110 = **€.99.000,00**

Primo piano

- sub 3 di mq. 119,08 oltre mq. 9,50 (ballatoi) e mq. 88,16 (terrazza);

E' stato attribuito un valore di €. 1.450,00/mq. per la superficie del primo piano, e di €. 725,00/mq. per la superficie dei ballatoi e della terrazza.

€.1.450,00 x mq. 119,08 = €.172.550,00

€. 725,00 x mq. 9,50 = €. 6..887,50 (ballatoio)

€. 725,00 x mq. 88,16 = €. 63.916,00 (terrazza)

Il valore complessivo è di **€. 243.353,50.**

Secondo piano

- sub 4 e 5 ; si tratta di n. 2 appartamenti ancora in corso di costruzione di circa mq. 70,00 inclusi circa mq. 10,00 di superficie balconata.

E' stato attribuito un valore di €.1.100,00/mq per la superficie del secondo piano, e di €. 550,00 per la superficie dei ballatoi.

Sub 4 : €. 1.100,00 x mq. 60,00 = €.66.000,00

€. 550,00 x mq. 10,00 = €.5.500,00 (ballatoi)

Sub 5 : €.1.100,00 x mq. 60,00 = €. 66.000,00

€. 550,00 x mq. 10,00 = €. 5.500,00

Il valore complessivo del secondo piano è **di €.143.000,00**

Sottotetto

E' ancora al rustico ed ha una superficie di circa mq. 72,00.

E' stato attribuito un valore di €. 1.100,00/mq quindi:

€. 1.100,00 x mq. 72,00 = **€. 79,200,00**

Riassumendo

Piano terra sub 1	€. 86.400,00
Piano terra sub. 2	€. 99.000,00
Primo piano sub.3	€. 243.353,50
Secondo piano sub.4 e 5	€.143.000,00
Sottotetto	€. 79.200,00

Il valore complessivo del fabbricato urbano è di **€. 650.953,50**

Lotto n. 3

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone particelle **191** (mq. 8.360), **258** (mq. 1.150), **195 (** mq. 3.920), **196** (mq. 8.180), **200** (mq. 2.820 **), 202** (mq. 1.240), **203** (mq. 2.600) **204** (mq. 1.690), **207 (** mq. 1.790) e **209** (mq. 8.790).

Il fondo, per l'intera superficie di **Ha. 4.05.40**, è destinato all'orticoltura di pieno campo.

Non è stato dato alcun valore al fabbricato rurale – particelle **201** di mq. 51 – poiché diruto.

E' stato attribuito un valore di €. 2,50/mq

Quindi €. 2,50 x mq. 40.540 = **€. 101.350,00**

Lotto n. 4

Lotto n. 5

Riassumendo

Lotti	Valore
n. 1	€.141.415,00
n. 2	€. 650.953,50
n. 3	€. 101.350,00
n. 4	€. 713.972,50
n. 5	€. 99.591,00

Il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato è di **€. 1.707.282,00.**

Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.

Lotto n. 1

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli.

Il fondo è esteso complessivamente **Ha.5.42.53** di cui **Ha.3.29.02** in comproprietà di (½) e di (½) – comprendenti Ha. 1.82.36 di agrumeto e Ha 1.45.90 (non vengono calcolati i 2 fabbricati rurali per complessivi mq. 76) di terreno destinato all'orticoltura di pieno campo, - e **Ha. 2.13.51** di proprietà del solo – comprendenti mq. 1.230 di agrumeto, Ha. 7.740 di terreno destinato all'orticoltura di pieno campo e Ha. 1.23.60 di pescheto. (non viene calcolato il fabbricato rurale – part. 49 – di mq. 21).

E' stato attribuito un valore di €. 3,00/mq per l'agrumeto, €. 2,50/mq per il terreno destinato all'orticoltura, e €. 2,20/mq per il pescheto, quindi:

In comproprietà di :

€. 3,00 mq. 18.236 = €. 54.708,00 (agrumeto)

€. 2,50 x mq. 14.590= €. 36.475,00 (destinato all'orticoltura)

€. 54.708,00 + €. 36.475,00 = **€.91.183,00**

Il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati è di **€. 45.591,50 (½ di €.91.183,00)**

Di proprietà del solo

€. 3,00 x mq.1.230 = €. 3.690,00 (agrumeto)

€. 2,50 x mq. 7.740 = €.19.350,00 (terreno destinato all'orticoltura)

€.2,20 x mq. 12.360 =€. 27.192,00 (pescheto)

€. 3.690,00 + €. 19.350,00 + €. 27.192,00 = **€.50.232,00**

Quindi il valore della quota di pertinenza di è di **€. 45.591,50** e il valore della quota di pertinenza di è di **€. 95.823,50** (€. 45.591,50 + a €. 50.232,00).

Lotto n. 2

Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleio n. 14 in comproprietà di (½) e di (½).

E' stato attribuito un valore complessivo di €. 650.953,50 quindi il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati è di **€. 325.476,75 (** ½ di €. 650.953,50

Lotto n. 3

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone.

Il fondo è esteso complessivamente **Ha.4.05.40** (escluso il fabbricato rurale – part. 201 di mq. 51 – non stimato poiché diruto), di cui **mq. 9.510** in comproprietà di (½) e di

(½), **Ha. 2.04.50** di proprietà di e **Ha.**

1.05.80 di proprietà di

E' stato attribuito un valore di €. 2,50/mq

In comproprietà di

€. 2,50 x mq. 9.510= **€.23.775,00**

Di proprietà di

€. 2,50 x mq. 20.450 = **€.51.125,00**

Di proprietà di

€. 2,50 x mq. 10.580 = **€.26.450,00**

Valore della quota di pertinenza di

€. 11.887,50 (½ di €. 23.775,00) + €. 51.125,00 = **€. 63.012,50**

Valore della quota di pertinenza di

€.11.887,50 (½ di €.23.775,00) + €. 26.450,00 = **€.38.337,50**

Lotto n. 4

Lotto n. 5

quota di pertinenza di è di **€. 99.591,00**

Riepilogo del valore delle quote di pertinenza dei singoli debitori esecutati.

Primo lotto

il valore complessivo stimato è di **€. 141.415,00.** Il valore della quota d pertinenza di è di **€. 45.591,50** e il valore della quota di pertinenza di è di €. **95.823,50**

Secondo lotto

Il valore complessivo stimato è di **€. 650.953,50;** il valore della quota di pertinenza di è di **€.325.476,75** e il valore della quota di pertinenza di e di **€. 335.476,75**

Terzo lotto

Il valore complessivo stimato è di **€ 101.350,00**

Il valore della quota di pertinenza di è di **€. 63.012,50** e il valore della quota di pertinenza di è di **€.38.337,50**

Quarto lotto

Quinto lotto

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone 12.10.2015 il CTU

Dott. Agr. Paola Vento