TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Proc.Esec.Imm. n. 55/2007

**RELAZIONE DI CTU**

**Integrativa**

**********

**1) Premessa**

Con ordinanza del 30.08.2021 il G.E ha disposto il richiamo della sottoscritta CTU affinchè provveda:

- Ad aggiornare la stima del lotto 1 ed inoltre:
- A verificare se il fabbricato rurale è stato accatastato prima o dopo il pignoramento, in quanto se è stato accatastato dopo il pignoramento può essere venduto unitamente al fondo cui accede, ma è necessaria la previa stima del medesimo, se è stato accatastato prima, occorre che il CTU precisi se il fondo può essere posto in vendita senza il fabbricato, determinando il prezzo di stima, tenendo conto di eventuali frazionamenti necessari;
- Nonché in relazione al terreno in dove esiste un fabbricato che non è stato stimato in alcuna perizia precisi i motivi per cui non è stato stimato, provvedendo se non vi sono motivi ostativi alla sua stima, che il CTU determini anche il canone congruo per un affitto/indennità occupazione senza titolo dei fondi pignorati:

- Che il CTU determini anche il canone congruo per un affitto/indennità occupazione senza titolo dei fondi pignorati

**2) Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta CTU ha provveduto a richiedere le visure catastali aggiornate degli immobili di proprietà dei debitori esecutati.

E' stata altresì prodotta la planimetria catastale aggiornata dell'immobile urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleo n. 14 e distinto nel N.C.E.U.al foglio 109 particella 594 sub. 7 ex sub 2.

Come da incarico ricevuto dall'Avv. Tommaso Vespo – Professionista delegato e custode giudiziario – con PEC del 13.11.2021, alla presente relazione sono stai allegati gli Attestati di Prestazione Energetica - APE relativi agli immobili urbani siti in territorio di Caltagirone via Apuleio n. 14 e distinti nel N.C.E U al foglio 109 particella 594 sub 3 ( primo piano ) e sub. 4 ( secondo piano ).

La scrivente ha effettuato n. 2 sopralluoghi in compagnia del

- debitore esecutato – rispettivamente in data 19 novembre e 9 dicembre 2021,, al fine di verificare lo stato attuale degli immobili pignorati.

Nel corso del prima sopralluogo la sottoscritta CTU ha preso visione dei fondi agricoli siti in Caltagirone ( Contrade Albanelli, e Pistone ) e dell'immobile urbano sito in via Apuleio n. 14 foglio 109 particella 594 sub 7 ( ex sub. 2 ).

Nel secondo sopralluogo sono stati effettuati ulteriori accertamenti solo presso i fondi agricoli ubicati nelle Contrade .

3) **Stima aggiornata del lotto n. 1**

Lotto n. 1 ( si vedano allegati fotografici )

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli, esteso complessivamente **Ha.5.42.53.** e distinto nel NCT al foglio 249 Particelle **328** AA sem.irriguo ( mq. 473 ) e AB agrumeto ( mq.1.607) , **331** agrumeto **(** mq. 2.176 ), **332** agrumeto ( mq. 1.910 ), **409** AA sem. Irriguo ( mq. 193 ) e AB agrumeto ( mq 607 ), **38** agrumeto ( mq. 4.230 ), **39** AA sem. irriguo ( mq. 357 ) e AB agrumeto ( mq.1.383 ) **41** agrumeto ( mq. 2.690 ), **407** AA sem. irriguo ( ( mq. 54 ) e AB agrumeto ( mq. 1.576 ) , **408** AA sem. iriguo **(** mq. 101 ) e AB agrumeto ( mq. 799 ) **e 59** seminativo ( mq. 1.230 , **53** AA sem.( mq. 7.206 ) e AB uliveto ( mq. 384 ) e **54** orto ( mq. 4.770 ), **333** agrumeto ( mq. 810 **), 40** AA sem. ( mq. 45 ) e AB agrumeto ( mq. 985 ), **42** AA sem.( mq. 52 8 ) e AB agrumeto ( mq. 1.852 ), **43** sem. ( mq. 2.200 ), **44** AA sem. irriguo ( mq. 1.097 ) e AB vigneto ( mq. 13 ) , **45** vigneto ( mq. 2.710 ), **65** AA sem. iriiguo **(** mq. 1.527 e AB uliveto ( mq. 3 ), **57** sem. ( mq. 2.280 ), **58** sem**.** ( mq. 1.210 ), **334** sem. irriguo ( mq. 1.400 ) e **100** sem. ( mq. 1.480 ).

Si ritengono buone le condizioni vegeto – produttive, così come lo stato di manutenzione e coltivazione.

La destinazione colturale del fondo è la seguente:

Agrumeto per circa mq.. 20.625;

Vigneto per circa mq. 6.189

Coltivazione di meloni per circa mq. 6.189

Seminativo per circa mq. 21.250

Di seguito si riportano i valori di stima  e precisamente:

Agrumeto: è stato attribuito un valore di €. 4,00/mq quindi:

€. 4,00 X mq. 20.625 = **€. 82.500,00**

Vigneto  : è stato attribuito un valore di €. 3,00/mq quindi:

€. 3,00 x mq. 6.189 = **€.18.567,00**

Coltivazione di meloni : è stato attribuito un valore di €. 2,50/mq

quindi :

€. 2,50 mq. 6.186 = **€. 15.472,50**

Seminativo: è stato attribuito un valore di €. 1,50/mq quindi

€. 1,50 x mq. 21.250 = **€. 31.875,00**

Il valore di stima aggiornato  del fondo agricolo è  di  **€. 148.414,50**

6) **Considerazione circa il fabbricato urbano - Lotto n. 2**

La particella 594 sub 2 ( piano terra – si veda allegato fotografico ) è stata soppressa, generando la particella 594 **sub 7** categoria catastale C3, di cui si allegano la visura storica catastale e la

planimetria catastale aggiornata.

In seguito all'accatastamento relativo all'appartamento posto al secondo piano e distinto nel N.C.E.U. al foglio 109 particella 594 sub.4, con integrazione di CTU depositata in data 01.08.20016, è stato aggiornato il valore di stima del fabbricato urbano e precisamente:

Piano terra **sub.1** €. 86.400,00

Piano terra **sub.2 ( adesso sub 7 )** €. 99.000,00

Primo piano **sub.3** €. 243.353,50

Secondo piano **sub.4 e 5** ( 71.500,00 + €.91.000,00) = €. 162.500,00

Fa parte del lotto n. 2 anche il sottotetto, ancora al rustico e adibito a locale di sgombero .

E' stato stimato in €. 79.200,00 per cui il valore complessivo dell'immobile urbano è di €. **€. 670.453,50**

**D**alle visure catastali aggiornate, si rileva inoltre che la particella distinta nel N.C. E:U al foglio 109 particella 406 sub 6 ( area urbana ) è stata soppressa, generando la particella 1495 sub. 6

7) **Redazione degli attestati di prestazione energetica ( A.P.E. )**

L' Attestato di Prestazione Energetica è stato acquisito per gli immobili urbani siti in territorio di Caltagirone via Apuleio 14 e distinti nel N.C.E.U. al foglio 109 **particella 594 sub 3 ( primo piano ) e sub. 4 ( secondo piano ).**

Dagli Attestati di Prestazione Energetica elaborati in data 26.11.2021 ( si vedano allegati ), risulta che la Classe energetica degli immobili

urbani del primo e secondo piano è rispettivamente **F** e **G**.

Tali attestati sono validi fino al 26.11.2031

**8) Determinazione del canone congruo di affitto dei fondi pignorati**

Per la determinazione del canone d'affitto, viene utilizzato il metodo diretto, cioè facendo riferimento all'andamento del mercato degli immobili simili a quello da valutare.

Da indagini di mercato effettuate, si ritengono congrui i seguenti valori:

Lotto n.1 – Terreno agricolo sito in Contrada Albanelli

Si ritiene congruo un canone medio di **€. 3.000,00/annuo;**

Lotto n. 3 – Terreno agricolo sito in Contrada Pistone

Si ritiene congruo un canone medio di €. **2.000,00/ annuo**

Lotto n. 4 – Terreno agricolo sito in Contrada

Si ritiene congruo un canone medio di **€. 4.000,00/ annuo**

Lotto n 5 – Terreno agricolo sito in contrada

Si ritiene congruo un canone medio di **€. 2.500,00/annuo**

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, 10.12.2021 il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

Elenco dei documenti allegati

- Verbale di sopralluogo
- Visure catastali
- Visura storica particella 594 sub 7
- Visura storica particella 89 ( fabbricato rurale )
- - Planimetria catastale particella 594 sub. 7
- Elaborati fotografici
- - N. 2 Attestati di Prestazione Energetica

Caltagirone, 10.12.20121 il CTU

Dott. Agr. Paola Vento