

GOT dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.103/07 R.G.Es. promossa da
ITALFONDIARIO s.p.a. contro i debitori eseguiti.

3° SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 07.08.2019 la S.V., a seguito di specifica istanza del
custode giudiziario, ha incaricato la sottoscritta CTU di "determinare il valore
locativo/indennità occupazione bene", con riferimento ai lotti di cui all'ordinanza
di vendita.

1. - PREMESSA

Si rileva che a seguito della riduzione del pignoramento il lotto n.3 come
costituito nella prima relazione di CTU depositata, è diventato il lotto n.2
dell'ordinanza di vendita.

In merito si pone all'attenzione della S.V. che **nell'ordinanza di vendita** il lotto
n.2 è identificato in catasto al F.300, partt.114 porz. AA e 134, mentre nelle
relazioni di CTU depositate, indicato come lotto n.3, è così descritto:

- LOTTO n.3: Catasto Terreni - Comune di Caltagirone - foglio 300 part.
114 porz. AA - qualità seminativo cl.3 - sup. are 50.00, porz. AB - qualità
pascolo cl.1 - sup. ha.3.96.17; part.134-qualità pascolo cl.1-sup. are 24.86.

**Da quanto sopra si rileva, che per un refuso, nell'ordinanza di vendita
non è riportata la porz. AB della part.114**, costituente la maggiore
estensione e quindi essenziale per la composizione del valore di stima
indicato.

Nella trattazione del presente mandato, la scrivente farà riferimento alla
part.114 porz. AA e porz.AB.



2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Il sopralluogo è stato concordato con il custode giudiziario Avv. A. Anfuso Alberghina, e dallo stesso comunicato al debitore esecutato, che ha il possesso del fondo, per il 06.09.2019 ore 10,00 sui luoghi, siti in contrada Piano Stella di Caltagirone.

In tale data ha avuto luogo il sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato.

Ho eseguito gli accertamenti utili ai fini del mandato e il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

3. - BENI PIGNORATI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE.**3.1 - LOTTO n.1**

- Comune di Caltagirone c.da Piano Stella piano T-1, N.C.E.U. F.300 part.112, sub.1, cat. A/3 cl.2 sup. catastale mq.131

- Comune di Caltagirone N.C.T. part. 133, qualità pascolo cl.1 - sup. are 4.47

Per il calcolo del valore locativo del fabbricato si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018, con riferimento al Comune di Caltagirone, fascia extraurbana, zone rurali periferiche e destinazione produttiva.

Il fabbricato di cui alla part.112 e la part.133 di mq.447, costituente l'area antistante da cui ha accesso il fabbricato dalla strada pubblica, si stimano in unico corpo.

Assumendo il valore medio di €1,5/mq, si ricava un valore locativo mensile pari ad €1,5xmq.131,00= €196,50, arrotondato ad €200,00, comprensivo dell'area antistante (part.133) considerata a servizio dello stesso fabbricato, ovvero un canone annuo pari ad €2.400,00.



3.2 - LOTTO N.2

- Comune di Caltagirone N.C.T. F.300 part.114 porz. AA - qualità seminativo
cl.3 - sup. are 50.00 - RD €20,66 RA €5,16; poz. AB - qualità pascolo
cl.1 - sup. ha. 3.96.17- RD €81,84 RA €20,46.
- Comune di Caltagirone N.C.T. F.300 part.134 - qualità pascolo cl.1 - sup.
are 24.86 - RD €5,14 - RA €1,28.

Lo stato dei luoghi è simile a quanto accertato in occasione del sopralluogo eseguito in data 11.07.2018 al fine della redazione della relazione del secondo supplemento di consulenza depositata a Luglio 2018.

In particolare l'estensione dell'impianto a vigneto in serra, invariata nel complesso, è così suddivisa, con riferimento alla foto satellitare allegata:

1. porzione A: estensione 1,5 ha ca. - in piena produzione di uva da tavola (primaticci);
2. porzione B: estensione 7.000 mq. ca. - impianto vecchio di prossima estirpazione e reimpianto, per quanto dichiarato dal debitore eseguito, la cui produzione, per l'anno in corso, è destinata alla macina per l'estrazione dello zucchero;
3. porzione C: estensione 1,5 ha. ca. - piante innestate che saranno in produzione fra due anni.

Per l'irrigazione delle piante è utilizzato l'invaso ubicato nell'attigua part.134 e un sistema di raccolta delle acque piovane inserito nella struttura delle serre.

Una ulteriore porzione della part.114, indicata nella foto con la lettera D, di 5.000 mq. ca. è coltivata a pescheto, con impianto di irrigazione, in produzione.

La rimanente porzione, indicata con la lettera E, ha coltura di seminativo.

La part.134 è occupata interamente dal suddetto vaso.



Valutazione della fruttificazione

Ai fini della valutazione della fruttificazione dei fondi agricoli coltivati, per la valutazione dei frutti naturali, occorre determinare il Beneficio Fondiario (BF) pari alla differenza tra la Produzione Lorda Vendibile (PLV) ed il Costo Totale di Produzione (KT).

Per entrambe le coltivazioni presenti, vigneto in serra e pescheto, da fonti ISTAT e ricerche finalizzate, si stima una produzione media pari a circa 400,00 q.li/ha, una (PLV) all'anno di riferimento pari a €65,00/q.li, ovvero €26.000,00/ha. Tenendo conto delle spese complessive da sostenere per la produzione, si stima complessivamente un (KT) medio pari al 60% del (PLV), ricavando un (BF) alla data di riferimento pari a €10.400,00 (reddito annuo netto ad ettaro).

Con riferimento al reddito annuo così calcolato, si considera congruo, per pervenire al canone di locazione, considerare una percentuale del 15% del beneficio fondiario, ovvero €1.560,00/ha, che tiene conto della non omogeneità delle porzioni di impianto, e quindi della resa, nonché delle parti incolte. Il valore locativo annuo del lotto n.2 risulta quindi pari a:

$ha.4.4617 \times €1.560/ha = €6.960,00$

Riepilogo

Valore locativo lotto n.1: €2.400,00/annui

Valore locativo lotto n.2: €6.960,00/annui

TOTALE : €9.360,00/annui

Alla presente relazione di consulenza si allegano n.8 foto e due documenti.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 19 settembre 2019





ASTE GIUDIZIARIE
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti



ASTE
GIUDIZIARIE®

