

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare n. 160/2012 R.G.E



Promossa da -----

Contro -----

G.E. Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrativa

1) Premessa

In data 02.04.2019 l'Avv Vincenzo Tinto, nominato custode e delegato alla vendita, ha chiesto al G.E. che il CTU integri la perizia estimativa valutando l'enfiteusi relativa al lotto n. 2, nonché determini l'eventuale canone di locazione del medesimo lotto.

La scrivente procede di seguito alla determinazione di quanto richiesto.



2) Calcolo valore diritto di enfiteusi

Lotto n. 2

Terreno agricolo sito in territorio di Vizzini, contrada Corvo, dell'estensione complessiva di are cinquantadue e centiare 31 (are 52,31), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Vizzini al foglio 33, **part.80** di are 7,77, **part. 99** di are 0,40 e **part. 101** di are 44,14.

Nella relazione di CTU depositata in data 30.05.2013 è stato attribuito un valore complessivo di € 20.000,00 .



Il valore del diritto dell'enfiteusi è calcolato per differenza tra il valore del fondo considerato libero (€ 20.000,00) ed il prezzo di affranco, oltre alle



spese varie (bolli, vulture, etc.)

Il prezzo di affranco è stato calcolato sulla scorta del reddito dominicale rivalutato dell'80% + 15% e moltiplicando il valore ottenuto per un coefficiente (43) che tiene conto della rivalutazione ISTAT – Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati,- calcolato dal 1 gennaio 1997 al 1 gennaio 2019.

Di seguito i relativi calcoli:

- Particella **80** reddito dominicale €. 5,62

$€ 5,62 + € 4,50 (80\%) + € 0,84 (15\%) = € 10,96 \times 43 = \mathbf{€ 471,28}$

- Particella **99** reddito dominicale €. 0,61.

$€ 0,61 + € 0,49 (80\%) + € 0,09 (15\%) = € 1,19 \times 43 = \mathbf{€ 51,17}$

- Particella **101** reddito dominicale €.22,80

$€ 22,80 + € 18,24 (80\%) + € 3,42 (15\%) = € 44,46 \times 43 = \mathbf{€ 1.911,78}$

$€ 471,28 + € 51,17 + € 1.911,78 = € 2.434,23 + € 300,00$ circa (spese stimate forfettariamente) = €. 2734,23

$€ 20.000,00$ (stima precedente) – €. 2.734,23 = **€ 17.265,77** valore di stima rideterminato in considerazione del diritto di enfiteusi.

3) Determinazione del canone di locazione.

In considerazione della tipologia dell'immobile (terreno agricolo) il canone annuo di locazione viene stimato in circa **€ 1.000,00**.

Quanto sopra, in fede.

Caltagirone, 11.10.2019

Il CTU

Dott. Agr. Paola Vento