

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare n. 58/2010 R.G.E



Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A

Contro

G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrativa

1) Premessa

La S.V. con ordinanza del 10.03.2016 ha disposto che la sottoscritta CTU chiarisca i punti n.n. 3 e 4 e precisamente:

3) Convenzione di cui pag. 24

La Convenzione è, secondo le indicazioni del CTU, decaduta. Si chiede al CTU di precisare se abbia o meno valutato tale circostanza ai fini della stima del compendio pignorato.

4) Affitto

Dalla CTU emerge che il compendio è stato concesso in affitto, con contratto opponibile alla procedura fino al 2024 (v. pag. 25 ss). Il CTU tuttavia non dà conto di avere quantificato tale circostanza nella valutazione di stima del bene (è regola di esperienza che chi compra un fondo affittato ad altri è scoraggiato da tale circostanza e pertanto la stima del bene è destinata a subire un ribasso).

La SV ha inoltre disposto che la scrivente provveda all'eventuale



accatastamento del bene di cui a pag. 8 della CTU o nuova valutazione del compendio pignorato sottraendo il valore del fabbricato non accatastato.

La scrivente, per verificare la disponibilità del creditore procedente a sopportare le spese relative all'accatastamento, ha inviato comunicazione tramite PEC del 08.09.2016 all'avv. Tragno, legale del creditore procedente, ricevendo conferma a procedere.

2) Chiarimenti

- Convenzione di cui a pag. 24

La concessione edilizia n. 7 del 26/01/2007 emessa dal Comune di Licodia Eubea a favore di [REDACTED] e trascritta ai n.n. 79551//46615 del 03/12/2007 era finalizzata alla costruzione di un capannone per la lavorazione di prodotti agricoli..

Per come si legge nella copia della concessione edilizia allegata alla relazione di CTU depositata in data 14 maggio 2011, i lavori dovevano iniziare entro anni uno pena la decadenza e ultimati entro anni tre; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art.4, 5 comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, doveva essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

In sede di sopralluogo (26 marzo 2011) non è stata riscontrata la presenza di capannoni per la lavorazione di prodotti agricoli, e pertanto la concessione edilizia riguardava la costruzione di un fabbricato mai realizzato.

- Affitto

Il compendio pignorato è stato concesso in affitto alla [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] via [REDACTED] con contratto di affitto registrato il 23/03/2009 al n. 463 serie III.

La durata dell'affitto è di anni quindici a decorrere dal giorno 1 marzo 2009 al 28 febbraio 2024; il canone di affitto è determinato in euro ottomila/zero annue (8000,00).

Data l'esistenza di tale contratto, la scrivente procede a correggere il valore di stima precedentemente attribuito.

Dal valore ordinario si detrairà l'accumulazione iniziale dei mancati redditi per la rimanente durata del contratto di affitto.

Pertanto viene applicata la formula dell'accumulazione delle annualità scontate all'attualità e precisamente $qn-1/rqn$, considerando un tasso interesse del 2% e ponendo n (numero di anni) uguale a 7 (i contratti sono stati stipulati nel 2009 e hanno una durata di anni quindici).

€ . 8.000,00 x 6,47 (valore ricavato dalle tavole finanziarie) = € . 51.760,00.

Si ottiene così il valore dei canoni di affitto accumulati e scontati all'attualità.

Il compendio pignorato è sito in territorio di Licodia Eubea distinto nel N.C.T. al foglio 67 p.lle 40, 102, 104, 125, 96, 107, 127, 146, 150, 145, 149, 153, 53, esteso complessivamente **Ha.7.97.98** . di cui:

- Ha 5.08.36 vigneto a cui è stato precedentemente attribuito un valore di € .45.000,00/Ha ;
- Ha 2.89.62 coltura protetta a cui è stato precedentemente attribuito un valore di € . 25.000,00/Ha.

€ . 51.760,00 : mq. 79.798 (somma delle superfici) = € . 0,64 che rappresenta il valore del canone di affitto al mq.

€ . 0,64 x mq. 50.836 (superficie del vigneto) = € . 32.535,04

€ . 228.762,00 (precedente stima del vigneto) - € .32.535,04 = € . **196.226,96**



valore di stima de vigneto;

€ 0,64 x mq. 28.9.62 (superficie coltura protetta) = € 18.535,68

€ 72.405,00 (stima della superficie protetta) - € 18.535,68 = € **53.869,32**

valore di stima della cultura protetta.

In totale quindi, al compendio pignorato si assegna il valore di € **250.096,28**

(€ 196.226,96 + 53.869,32).

- **Fabbricato non accatastato.**

In sede di sopralluogo (26 marzo 2011) è stata riscontrata la presenza di un fabbricato, adibito al deposito di macchinari ed attrezzi agricoli, e non riportato in mappa.

Per tale ragione, nella relazione di CTU depositata in data 14.05.2011, non è stato preso in considerazione ai fini della valutazione.

La scrivente ha provveduto ad iniziare i lavori necessari per l'accatastamento.

Poiché il fabbricato non è inserito in mappa, prima delle operazioni di accatastamento (procedura DOCFA) bisogna procedere all'aggiornamento di tipo mappale attraverso il pacchetto applicativo PREGEO.

Assolta la procedura PREGEO, si passa alla predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento catastale attraverso la procedura DOCFA:

Sono stati pertanto eseguiti i primi accertamenti, necessari sia ad individuare l'esatta ubicazione del fabbricato che ad acquisire i dati da inserire in PREGEO..

Si riferisce alla SV che ad oggi le attività finalizzate al completamento della procedura di accatastamento non sono ancora state concluse dalla scrivente.

Caltagirone, 27.02.2017

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

