



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo Sig. G. E Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Esecuzione Immobiliare N. 125/1997 R. G. E.



RELAZIONE DI CTU

Integrativa





1) Premessa

All'udienza dell'8 aprile 2024 la S.V. ha dato incarico alla sottoscritta CTU di determinare il valore di stima della particella 125 per valutare un'eventuale esclusione dalla vendita e di rideterminare il valore del lotto escludendo la particella 125.

2) Calcolo del valore di stima della particella 125 e determinazione del valore del lotto 3 con esclusione della particella 125.

Lotto n. 3

- **Appezzamento di terreno sito in territorio di Mazzarrone sezione di Caltagirone contrada Piano Pancari distinto nel NCT al foglio 1 particelle 125 (are 34.50), 126 (are 16.90), 127 (are 12.10) 128 (are 38.00), 191 (are 17.60) e 194 (20.70) estese complessivamente Ha. 1.39.80**

Nella relazione di CTU depositata in data 11.03.2021 sono stati aggiornati i valori di stima del compendio pignorato, attribuendo all'intero lotto n. 3 un valore di € 2,00/mq



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La sola particella 125 è estesa mq. 3.450 quindi:

$$\text{€ } 2,00 \times \text{mq. } 3.450 = \text{€ } 6.900,00$$



Nella successiva relazione di CTU depositata in data 27.09.2022

sono stati calcolati i costi di affrancazione dei lotti n.n. 2, 3 e 4, con conseguente rideterminazione del loro valore di stima.



Si procede quindi a determinare il costo di affrancazione della sola particella 125.

Particella 125

Reddito Domenicale € 14,25

$$\text{€ } 14,25 \times 1,80 \times 1,507 \text{ (coefficiente istat)} = \text{€ } 38,65 \text{ che}$$

rappresenta il canone enfiteutico annuo.

Determinazione del valore di affrancazione secondo la formula:

$$. \text{Vaf (€)} = (\text{Ce} \times 15) + (5 \times \text{Ce})$$

$$\text{€ } (38,65 \times 15) + (5 \times 38,65) = \text{€ } 579,75 + 193,25 = \text{€ } 773,00$$

$$\text{€ } 6.900,00 - \text{€ } 773,00 = \text{€ } 6.127,00$$

Si procede al calcolo del valore di stima del lotto n. 3 e quindi al ricalcolo dei costi di affrancazione con esclusione della particella 125.

$$\text{€ } 2,00 \times \text{mq. } 10.530 = \text{€ } 21.060,00$$

Particella 126

Reddito Domenicale € 6,98

Particella 127

Reddito Domenicale € 5,00

Particella 128

Reddito Domenicale € 15,70

Particella 191

Reddito Domenicale € 7,27

Particella 194

Reddito Domenicale € 20,70

$$\text{€ } 6,98 \times 1,80 \times 1,507 = \text{€ } 18,93$$

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





€. 5,00 x 1,80 x 1,507 = €. 13,56



€. 15,70 x 1,80 x 1,507 = €42,58

€. 7,27 x 1,80 x 1,507 = €19,72

€. 20,70 x 1,80 x 1,507 = €. 56,15



Il canone enfiteutico annuo del lotto n. 3 è pari ad **€. 150,94**

Determinazione del valore di affrancazione secondo la formula:

. Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)

€. (150,94 x 15) + (5 x 150,94) = €. 2.264,10 + 754,70 = €.

3.018,80.

Al valore di stima, sopra stimato in €21.060,00 viene pertanto

detratto il costo di affrancazione, quindi:

€. 21.060,00 - €. 3.018,80 = **€. 18.041,20**

Il valore di stima della sola particella 125 è di **€6.127,00**.

Il valore di stima del lotto n.3, con esclusione della particella 125, è di

€18.041,20

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, 18.04.2024

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

