TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 01/2011 – G. Es. dr S. MALLGERI

Causa

Tra

[redacted]

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Delpopo, 15/10/12

C.T.U.
[redacted]NSOTTA

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

~ Ill.mo Sig. G .Es. Im. Dr. Sergio Malgeri del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari. ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del *19/04/2012* la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Arch.** [redacted] con studio tecnico in Ardore (RC) in Piazza Della Concordia, snc, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di RC con il n. 2105, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *(R. Es. Immobiliari n. 01/2011)* promossa dalla [redacted] invitandomi a comparire dinanzi alla S.V. per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato, in cui disponeva **la stima, la completezza della documentazione ipocatastale, la regolarità del bene in questione e lo stato di possesso sui beni oggetto di espropriazione immobiliare**, compiuto in data 11/06/2011, così come stabilito dal Giudice Es. dr. Sergio MALGERI nell'udienza del 19/04/2012.

2. INDAGINE TECNICA.

2.1. Le operazioni peritali.

Il sottoscritto fissava il **25/06/2012** alle ore 9:30 la data dell'inizio delle operazioni peritali, *(come comunicato alle parti interessate a mezzo Raccomandata A/R)*, presso gli immobili siti in Ardore (RC) di proprie [redacted]

Alle 0re 9:30 il sottoscritto C.T.U. si è recato, supportato da un proprio

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805
Generated by CamScanner from intsig.com

collaboratore tecnico, sul luogo delle operazioni peritali trovando il fabbricato oggetto della perizia, inaccessibile in quanto tutti gli ingressi si trovavano chiusi a chiave, e sul luogo non si riscontrava la presenza del sig. Dattilo Domenico.

Pertanto si dava comunicazione al G. Es. Dr. Sergio Malgeri, che successivamente con ordinanza del 27.07.2012 autorizzava il sottoscritto a sospendere le operazioni peritali con riferimento al fabbricato in questione sino al momento in cui mi sarà comunicata la conseguita liberazione del bene, mentre ha invitato a proseguirle in relazione agli altri beni, trattandosi di terreni facilmente accessibili dall'esterno.

Di conseguenza, il sottoscritto fissava in data 08/08/2012 alle ore 10:00 la data dell'inizio delle operazioni peritali, *(come comunicato alle parti interessate a mezzo Raccomandata A/R)*, presso gli immobili siti in Ardore (R[redacted]

Sul posto erano presenti s[redacted]la [redacted]n qualità di legale del convenuto, i quali hanno assistito alle operazioni peritali di sopralluogo. *(vedasi allegato B)*.

2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono:

a. Porzione di fabbricato rurale *(per la quota di 1/3 d*[redacted] riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Salice al **foglio di mappa n. 30 particella n. 272** il tutto formante unica particella senza corte.

b. Terreno *(per la quota di 1/3 d*[redacted]) riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Salice al **foglio di mappa n. 30 particella n. 274**, suddiviso in due porzioni; AA avente superficie

Generated by CamScanner from intsig.com

catastale di mq. 492,00 di qualità Uliveto, **AB** avente superficie catastale di mq. 408,00 di qualità Agrumeto, urbanisticamente ricadente in zona territoriale omogenea "E1 -AREA AGRICOLA NORMALE - Comprende le parti del terreno destinati ad usi agricoli purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere - fermo restando l'uso agricolo - tra le zone C", così come stabilito dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore.

2.3. Luogo di ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è nel Comune di Ardore (RC) e precisamente nella contrada Salice.

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

3.1. Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Denuncia nei Passaggi per Causa di Morte del 21/03/1996 n. 4312.1/1998 in atti dal 30/06/2011 (prot. N. 154230) Registrazione: Ufficio del Registro di Locri - Volume 195 n.496 del 06/08/1998 - SUCCESSIONE

Con il predetto atto di Trasferimento della proprietà [redacted] rzione di fabbricato rurale *(per la quota di 1/3)* riportato nel N.C.T. [redacted] 272 il tutto formante unica particella senza corte; Terreno *(per la quota di 1/3 di proprietà del Dattilo Domenico)* riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Salice al **foglio di mappa n. 30 particella n. 274**, suddiviso in due porzioni; **AA** avente superficie catastale di mq. 492,00 di qualità Uliveto, **AB**

Generated by CamScanner from intsig.com

avente superficie catastale di mq. 408,00 di qualità Agrumeto, **complessivamente pari a mq. 900.**

Si specifica che i beni di cui sopra sono stati precedentemente trasferiti alla [redacted] con Atto di Divisione del 15/01/1979 repertorio 1350 [redacted] gistrato all'Ufficio del Registro di Locri con Volume 170, n. 266 del 05/02/1979.

3.2. Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili pignorati riguardano la porzione di un ex fabbricato rurale e un appezzamento di terreno, precedentemente menzionati catastalmente, che di seguito si descrivono:

il fabbricato rurale è disposto su due livelli non comunicanti, composto da un vano ciascuno e destinati a deposito. Allo stesso vi si accede dal piano terra, attraverso la corte comune di un fabbricato [redacted] e dal piano seminterrato dalla facciata retrostante e prospiciente sul terreno di proprietà per 1/3 [redacted]

Il predetto fabbricato rurale è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni 50, e con sicurezza antecedentemente al 1967.

Recentemente su un lato del fabbricato rurale è stato realizzato un ampliamento di tipo precario, in blocchi di cemento e copertura in lastre di eternit, che però risulta ricadere su altre particelle sempre di proprietà dell'esecutato, e senza alcun titolo abilitativo.

Il fabbricato rurale è riportato nel N.C.T. del Comune di Ardore alla C.da Salice al foglio di mappa n. 30 particella n. 272, e l'intera costruzione sviluppa complessivamente una superficie utile di mq. 49,00; il tutto avente un'altezza media di mt. 2,20.

Esso si presenta di forma irregolare ed in precario stato di conservazione, la

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

struttura portante è in muratura ordinaria di pietra e tufo, il soffitto è costituito da orditure di travi in legno su cui poggia un tavolato, coperto da coppi in argilla tradizionale. Gli infissi esterni sono in legno ed in cattivo stato di conservazione.

Si rileva l'assenza di servizi igieni su entrambi i livelli del manufatto e di impianto idrico.

<u>Il terreno</u> oggetto del pignoramento, retrostante il fabbricato rurale appena descritto, *(per la quota di 1/3 di proprietà* [redacted]*)* come precedentemente descritto è riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Salice al **foglio di mappa n. 30 particella n. 274, presenta delle discordanze** rispetto alle visure catastali. Infatti, risulta suddiviso in due porzioni; AA avente superficie catastale di mq. 492,00 di qualità Uliveto, **AB** avente superficie catastale di mq. 408,00 di qualità Agrumeto, quando in realtà, sono presenti oltre alle piantumazioni citate, anche alberi di fico e piante di fico d'india. Il terreno ha una pendenza notevole, non è facilmente accessibile e non sono presenti i limiti catastali con le proprietà confinanti, tranne che da un solo lato, dove il terreno limita con un piccolo torrente.

3.3. **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, si fa presente l'obbligo imposto dal Comma 36 dell'articolo 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 e.s.m. - Segnalazione di incoerenze riscontrate nell'elenco degli immobili iscritti al Catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, che pone come termine ultimo per la presentazione degli atti di aggiornamento al 30 novembre 2012.

Generated by CamScanner from intsig.com

Per tale motivo, il sottoscritto ha dovuto procedere alla procedura di accatastamento dell'ex fabbricato rurale, trasferendolo dal catasto terreni, al catasto fabbricati, sopprimendo così il vecchio numero di particella (272) con il nuovo numero 469, ed assegnatogli la categoria C/2 - classe 01 - consistenza 25 - superficie catastale 65 mq - rendita € 38,73.

Catastalmente.

- La porzione di terreno ricevuta per successione per la quota di 1/3, risulta regolarmente intestato.
- La porzione dell'ex fabbricato rurale ricevuta per successione per la quota di 1/3, risulta regolarmente intestato.
- Dagli accertamenti di conformità del fabbricato, effettuati personalmente presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardore (RC), agli atti non risultano Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire inerenti alla costruzione del fabbricato, inoltre non risulta rilasciato nemmeno il certificato di agibilità.

3.4. Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono occupati dai soli proprietari per l'uso che ne deriva dalle categorie catastali.

3.5. Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto in caso di abuso edilizio accerti il tipo e la gravità dell'abuso.

Generated by CamScanner from intsig.com

Il sottoscritto precisa ed espone due importanti precisazioni:

1) **Per quanto riguarda l'ampliamento adiacente l'ex fabbricato rurale, eseguito in assenza del titolo abilitativo,** esso è da considerarsi sanabile attraverso richiesta di permesso di costruire in sanatoria (art. 36 d.p.r. N. 380/2001) ed ai sensi e nelle modalità prevista dalla Legge Regionale 11 agosto 2010, n°21 e.s.m. L.R. 10 febbraio 2012 n.7.

   Questa procedura, ad ulteriore precisazione risulta parecchio onerosa in quanto, si dovrà provvedere al pagamento, oltre che per gli oneri di progettazione e del conseguente accatastamento, al pagamento degli oneri di costruzione al Comune di Ardore, al doppio di quelli stabiliti nel regolamento edilizio dell'ente e si dovrà in ogni caso occuparsi allo smaltimento delle lastre di eternit.

   Per tale motivi, e per la precarietà del manufatto e dei materiali impiegati, il sottoscritto non considera questa opzione plausibile da un punto di vista economico rispetto al valore della costruzione abusiva, pertanto si invita a valutarne la demolizione. Detto ciò, si rimanda alla decisione del Giudice Es. dr. Sergio MALGERI e rimango a disposizione di qualunque disposizione.

2) **Per quando concerne l'accatastamento dell'ex fabbricato rurale,** si è regolarizzata la pratica amministrativa riguardante il punto di vista fiscale secondo le prescrizioni dell'Agenzia del Territorio, rimane però incompleta la pratica urbanista presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Ardore. Infatti, il fabbricato, in virtù dell'accatastamento, secondo l'agenzia del territorio ha categoria di Deposito (C/2), ma per l'ente ove ricade la costruzione non si è provveduto alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per Mutamento di destinazione d'uso (Legge Regionale N° 19 del 16 aprile 2002 (Legge urbanistica della Calabria), in particolare art. 57 comma 13 (Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili), anch'essa a titolo oneroso.

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

Come al primo punto, si rimanda alla decisione del Giudice Es. dr. Sergio MALGERI e rimango a disposizione di qualunque disposizione in merito.

Dal nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore, che si allega in copia *(vedasi allegato C)*, i beni in questione urbanisticamente ricadono all'interno della zona territoriale omogenea "E".

3.6. Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

Gli immobili in questione sono liberi da locazioni, affitti, canoni e livelli in quanto occupati dai proprietari ciascuno per le propri porzioni.

3.7. Indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

I beni in questione sono privi di vincoli storici, artistici e alberghieri (come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica), sono inoltre privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

3.8. Determini il valore commerciale degli immobili.

4. CRITERI DI STIMA

Per quanto riguarda l'attuale valore dell'immobile è opportuno stabilire all'inizio quale debba essere il criterio di stima da utilizzare, per evitare equivoci e false interpretazioni, infatti ad un bene possono essere attribuiti valori diversi a secondo del metodo di stima che può considerare fondamentali determinati aspetti economici piuttosto che altri.

Le valutazioni possono essere eseguite con il metodo così detto analitico

Generated by CamScanner from intsig.com

(normalmente ritenuto il più rigoroso), questo metodo, però a parere dello scrivente risulta valido in un regime economico normale, dove esiste una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale corrispondente, cosa poco attendibile nei tempi attuali, caratterizzati da improvvise variazioni del valore dei beni immobili.

Conseguentemente il metodo analitico per la determinazione del valore dell'immobile nel caso specifico perde valore ed attendibilità, pertanto, per la stima si procederà con il metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore; questo si sintetizza nell'individuare il più probabile valore venale degli immobili in una situazione di ordinario e libero mercato attribuito da ordinari compratori. I prezzi di mercato delle aree agricole nel Comune di Ardore sono ben noti al sottoscritto (sia per conoscenza personale che per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali).

La carenza di disponibilità di aree di espansione, data dal completamento del vecchio P.R.G. del Comune di Ardore, da un lato accresce la domanda come bene "rifugio" per investimenti, ma dall'altro, data la congiuntura mondiale, trovano sfavorevole riscontro nell'ambito edilizio (sia abitativo che turistico nonché direzionale e artigianale - industriale), e questo fa si che si registrino prezzi particolarmente in diminuzione, e quindi poco congrui, dei terreni ricadenti in zona agricola.

A tal fine dopo aver operato una serie di accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quelli in esame effettivamente avvenute in zona all'epoca a cui si riferisce la stima (escludendo nella ricerca tutti i valori eccezionali affinché i dati individuati siano l'espressione di un mercato ordinario), dopo aver fatto le opportune indagini cognitive, dalle quali si è riscontrato che il valore dei terreni ricadenti in "zona agricola" ha un valore di mercato che si attesta tra cinque e diciotto euro al metro quadrato.

Alla luce di quanto osservato, calcolato e valutato, posso affermare che gli immobili oggetto della stima hanno il seguente valore di mercato:

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

1) per un **fabbricato** di uguali caratteristiche è possibile affermare che il suo valore di mercato è pari a **€ 250,00/mq**, a cui si dovranno aggiungere:

- le detrazioni per la vetustà dell'opera (25%);
- le detrazioni per manutenzione (25%);

pertanto avremo: € 250,00/mq x 0,75 x 0,75 = **€ 140,62/mq.**

Intero valore del fabbricato = € 140,62/mq x 65,00 mq = **€ 9.140,03**

2) Per un **terreno** di uguali e/o simili caratteristiche, vista la conformità del lotto, visto il contesto generale in cui si trova, è possibile affermare che il suo valore di mercato è pari a **€ 8,00/mq**

Intero valore del terreno = € 7,50/mq x 900,00 mq = **€ 6.750,00**

Valore Fabbricato		*Valore Terreno*		*Valore totale immobili*
€ 9.140,03	+	**€ 6.750,00**	=	**€ 15.890,03**

Il valore degli immobili oggetto di stima, vanno ripartiti secondo le porzioni di proprietà del Sig. DATTILO Domenico (1/3);

di conseguenza, avremo che:

Valore Fabbricato pro-quota (1/3)		*Valore Terreno pro-quota (1/3)*		*Valore totale immobili pro-quota (1/3)*
€ 9.140,03 : 1/3 = **€ 3.046,67**	+	€ 6.750,00 : 1/3 = **€ 2.250,00**	=	€ 15.890,03 : 1/3 = **€ 5.296,67**

Generated by CamScanner from intsig.com

4.1. Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni in questione **non sono** assoggettabili ad IVA.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre, che i beni oggetto di pignoramento alla data attuale (Ottobre 2012) hanno un valore commerciale che in cifra tonda è pari ad **€ 15.890,00 ed il valore pro quota al** [redacted] **€ 5.296,67**

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Ardore lì, 15 .10. 2012

Il C.T.U.

[redacted]

O SANSOTTA - ARCHITETTO
Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 01/2011 – G. Es. dr S. MALEGERI

Causa

Tra

[redacted]

Contro

[redacted]

TRIBUNALE DI LOCRI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 15/11/2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONE

C.T.U.
Arch. Bruno SANSOTTA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
BRUNO SANSOTTA
N. iscr. 2105 - Sez. A - Sez. a

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E08D976Z - P.I. 02445710805
Generated by CamScanner from intsig.com

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.

2. ~ INDAGINE TECNICA.

   2.1. – Le operazioni peritali;
   2.2. – Beni oggetto di esecuzione immobiliare;
   2.3. – Luogo di ubicazione dei beni in questione.

3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

   3.1. – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
   3.2. – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
   3.3. – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
   3.4. – Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
   3.5. – Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto in caso di abuso edilizio accerti il tipo e la gravità dell'abuso;
   3.6. – Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro;
   3.7. – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
   3.8. – Determini il valore commerciale degli immobili.
   3.9. – Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI

A) – Copia comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali;
B) – Verbale di sopralluogo;
C) – Certificato di destinazione urbanistica dei beni;
D) – Documentazione fotografica;
E) – Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria;
F) – Visure catastali aggiornate;
G) – Stralcio Catastale del foglio di mappa n° 30 e n°24 del Comune di Ardore;
H) – Copia del conferimento dell'incarico;
I) – Verbale di giuramento del 11/06/2012;
J) – Specifica competenze e spese;
K) – CD Rom completo di perizia ed allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Prof. Bruno SANSOTTA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
BRUNO SANSOTTA
N. iscr. 2105 - Sez. A - Sett. a

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.: 3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

~ Ill.mo Sig. G .Es. Im. Dr. Sergio Malgeri del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari. ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del *19/04/201*[redacted] nominò me sottoscritto **Arch.** [redacted] all'Albo degli Architetti della Provincia di RC con il n. 2105, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *(R. Es. Immobiliari n. 01/2011)* promossa dalla [redacted] invitandomi a comparire dinanzi alla S.V. per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato, in cui disponeva **la stima, la completezza della documentazione ipocatastale, la regolarità del bene in questione e lo stato di possesso sui beni oggetto di espropriazione immobiliare**, compiuto in data 11/06/2011, così come stabilito dal Giudice Es. dr. Sergio MALGERI nell'udienza del 19/04/2012.

2. INDAGINE TECNICA.

2.1. Le operazioni peritali.

Il sottoscritto fissava il **31/10/2012** alle ore 9:30 la data dell'inizio delle operazioni peritali, *(come comunicato alle parti interessate a mezzo Raccomandata A/R)*, presso gli immobili siti in Ardore (RC) di proprietà d[redacted] p.lle 278 e 81.

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

Alle 0re 9:30 il sottoscritto C.T.U. si è recato, supportato da un proprio collaboratore tecnico, sul luogo delle operazioni peritali, iniziando dai beni situati in C.da Salice, ove non si riscontrava la presenza dei soggetti precedentemente avvisati tramite raccomandata a/r.
Si procedeva pertanto ad effettuare i dovuti rilevamenti metrici e fotografici, operazioni terminate alle ore 10:45. Finito il sopralluogo in C.da Salice, il sottoscritto si apprestava a dirigersi verso il secondo sopralluogo dove sono situati gli altri beni immobili oggetto del contendere, arrivato alle ore 11:00 trovando nei pressi di un'area antistante una piccola stradella di accesso al fondo rustico, [redacted]ando cosi inizio alle operazioni peritali sui terreni [redacted]minate alle ore 12:30.

2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono:

- Terreno *(per la quota di 1000/1000 di* [redacted]*)* riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Salice al **foglio di mappa n. 30 particella n. 273,** avente superficie catastale di mq. 1565 di qualità *Querceto di classe 1,* urbanisticamente <u>ricadente in zona territoriale omogenea *"C5"* : *espansione residenziale estensiva con carattere di ruralità,*</u> ma che in data 19.06.2011 in base alla L.R. 19/2002 e successive modificazioni ed [redacted], pertanto per effetto della L.R. n°19 del 16.04.202, art. 50 comma 6 bis, i terreni ricadenti al di fuori delle zone A-B-D-F- e C lottizzate, <u>sono da considerarsi agricoli.</u>
- Terreno *(per la quota di 1000/1000 di p*[redacted] riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Condelli al foglio

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

di mappa n. 24 particella n. 81, suddiviso in due porzioni; **AA** avente superficie catastale di mq. 607,00 di qualità *Uliveto classe* 2, **AB** avente superficie catastale di mq. 113,00 di qualità *Pascolo Arboreo classe 1,* urbanisticamente ricadente in zona territoriale omogenea "E1 –AREA AGRICOLA NORMALE - Comprende le parti del terreno destinati ad usi agricoli;

- Terreno *(per la quota di 1000/1000 d[redacted]o)* riportato nel N.C.T. del comune di Ardore alla C.da Condelli al **foglio di mappa n. 24 particella n. 278,** avente superficie catastale di mq. 3540,00 di qualità *Uliveto classe* 2, urbanisticamente ricadente in zona territoriale omogenea "E1 –AREA AGRICOLA NORMALE - Comprende le parti del terreno destinati ad usi agricoli; i terreni di cui ai punti b) e c) costituiscono unico fondo e quindi contigui.

2.3. Luogo di ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è nel Comune di Ardore (RC) e precisamente nella contrada Salice (foglio 30 p.lla 273) e Contrada Condelli (foglio 24 p.lle 81 e 278).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

3.1. Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Tutti i terreni oggetto della presente C.T.U. sono pervenuti al sig. DATTILO DOMENICO tramite Atto di Divisione del 15/01/1979 repertorio 1350 del [redacted] all'Ufficio del Registro di Locri con Volume 170, n. 266 del 05/02/1979.

Generated by CamScanner from intsig.com

3.2. Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili precedentemente menzionati catastalmente, di seguito si descrivono:

Terreno in C.da Salice

Il terreno è riportato nel N.C.T. del Comune di Ardore alla C.da Salice al foglio di mappa n. 30 particella n. 273, e sviluppa complessivamente una superficie utile di mq. 1.565. Ad esso vi si accede, da un lato tramite un percorso che porta ad attraversare delle proprietà che non sono di uso esclusivo [redacted] ma solo in porzione pro quota, insieme alla sorella ed al cognato, e da un lato attraverso una stradella interpoderale, che peraltro risulta impraticabile. Vi sono dei limiti di confine ben visibile solo su due lati del terreno, consistenti in rete pastorale ed un muro in cemento armato, mentre gli altri confini sono privi di recinzioni. Il terreno presenta un notevole dislivello e non è facilmente accessibile con veicoli o mezzi meccanici. In visura catastale a tale terreno è assegnata la qualità querceto, attribuzione che per quasi la totalità del fondo è veritiera, ma è presente anche qualche pianta di ulivo. Si notava inoltre la presenza di anelli di cemento che facevano dedurre la presenza di un pozzo per l'approvvigionamento idrico dal sottosuolo, ma l'assenza di elettropompe e contatori elettrici, fanno presupporre che non sia mai stato messo in funzione. Il fondo confina con un piccolo fabbricato in blocchi di cemento, con corte di un fabbricato adibito a civile abitazione (part. 333), e con terreni di natura agricola di altra proprietà.

Terreni in C.da Condelli

I terreni sono riportati nel N.C.T. del Comune di Ardore alla C.da Condelli al **foglio di mappa n. 24 particella n. 81**, suddiviso in due porzioni; **AA** avente superficie catastale di *mq. 607,00* di qualità *Uliveto classe* 2, **AB** avente

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805
Generated by CamScanner from intsig.com

superficie catastale di *mq. 113,00* di qualità *Pascolo Arboreo classe 1;* e particella n. 278, e avente superficie catastale di mq. 3540,00 di qualità *Uliveto classe 2.* Complessivamente i terreni appena descritti hanno una superficie catastale di *mq. 4260,00* e sono da considerarsi un unico fondo poiché contigui e privi di recinzione tra di essi. L'accesso al fondo è reso difficoltoso dalla impercorribilità, senza veicoli fuoristrada, dell'unica stradella interpoderale che porta ai terreni in questione. Le coltivazioni presenti in loco sono in parte coincidenti con la qualità assegnata dall'Agenzia del Territorio, difatti alle qualità di uliveto e pascolo arborato, si aggiunge la presenza di alberi di alto fusto, tra i quali querce e pioppi ed anche qualche pianta di fico e arancio. Questo fondo, rispetto a quello rilevato in precedenza in C.da Salice, risulta in buono stato di coltivazione, con la presenza di piante giovani di ulivo. Sono inoltre ben visibili i confini catastali, sia tramite rete pastorale che con dislivelli naturali ed alberi di alto fusto, tranne che per un solo lato, [redacted] non ci sono confini catastali visibili. Ricadono sul fondo due pali dell'energia elettrica, ed al di sopra passano dei cavi di un elettrodotto di più alta tensione. È da specificare un fattore importante, in quanto la stradina di accesso al terreno non arriva a servire il terreno in oggetto, bensì si ferma prima, in corrispondenza dell'adiacente terreno della [redacted] particella 283).

3.3. Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Generated by CamScanner from intsig.com

Catastalmente.

- I terreni oggetto della presente e ricevuti per atto di divisione per la quota di 1000/1000, risultano regolarmente intestati.

3.4. Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono condotti dai soli proprietari per l'uso che ne deriva dalle categorie catastali.

3.5. Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto in caso di abuso edilizio accerti il tipo e la gravità dell'abuso.

Non vi sono fabbricati da rilevare e/o stimare

3.6. Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

Gli immobili in questione sono liberi da locazioni, affitti, canoni e livelli in quanto occupati e condotti dal proprietario.

3.7. Indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

I beni in questione sono privi di vincoli storici, artistici e alberghieri (come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica), sono inoltre privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964529229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN75E05D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

3.8. Determini il valore commerciale degli immobili.

4. CRITERI DI STIMA

Per quanto riguarda l'attuale valore dell'immobile è opportuno stabilire all'inizio quale debba essere il criterio di stima da utilizzare, per evitare equivoci e false interpretazioni, infatti ad un bene possono essere attribuiti valori diversi a secondo del metodo di stima che può considerare fondamentali determinati aspetti economici piuttosto che altri.

Le valutazioni possono essere eseguite con il metodo così detto analitico (normalmente ritenuto il più rigoroso), questo metodo, però a parere dello scrivente risulta valido in un regime economico normale, dove esiste una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il suo valore capitale corrispondente, cosa poco attendibile nei tempi attuali, caratterizzati da improvvise variazioni del valore dei beni immobili.

Conseguentemente il metodo analitico per la determinazione del valore dell'immobile nel caso specifico perde valore ed attendibilità, pertanto, per la stima si procederà con il metodo comparativo che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore; questo si sintetizza nell'individuare il più probabile valore venale degli immobili in una situazione di ordinario e libero mercato attribuito da ordinari compratori. I prezzi di mercato delle aree agricole nel Comune di Ardore sono ben noti al sottoscritto (sia per conoscenza personale che per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali).

La carenza di disponibilità di aree di espansione, data dal completamento del vecchio P.R.G. del Comune di Ardore, da un lato accresce la domanda come bene "rifugio" per investimenti, ma dall'altro, data la congiuntura mondiale, trovano sfavorevole riscontro nell'ambito edilizio (sia abitativo che turistico nonché direzionale e artigianale - industriale), e questo fa si che si registrino prezzi particolarmente in diminuzione, e quindi poco congrui, dei terreni ricadenti in zona agricola.

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E06D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com

A tal fine dopo aver operato una serie di accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quelli in esame effettivamente avvenute in zona all'epoca a cui si riferisce la stima (escludendo nella ricerca tutti i valori eccezionali affinché i dati individuati siano l'espressione di un mercato ordinario), dopo aver fatto le opportune indagini cognitive, dalle quali si è riscontrato che il valore dei terreni ricadenti in "zona agricola" ha un valore di mercato che si attesta tra cinque e diciotto euro al metro quadrato.

Alla luce di quanto osservato, calcolato e valutato, posso affermare che gli immobili oggetto della stima hanno il seguente valore di mercato:

Terreno in località Salice di Ardore – Foglio 30 particella 273

Qualità	cl.	Superficie	RD	RA
Querceto	*1*	*Ha 0.15.65*	*€. 3,23*	*€. 0,40*

Per un terreno di uguali e/o simili caratteristiche, vista la conformità del lotto, visto il contesto generale in cui si trova, è possibile affermare che il suo valore di mercato è pari a **€ 5,00/mq**

Intero valore del terreno = € 5,00/mq x 1565,00 mq = **€ 7.825,00**

Terreni in località Condelli di Ardore

Foglio 24 particella 81

Qualità	cl.	Superficie	RD	RA
Uliveto	2	*Ha 0.06.07*	*€. 4,86*	*€. 2,19*
Pascolo arb.	*1*	*Ha 0.01.13*	*€. 0,15*	*€. 0,06*

Per un terreno di uguali e/o simili caratteristiche, vista la conformità

Generated by CamScanner from intsig.com

del lotto, visto il contesto generale in cui si trova, è possibile affermare che il suo valore di mercato è pari a **€ 9,00/mq**

Intero valore del terreno = € 9,00/mq x 720,00 mq = **€ 6.480,00**

Foglio 24 particella 278

Qualità	cl.	Superficie	RD	RA
Uliveto	2	*Ha 03.54.00*	*€. 28,34*	*€. 12,80*

Per un terreno di uguali e/o simili caratteristiche, vista la conformità del lotto, visto il contesto generale in cui si trova, è possibile affermare che il suo valore di mercato è pari a **€ 5,00/mq**

Intero valore del terreno = € 5,00/mq x 3540,00 mq = **€ 17.700,00**

di conseguenza, avremo che:

Valore terreno Foglio 30 P.lla 273		*Valore terreno Foglio 24 P.lla 81*		*Valore terreno Foglio 24 P.lla 278*		*Valore totale immobili*
€ 7.825,00	+	€ 6.480,00	+	€ 17.700,00	=	€ 32.005,00

4.1. Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni in questione non sono assoggettabili ad IVA.

Generated by CamScanner from intsig.com

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre, che i beni oggetto di pignoramento alla data attuale (Ottobre 2012) hanno un valore commerciale che in cifra tonda è pari ad € 32.000,00.

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Ardore lì, 03.11. 2012

Il C.T.U.

[redacted]

TRIBUNALE DI LOCRI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 15.11.2012
IL CANCELLIERE

BRUNO SANSOTTA - ARCHITETTO

Piazza della Concordia 89037 Ardore Marina Reggio Calabria
E-mail: brunosansotta@hotmail.it Tel.e Fax: 0964629229 - Cell.:3492835019
C.F.: SNSBRN79E05D976Z - P.I. 02445710805

Generated by CamScanner from intsig.com