

***Dott. Agostino Maio***

Via Contrada Armacà, 52  
89121 Reggio Calabria  
pec: [a.maio@conafpec.it](mailto:a.maio@conafpec.it)  
cell. 3382841749

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 32/2019 R.G.Es.**

**UDIENZA:26/11/2019**

Promossa da  
**Intesa Sanpaolo S.p.a**  
Contro  
**XXXXXXXXXXXX +1**

**RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

**G.E: Dott.ssa Tiziana Drago**

*Reggio Calabria li 20 novembre 2019*

**IL C T U**  
**Dott. Agostino Maio**



# TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esec. N. 32/2019 R.G.Es. G.E. dott.ssa Tiziana Drago*

*Promossa da: Intesa Sanpaolo S.p.a. - Contro: Sig.ra xxxxxxxx + 1*

### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agostino Maio, iscritto al n°339 dell'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Reggio Calabria e al n° 66 dell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria; dinnanzi al Tribunale Civile di RC, G.E. Dott.ssa Tiziana Drago, il 19/08/2019 veniva nominato C.T.U. e in data 22/08/2019 prestava giuramento, nella procedura esecutiva immobiliare n° 32/2019 R.G.Es., **promossa** da Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Banco di Napoli S.p.a) , con sede in Torino, Piazza San Carlo, 156; iscritta al Registro delle Imprese-Ufficio di Torino al n° 00799960158, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Perelli (PRL FDN 61E31 G288L), giusta procura in atti, elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, presso lo studio dell'Avv. Angela Fattorusso, via Giudecca 1/B; **contro** xxxxxxxx +1, rappresentata e difesa dall'Avv. Mario Antonio Plutino (PLTMNT66E05H224P) con studio in Reggio Calabria via Bolzano, 12. Il Giudice fissa prima l'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. il 26/11/2019 alle ore 9,00 disponendo che il C.T.U. depositi la perizia, completa di tutti gli allegati, almeno trenta giorni prima della suddetta data.



## QUESITI DELLA PERIZIA

- 1) Verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure – se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso ( certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un atto di acquisto derivato o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso ( certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato



l'estratto catastale attuale ( relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico ( estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); Acquisire ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti



elettrici); descrivere le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle vie principali di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

- 3) Accertare la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: *a)* se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; *b)* se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; *c)* se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, accerti altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni



urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
- 6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n°47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento; in questa ipotesi si dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;

- 8) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, ad informare il G.E. che darà la necessaria indicazione per la formazione dei singoli dei singoli lotti; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;
- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili a



medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti o correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo si consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente detraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.



## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto produceva la documentazione utile allo svolgimento della perizia accedendo presso i seguenti Uffici:

- Ag. Entrate - Uff. Prov.-Territorio di Reggio Calabria - Servizi catastali
- Ag. Entrate - Uff. Prov.-Territorio di Reggio Calabria - Servizi pubbl.imm.
- Ag. Entrate - Ufficio Registro – Reggio Calabria.
- Ufficio Urbanistica – Comune di Motta San Giovanni – Settore Pianificazione Territoriale – sportello unico per l'edilizia.

## RISPOSTA AI QUESITI

### Risposta al Primo Quesito

*Verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso ( certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni ( sia a favore che contro) risalga fino ad un atto di acquisto derivato o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso ( certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale ( relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico ( estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); Acquisire ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

In primis si è provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. Il creditore ha depositato certificazione notarile sostitutiva la cui fa riferimento all'atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento con il quale tutti gli immobili oggetto del pignoramento divenivano di titolarità della sig.ra xxxxxxxxxx, pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Gangemi Gregorio il 30/10/1995, repertorio 74575, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 10/11/1995 reg. gen. 16237 part. 13625. Successivamente la sig.ra xxxxxxxx, vende al sig. xxxxxxxxxxxxxx, che compra in regime di comunione legale col proprio coniuge, sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita rogato dal Notaio Zagami Andrea il 15/10/2001, repert. 17287 (all.24), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare il 23/10/2001 registro gen. 14357 registro part. 11952. Inoltre dalle verifiche effettuate, si è accertato che i dati catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati, sono indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva.

Presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, sono state effettuate ricerche per denominazione allo scopo di accertare l'esatta provenienza del bene e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. Dalle risultanze emerge che la proprietà dei beni sotto descritti sono intestati a: xxxxxxxxxxxxxx



(c.f. xxxxxxxxxxxx), nato a Napoli (NA) il 14/12/1954 in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), nata a Reggio Calabria il 18/11/1959, per i diritti di proprietà pari a ½ ciascuno. La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, riporta i dati nell'ultimo ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In base alle certificazioni risultano:

- 1) Trascrizione a **favore** del 23/10/2001- – Reg. generale 14357 – Reg. particolare 11952;
- 2) Iscrizione **contro** del 21/08/2009 – Reg. generale 14722 – Reg. particolare 2586;
- 3) Iscrizione **contro** del 27/12/2010 - Reg. generale 15346; Reg. particolare 3320;
- 4) Trascrizione **contro** del 06/06/2011- Reg. generale 11444; Reg. particolare 7945;
- 5) Trascrizione **contro** del 25/03/2019 - Reg. generale 4687; Reg. particolare 3769;

### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

- 1) Gli immobile oggetto del pignoramento, sono pervenuti agli attuali proprietari con il seguente titolo di provenienza: Atto di Compravendita in data 15/10/2001 repertorio n° 17287 Notaio Dott. Andrea Zagami con studio in via degli Arconti, 25 (RC) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Reggio Calabria e Locri (RC). Atto di Compravendita trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, in data 23/10/2001 Reg. gen.14357 – Reg. part.11952



## TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI CONTRO

- 2) Viene posta ipoteca volontaria in data 20/08/2009 repertorio 86413/15066

Per la concessione di un mutuo fondiario, erogato dal Banco di Napoli S.p.a. appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo a i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, rogato il 20/08/2009 - dal Notaio Dott. Federico Maria con studio in via Miraglia, 4 (RC) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Reggio Calabria e Locri (RC).

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, in data 21/08/2009 Reg. gen.14722 – Reg. part.2586

- 3) Viene posta ipoteca legale in data 12/07/2010 repertorio 6328/94, emessa da Equitalia ETR S.p.a. con sede presso la Direzione Regionale di Cosenza.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, in data 27/12/2010 Reg. gen.15346 – Reg. part.3320

- 4) Atto di pignoramento immobiliare del 21/05/2011 repertorio 1771, creditrice pignorante Ditta Mignini & Petrini S.p.a. con sede in Assisi (PG). Pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, in data 06/06/2011 Reg. gen.11444 – Reg. part.7945;

**Si precisa** che in data 07/01/2014, nella sala udienze del Tribunale di Reggio Calabria, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Campagna, nella procedura esecutiva immobiliare n° 87/11 promossa da Mignini & Petrini S.p.a nei confronti



di xxxxxxxxxxxxxxx +1; dopo aver verificato la regolare notifica alle parti interessate, da parte della Cancelleria; DICHIARA l'estinzione della procedura per la mancata comparizione delle parti all'udienza, autorizzando nel contempo il ritiro dei titoli; ORDINA al Conservatore dei Registri Immobiliari di cancellare la relativa trascrizione eseguita in data 06/06/2011 n° Reg. part.7945; MANDA alla cancelleria per la notifica del presente provvedimento alla Conservatoria dei RR.II. per quanto di sua competenza. (all.33)

5) Atto di pignoramento immobiliare del 12/03/2019 repertorio 435, creditrice pignorante Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, piazza San Carlo, 156.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria, in data 25/03/2019 Reg. gen.4687 – Reg. part.3769

## **Risposta al Secondo Quesito**

*Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle vie principali di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

## **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Il sottoscritto per effettuare i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico, dovendo accedere all'immobile sottoposto al pignoramento in questione, in accordo con l'Avv.



Orsola Siclari nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva in oggetto, fissava la data del sopralluogo per il giorno 09/09/2019 alle ore 10.00 e lo stesso custode ne dava comunicazione alle parti (*all.8*), tramite posta certificata e raccomandata a/r inviata in data 03/09/2019. In seguito veniva fissata la data di un secondo sopralluogo per il giorno 19/10/2019 alle ore 9.30 dandone comunicazioni alle parti tramite pec. (*all.10*). In seguito scaturivano dai sopralluoghi i verbali di 1° e 2° accesso agli immobili (*all.9e11*)

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Si tratta di un fondo, ubicato in località Schifilà – Castelli nel Comune di Motta San Giovanni in provincia di Reggio Calabria basso versante ionico reggino. Il fondo condotto direttamente dai proprietari, si compone di terreni e fabbricati la cui destinazione è la seguente:

### **NCT**

terreno dalla sup. di are 53 e ca 25 NCT **foglio 36 part. 183/AA**; *seminativo irriguo*

terreno dalla sup. di are 01 e ca 09 NCT **foglio 36 part. 183/AB**; *pascolo*

terreno dalla sup. di are 15 e ca 76 NCT **foglio 36 part. 183/AC**; *pascolo arb*

terreno dalla sup. di ca 74 NCT **foglio 36 part. 184**; *fabbricato rurale*

terreno dalla sup. di ca 49 NCT **foglio 36 part. 188/AA**; *pascolo*

terreno dalla sup. di ca 71 NCT **foglio 36 part. 188/AB**; *seminativo arb*





fabbricato, di vecchia costruzione, ristrutturato intorno al 2000, è stato realizzato con struttura portante in pietra utilizzando per il tetto travi in legno e tegole in laterizio. Il manufatto, si presenta in buono stato di conservazione ed è composto da due ambienti e un piccolo bagno. I pavimenti in ceramica sono integri, le porte interne sono di tipologia economica e gli infissi in legno, con scuretti esterni non presentano il vetrocamera. Le pareti interne intonacate sono in discreto stato, mentre l'impianto idraulico e quello elettrico sono da rivedere soprattutto quest'ultimo in riferimento alla nuova normativa sulla sicurezza. Entrambi gli impianti risalgono a prima dell'anno 2000. Infine l'impianto di riscaldamento è assente. Per quanto sopra esposto si può affermare che lo stato complessivo del fabbricato è da ritenersi buono; foglio 36 **part.lla 734** fienile-stalla per bovini a riposo superficie mq. 138 (*all.6*) di forma rettangolare, costruito agli inizi del 2000, è costituito da un corpo unico in carpenteria metallica con struttura verticale in putrelle di ferro e tettoia con altezza media di metri 4,80, formata da travi di ferro scatalato e lamiera zincata. La struttura è parzialmente priva di pareti perimetrali ad eccezione della porzione adibita a stalla, esposta a nord-est, dove le pareti sono state costruite utilizzando laterizi forati, mentre dall'altra parte del manufatto sono presenti dei teloni occhiellati in pvc amovibili. Lo stato complessivo di conservazione del manufatto può ritenersi discreto; foglio 36 **part.lla 790** capannone adibito a sala mungitura superficie mq. 80 + tettoia adiacente mq. 300 (*all.4*). Costruito nel 2004, il manufatto è stata realizzata in cemento armato e mattoni forati, il tetto, con un'altezza media di metri 3,58 è



costruito con uno scheletro in putrelle di ferro su cui è posata la copertura in lamiera zincata. Oltre alla sala mungitura, il capannone è costituito nell'insieme da una sala latte, una sala macchine e i servizi igienici. All'interno della sala mungitura, in particolare, il pavimento è dotato di mattonelle antiscivolo e le pareti intonacate sono rivestite fino a 2 metri con piastrelle che hanno principalmente lo scopo di migliorare le condizioni igieniche dei locali. La tettoia con altezza media di metri 4,00 è costruita con putrelle in ferro a supporto della copertura in lamiera zincata. Lo stato complessivo di conservazione del manufatto è da considerarsi buono; foglio 36 **part.lla 733** stalla per bovini in mungitura superficie mq. 336 (*all.5*) di forma rettangolare, costruita intorno agli anni 2000, è stata realizzata con struttura in pilastri di cemento armato e mattoni forati, il tetto presenta una costruzione di supporto in putrelle di ferro e la copertura coibentata in lamiera zincata. Altresì a ridosso della stalla, vi è posizionata a sud-est rispetto ad essa una concimaia di circa mq 112. Il manufatto è dotata complessivamente di una buona ventilazione/aerazione nonché di un'ottima illuminazione naturale. Lo stato complessivo di conservazione del manufatto è discreto; foglio 36 **part.lla 213** censito in catasto terreni come fabbricato demolito, si tratta di un vecchio mulino che, in considerazione della sua vetustà e delle precarie condizioni statiche considerando il fatto che ne rimane solo una porzione del manufatto originario, il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima, di conseguenza la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura premiante; foglio 36 **part.lla 183** in parte seminativo irriguo e in parte pascolo-



pascolo/arborato con la presenza di un vigneto di circa 5 anni la cui superficie è intorno a 1400 mq, le cui varietà presenti sono il gaglioppo all'80% e il greco al 20%. Nella stessa particella su circa mq.1000 insiste un impianto di ulivo di 120 piante di "arbequina" di circa 5 anni, la cui qualità rende l'impianto intensivo con una produttività pari a (t.1,5 x 300 l.); foglio 36 **part.lla 188** in parte pascolo e in parte seminativo arborato. La giacitura del terreno, facente parte del fondo oggetto della perizia, in alcune porzioni presenta una pendenza tra il 15 e il 20%, in particolare in queste aree sono stati realizzati dei terrazzamenti allo scopo di rendere più agevole la coltivazione della vite e dell'ulivo, presenti nella proprietà e per mitigare l'erosione superficiale causata dalle piogge brevi ma intense tipiche in queste zone nel periodo autunnale. L'esposizione del fondo è principalmente a sud-sud ovest, degradando verso lo stretto di Messina. L'altitudine media è di circa 350 metri s.l.m., Il terreno lavorabile è di medio impasto, profondo, mediamente permeabile e con una buona fertilità. Il clima della zona è tipico mediterraneo temperato-mite con temperatura media annua di 16° e massime estive di 32-34°, le minime invernali raramente scendono sotto zero; la piovosità annua è di 790 mm., ripartita per lo più in autunno e inverno con scarse precipitazioni nel periodo estivo. L'azienda zootecnica e prevalentemente destinata alla produzione di latte bovino mentre le essenze colturali presenti nel fondo tra cui vite e ulivo, producono il necessario per il consumo familiare.

Il fondo oggetto della presente perizia, nel vigente strumento urbanistico, la sua



destinazione è la seguente: zona omogenea di tipo E sottozona E1 (agricola normale), sottoposto a vincolo idrogeologico forestale R.D. n° 3267 del 30/12/1923 e successive modifiche e integrazioni. Esso si trova nel comune di Motta San Giovanni (RC) e dista a circa un chilometro di distanza dal centro del paese. Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria, risulta allacciato ai servizi di: rete idrica, fognaria, luce e telefono. E' presente una strada a servizio del fondo in questione e degli insediamenti limitrofi che è collegata alla viabilità principale. L'urbanizzazione secondaria conta, nelle vicinanze, la presenza di asili, la scuola elementare e media, chiese, negozi di alimentari, ecc.

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Dalle visure rilasciate presso l'Ufficio provinciale del territorio-servizi catastali di Reggio Calabria, (*all.26/27/28/29/30/31/32*) i beni immobili di proprietà degli esecutati, risultano identificati come di seguito specificato:

Comune di Motta San Giovanni, visura storica per immobile **NCT foglio 36 particelle 183 – 184 – 188 – 213;**

Comune di Motta San Giovanni, visura storica per immobile **NCEU foglio 36 particelle 733 – 734 – 790.**

Proprietà: sig. xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a Napoli il 14/12/1954 e residente in Reggio Calabria via Fra Gesualdo Melacrino, 35 – per 1/1 in regime di comunione dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx)



nata a Reggio Calabria il 18/11/1959 e residente in Reggio Calabria via Fra Gesualdo Melacrino, 35.

## **CLASSE ENERGETICA**

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i manufatti ricadenti nel fondo oggetto della procedura esecutiva di categoria C6 , D10 e fabbricato DM (demolito) come riportato all'art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005; per cui l'obbligo dell'APE è richiesto per il solo fabbricato rurale ad uso residenziale presente nel fondo.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, avvalendosi di un tecnico ausiliario (*all.22e23*). Si è tenuto conto dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione, del tipo di finiture e della qualità delle stesse, nonché di tutti i fattori utili all'elaborazione dell'APE.

Classe energetica G 266,9 KWh/mq. anno

## **Risposta al Terzo Quesito**

*Accertare la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, accerti altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;*



Risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile (indirizzo, numero civico, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento che identifica chiaramente i beni in questione. Si è accertato che la proprietà dei beni degli esecutati risulta alla data di trascrizione del pignoramento

### **Risposta al Quarto Quesito**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;*

In seguito a sopralluogo si è provveduto a raccogliere tutti i dati necessari per conoscere lo stato di fatto degli immobili in questione. Sono state rilevate le misurazioni utili a redigere le planimetria degli immobili che risultano essere conformi alle planimetrie estratte e depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

### **Risposta al Quinto Quesito**

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*

Il fondo oggetto della perizia, particelle catastali 183/184/188/213/733/734/790 del foglio 36 territorio del comune di Motta San Giovanni, visto il vigente strumento urbanistico - P.R.G.- la sua destinazione è la seguente: zona omogenea di tipo E sottozona "E1 Agricola normale" – vincolo idrogeologico forestale (R.D. n°3267 del 30/12/1923) (*all.15*). Si accerta inoltre la conformità dell'attuale destinazione d'uso degli immobili sopra riportati, con quella prevista in progetto.



## Risposta al Sesto Quesito

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n° 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, vista la documentazione disponibile agli atti, richiesta dal sottoscritto (*all.12e16*) al comune di Motta San Giovanni, risultano interessati di seguito a:

richiesta di concessione edilizia ai sensi della L. 47/85 art.13, per struttura metallica da adibire a fienile a servizio dell'azienda agricola di proprietà degli esecutati, prot. n°51 del 05/01/2000, per cui risulta parere favorevole della Commissione Edilizia (*all18*); comunicazione di inizio lavori relativa alla concessione edilizia n° 42 del 25/07/2000 (*all.20*) (**concessione non rinvenuta agli atti d'ufficio**); denuncia di inizio attività prot. 6451 del 15/10/2004 relativa al "progetto in variante per la costruzione di un capannone da adibire a sala mungitura ed impianti igienico-sanitari e tecnologici", realizzato con concessione edilizia n° 22/2000 e successiva proroga in data 22/07/2003 (*all.21*) (**concessioni non rinvenute agli atti d'ufficio**). In virtù di quanto sopra esposto e come certificato dal comune di Motta San Giovanni Prot. 8932 del 11/10/2019 (*all.13*), i manufatti ubicati sul fondo oggetto della procedura esecutiva immobiliare n° 32/2019 e precisamente Foglio 36 part.ile 733/734/790 risultano autorizzati con le concessioni, benché non rinvenute agli atti e con la DIA sopra menzionata. Si precisa altresì che possono essere ritenuti legittimi i fabbricati antecedenti al 1967, trattandosi di area esterna al centro abitato e precisamente foglio



36 part.lle 184/213. Inoltre si evidenzia l'ubicazione sul fondo di n° 4 manufatti con struttura in legno privi di fondazione e con le caratteristiche di “manufatti precari” art. 3 del D.M. 2/1998 che identifica alcune specifiche casistiche per le quali è ammesso omettere il censimento. Nello specifico, si tratta di n°3 casotti di altezza utile inferiore a m.1,80 e di volumetria inferiore a m<sup>3</sup> 150 e n°1 tettoia posizionata su pali di castagno. Tutte le suddette strutture sono prive di fondazione, non stabilmente ancorate al suolo. (all.25)

### **Risposta al Settimo Quesito**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi si dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;*

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Trattasi di un fondo dove insiste una piccola azienda zootecnica a conduzione familiare composta sostanzialmente da manufatti ad uso agricolo collegati tra loro nel processo produttivo. La divisibilità del fondo oggetto della presente perizia graverebbe, per la peculiarità del fondo stesso, sulle limitazioni, pesi e servitù, con conseguenti disparità di valore e deprezzamento economico delle nuove proprietà formate. Inoltre le eventuali realizzazioni di recinzioni, spese per rilievi topografici, pratiche catastali, portano ad affermare che è consigliabile la vendita in un unico lotto in quanto il “bene non è comodamente divisibile”.



## **Risposta all'Ottavo Quesito**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, ad informare il G.E. che darà la necessaria indicazione per la formazione dei singoli dei singoli lotti; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;*

Gli immobili di proprietà degli esecutati per 1/1 in comunione dei beni, sono stati per intero sottoposti a pignoramento.

## **Risposta al nono Quesito**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

Il fondo in questione è occupato dai legittimi proprietari, Sig. xxxxxxxx, nato a Napoli il 14/12/1954 e sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a Reggio Calabria il 18/11/1959 in regime di comunione legale dei beni, il cui Titolo di proprietà ha data certa anteriore al pignoramento e precisamente si riassume:

15/10/2001 data dell'Atto di compravendita (*allegato alla presente Perizia*);

23/10/2001 trascrizione Atto di compravendita Ag. Entrate – Dir. Prov. (RC)

25/03/2019 trascrizione pignoramento - Agenzia Entrate – Dir. Prov. (RC).

Inoltre non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, atti privati e contratti di locazione.



## **Risposta al Decimo Quesito**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobile oggetto della presente Perizia non risulta occupati da soggetti diversi dai legittimi proprietari – esecutati.

## **Risposta all'undicesimo Quesito**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili a medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sul fondo oggetto della presente perizia non risultano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, né esistono eventuali oneri di affrancazione, riscatto o condominiali.

## **Risposta al dodicesimo Quesito**

*Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono esonerati da spese di carattere condominiale.

## **Risposta al Tredicesimo Quesito**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti o correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo si consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente detraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.*



## **STIMA TERREI E FABBRICATI**

Il criterio di stima adottato per stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva, sarà di tipo sintetico-comparativo. Tale stima si basa sulle indicazioni del valore di mercato di immobili di riferimento simili a quelli oggetto della valutazione. Per la determinazione del valore corrente degli immobile, si è tenuto conto del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i manufatti e i terreni, calcolando il valore sulla superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione degli stessi, delle sue rifiniture e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del tipo di coltura presente in riferimento ai terreni, procedendo altresì ad un confronto con i prezzi unitari di immobili e terreni simili e di recente compravendita nella zona. Per quanto concerne la stima dei terreni, si è tenuto conto anche dei valori agricoli medi della provincia (RC) - annualità 2018 – Commissione Provinciale Espropri – Reggio Calabria e delle tabelle di calcolo superfici catastali con relativi coefficienti di ragguaglio ai sensi del D.P.R. n° 138/98; mentre la stima degli immobili è stata elaborata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del 2° semestre 2018 pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio; Comune di Motta San Giovanni, - zona R1 extraurbana – zone rurali -; dove sono ubicati gli l'immobili oggetto di valutazione e del Prontuario dei Valori Unitari - Immobili a destinazione speciale o particolare - Categoria D-E Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria.



**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** MOTTA SAN GIOVANNI

**Fascia/zona:** Extraurbana/zone rurali

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** "E" agricola

**Foglio 36 particella 184 "fabbricato rurale" superficie 74 mq.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	580	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	460	660	L	1,6	2,3	L

Pertanto, per determinare il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, per l'immobile oggetto del pignoramento e tenendo conto anche del contesto in cui l'immobile è ubicato, è stato considerato il valore minimo di mercato al mq. che corrisponde a **€/mq. 405,00**. Si è poi tenuto conto delle condizioni di vetustà dell'immobile e si è fatto riferimento ai coefficienti di correzione, opportunamente descritti nella seguente tabella.



Stato di conservazione	Coefficiente di correzione
Da ristrutturare	-5%
<b>Buono stato</b>	<b>0%</b>
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

il coefficiente di correzione così ottenuto = 0% e considerando che l'immobile è così costituito:

superficie commerciale mq 74 + corte coperta calcolata al 20% fino alla superficie commerciale di mq. 25 e l'eccedenza calcolata al 10%

Si ottiene:

Foglio	particella	TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFF. di RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq,
36	184	Fabbricato rurale	74,00	1,00	74,00
		Corte coperta	25,00	0,20	5,00
		Corte coperta	18,80	0,10	1,88
		<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>80,88</b>

il valore di mercato da attribuire all'immobile "fabbricato rurale" nel suo stato attuale è di:

Valore di mercato = (Superficie commerciale × Quotazione al mq) x coeff. di correzione 0%

**Valore di mercato = (mq 80,88 × €405,00 al mq.) = €32.756,40**

**Valore di mercato = €32.756,40**

Foglio 36 particella 184 "fabbricato rurale"



**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** MOTTA SAN GIOVANNI

**Fascia/zona:** Extraurbana/zone rurali

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n. 0**

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** "E" agricola

**Foglio 36 particella 733 "stalla" superficie mq. 336 + mq. 112 concimaia annessa**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Min	Max		Min	Max	
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	310	L	1,4	1,7	L
Laboratori	NORMALE	310	405	L	1,5	2,1	L

Pertanto, per determinare il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, per l'immobile oggetto del pignoramento e tenendo conto anche del contesto in cui l'immobile è ubicato, è stato considerato il valore minimo di mercato al mq. che corrisponde a **€/mq. 250,00**. Si è poi tenuto conto delle condizioni di vetustà dell'immobile e si è fatto riferimento ai coefficienti di correzione, opportunamente descritti nella seguente tabella.



Stato di conservazione	Coefficiente di correzione
Da ristrutturare	-5%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Sottraendo il coefficiente di correzione così ottenuto -5% e considerando che l'immobile è così costituito:

superficie commerciale stalla mq. 336 + concimaia mq.112

Si ottiene:

il valore di mercato da attribuire all'immobile "stalla" nel suo stato attuale è di:

Valore di mercato = (Superficie commerciale × Quotazione al mq) x coeff. di correzione -5%

**Valore di mercato = (mq. 336 × €250,00 al mq.) – 5% = €79.800,00**

a cui si aggiunge il valore della concimaia annessa calcolata di seguito:

**Valore di mercato = (mq.112 × €30,00 al mq.) – 5% = €3.192,00**

**Valore di mercato = €82.992,00**

Foglio 36 particella 733 "stalla"



**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** MOTTA SAN GIOVANNI

**Fascia/zona:** Extraurbana/zone rurali

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n. 0**

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** “E” agricola

**Foglio 36 particella 790 “sala mungitura” superficie mq. 80 + mq. 300 tettoia annessa**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	310	L	1,4	1,7	L
Laboratori	NORMALE	310	405	L	1,5	2,1	L

Pertanto, per determinare il più probabile valore di mercato, da porre a base d’asta, per l’immobile oggetto del pignoramento e tenendo conto anche del contesto in cui l’immobile è ubicato, è stato considerato il valore massimo di mercato al mq. che corrisponde a **€/mq. 310,00**. Si è poi tenuto conto delle condizioni di vetustà dell’immobile e si è fatto riferimento ai coefficienti di correzione, opportunamente descritti nella seguente tabella.



Stato di conservazione	Coefficiente di correzione
Da ristrutturare	-5%
<b>Buono stato</b>	<b>0%</b>
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

il coefficiente di correzione così ottenuto = 0% e considerando che l'immobile è così costituito:

superficie commerciale sala mungitura mq.80 + tettoia annessa mq. 300

Si ottiene:

il valore di mercato da attribuire all'immobile "sala mungitura" nel suo stato attuale è di:

Valore di mercato = (Superficie commerciale × Quotazione al mq) x coeff. di correzione 0%

**Valore di mercato = (mq 80 × €310,00 al mq.) 0% = €24.800,00**

a cui si aggiunge il valore della tettoia annessa calcolata di seguito:

**Valore di mercato = (mq.300 × €40,00 al mq.) 0% = €12.000,00**

**Valore di mercato = €36.800,00**

Foglio 36 particella 790 "sala mungitura"



**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** MOTTA SAN GIOVANNI

**Fascia/zona:** Extraurbana/zone rurali

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** "E" agricola

**Foglio 36 particella 734 "stalla/fienile" superficie mq. 138**

**\*Stalle e fienili semiaperti, muratura con tetto in onduline metalliche**

**da €40,00 a €80,00 al mq**

*\*Fonti Ag.delle Entr. Prontuario dei Valori Unitari - Immobili a destinazione speciale*

Pertanto, per determinare il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, per l'immobile oggetto del pignoramento e tenendo conto anche del contesto in cui l'immobile è ubicato, è stato considerato il valore massimo di mercato al mq. che corrisponde a **€mq. 80,00**. Si è poi tenuto conto delle condizioni di vetustà dell'immobile e si è fatto riferimento ai coefficienti di correzione, opportunamente descritti nella seguente tabella.

Stato di conservazione	Coefficiente di correzione
Da ristrutturare	-5%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Sottraendo il coefficiente di correzione così ottenuto -5% e considerando che l'immobile è così costituito:

superficie commerciale mq. 138

Si ottiene:



il valore di mercato da attribuire all'immobile "stalla/fienile" nel suo stato attuale è di:

Valore di mercato = (Superficie commerciale × Quotazione al mq) x coeff. di correzione -5%

**Valore di mercato = (mq 138 × €80,00 al mq.) – 5% = €10.488,00**

**Valore di mercato = €10.488,00**

**Foglio 36 particella 734 "stalla/fienile"**

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** MOTTA SAN GIOVANNI

**Fascia/zona:** Extraurbana/zone rurali

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.** 0

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** "E" agricola

Foglio 36 particella 183/188/213 "seminativo-arb./pascolo-arb./uliveto/vigneto" superficie **mq. 7.204**  
+ particella 790 Ente urbano area totale lorda superficie mq. 6.996 di cui sottratta la superficie della sala mungitura mq. 80 e la superficie della tettoia mq. 300, si ottiene così area a verde **mq. 6.616**

*\*fonti Ag. delle Entr. Valori agricoli medi della provincia (RC) - annualità 2017 - Ufficio del Territorio – Commissione provinciale espropri Reggio Calabria – annualità 2018*

“Il valore di mercato è stato calcolato considerando le superfici delle colture che insistono sul fondo, il loro stato vegetativo, la varietà delle stesse e tutte le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell’appezzamento, nonché la comparazione del mercato nella zona”

Per cui si ottiene:



**foglio 36 part. 183 – superficie mq. 7.010 – così suddivisi:**

vigneto = (mq 1.400 × €ha 30.000) = €4.200,00

uliveto = (mq 1.000 × €ha 25.000) = €2.500,00

seminativo ( mq. 2.925 × €ha 6.650) = €1.945,12

pascolo ( mq. 109 × €ha 2.700) = €29,43

pascolo arb. (mq. 1.576 × €ha 3.900) = €614,64

<b>Valore di mercato = €9.289,19</b>
--------------------------------------

Foglio 36 particella 183
--------------------------

**foglio 36 part. 188 – superficie mq. 120 – così suddivisi:**

pascolo ( mq. 49 × €ha 2.700) = €13,23

seminativo arb. ( mq. 71 × €ha 8.850) = €62,83

<b>Valore di mercato = €76,06</b>
-----------------------------------

Foglio 36 particella 188
--------------------------

**foglio 36 part. 213 – superficie mq. 74 –**

seminativo arb. ( mq. 74 × €ha 8.850) = €65,49

<b>Valore di mercato = €65,49</b>
-----------------------------------

Foglio 36 particella 213
--------------------------



**foglio 36 part. 790 ente urbano – superficie mq. 6.616 – così suddivisi:**

uliveto + ulivi sparsi = (mq 1.000 × €ha 25.000) = €2.500,00

seminativo arb. ( mq. 5.000 × €ha 8.850) = €4.425,00

incolto sterile ( mq.616 × €ha 1.000) = €61,60

<b>Valore di mercato = €6.986,60</b>
--------------------------------------

Foglio 36 particella 790 ente urbano
--------------------------------------

*Pertanto la stima totale del fondo è la seguente:*

<b>Valore di mercato = €179.453,74</b>
--

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

*Reggio Calabria li 22 Novembre 2019*

Il C.T.U

Dott. Agostino Maio



*Allegati:*

- 1) *planimetria catastale 1:2000*
- 2) *ortofoto*
- 3) *planimetria 1:100 fabbricato rurale F.36 part. 184*
- 4) *planimetria 1:200 sala mungitura F.36 part. 790*
- 5) *planimetria 1:200 stalla F. 36 part. 733*
- 6) *planimetria 1:200 fienile/stalla F. 36 part.734*
- 7) *accertamento proprietà imm. urbana*
- 8) *comunicazione 1° accesso all'immobile*
- 9) *verbale di primo accesso all'immobile*
- 10) *comunicazione 2° accesso all'immobile*
- 11) *verbale 2° accesso all'immobile*
- 12) *istanza in rif. DPR 380*
- 13) *risposta in rif. DPR 380 comune Motta S.G.*
- 14) *richiesta certificato di destinazione urbanistica*
- 15) *certificato di destinazione urbanistica*
- 16) *richiesta accesso agli atti comune di Motta S.G.*
- 17) *risposta alla richiesta di accesso agli atti*
- 18) *richiesta Concessione Edilizia L.47/85 art. 13*
- 19) *parere favorevole Commissione Edilizia L. 47/85 art. 13*
- 20) *comunicazione inizio lavori conc. Edilizia n° 42 del 25/07/2000*
- 21) *DIA prot. 6451 del 15/10/2004*
- 22) *prestazione energetica*
- 23) *certificato di conformità prestazione energetica*
- 24) *atto di compravendita*
- 25) *documentazione fotografica*
- 26) *foglio 36 part. 183 visura storica*
- 27) *foglio 36 part. 184 visura storica*
- 28) *foglio 36 part. 188 visura storica*
- 29) *foglio 36 part. 213 visura storica*
- 30) *foglio 36 part. 733 visura storica*
- 31) *foglio 36 part. 734 visura storica*
- 32) *foglio 36 part. 790 visura storica*
- 33) *estinzione proc. Esec. Imm. 87/11*
- 34) *identificativi catastali*
- *Parcella*
- *Spese documentate*

