

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 174/1991 R.G.E.

+

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DALL'INCE (oggi SAGRANTINO ITALY s.r.l.)
CONTRO \

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dall'INCE (oggi Sagrantino Italy s.r.l.); n° 174/1991 R.G.E.

o **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanze del 18/12/2018 e 19/02/2019, al fine di procedere all'aggiornamento della stima, con le seguenti disposizioni:

- a) *che il CTU quantifichi il valore attuale dei lotti residui, sia separatamente, per come attualmente individuati, sia unitariamente siccome da egli opportunamente suggerito (ordinanza del 18/12/2018);*
- b) *che il CTU proceda al frazionamento catastale della particella 681, previa comunicazione dei costi al creditore procedente (ordinanza del 18/12/2018);*
- ~~c) *che il CTU proceda ad autonoma stima della particella ricavata dal frazionamento (ordinanza del 19/2/2019).*~~

o **BREVE RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

- ✓ In forza dell'Atto di pignoramento del 04/01/1992 n. 275 di formalità, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A. con sede in Roma, si procedeva con l'esecuzione immobiliare sul terreno di mq. 24.200 circa sito in località "Barbara" del Comune di Rizziconi, identificato al N.C.T. di Rizziconi foglio 31 particelle 64, 65, 66, 329, 331, 332 e 333, di proprietà della _____
- ✓ In data 24/06/2002 il G.E. affidava all'Arch. Domenico G. Arillotta l'incarico di CTU finalizzato alla stima dei beni pignorati;
- ✓ Il CTU nominato, dopo aver avviato gli accertamenti preliminari ed aver effettuato una ricognizione dei luoghi, evidenziava, all'interno del terreno pignorato, la presenza di alcuni fabbricati in corso di costruzione e in stato di abbandono, assentiti da Concessione Edilizia prot. n. 10451 rilasciata l'8/9/1988 che prevedeva la costruzione di un complesso edilizio costituito da n. 23 fabbricati per n. 46 alloggi di tipo economico e popolare (Tipologia di villette bifamiliari duplex). Successivamente, con comunicazione in data 25/04/2003, il CTU segnalava al G.E. la necessità di apportare aggiornanti catastali agli immobili pignorati, essenziali per



- l'espletamento della consulenza tecnica e per la futura vendita dei beni. Dopo essere stato autorizzato nel novembre 2005, il CTU procedeva alla regolarizzazione catastale dei beni pignorati e alla redazione dell'elaborato peritale con l'individuazione dei n. 43 lotti, derivanti dagli aggiornamenti catastali apportati;
- ✓ Successivamente, nel corso del biennio 2009/2010, dopo alcuni esperimenti d'asta, venivano aggiudicati 14 dei 43 lotti posti in vendita;
 - ✓ In data 06/06/2013 il G.E. sospendeva le operazioni di vendita, a seguito di una istanza presentata da uno degli aggiudicatari, con la quale veniva evidenziata una serie di problematiche riscontrate dopo l'aggiudicazione di una parte degli immobili e che andavano ad incidere sul buon esito dei futuri esperimenti d'asta, riguardanti gli immobili residui;
 - ✓ Con ordinanza del 12.06.2017 il G.E. conferiva l'incarico allo scrivente CTU, *“per la verifica dello stato dei luoghi in funzione della nuova normativa urbanistica e per la verifica della possibilità di proseguire nella vendita”*.

○ **ESITO DEGLI ACCERTAMENTI ESPLETATI (1° INCARICO 12.6.2017)**

Il sottoscritto, al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Sig. G.E., dopo avere effettuato una ricognizione dei lotti rimasti in capo all'esecuzione ed aver esaminato gli atti di causa, in data 29.9.2017 inoltrava istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi, finalizzata all'acquisizione di informazioni di carattere urbanistico sull'attuale stato degli immobili.

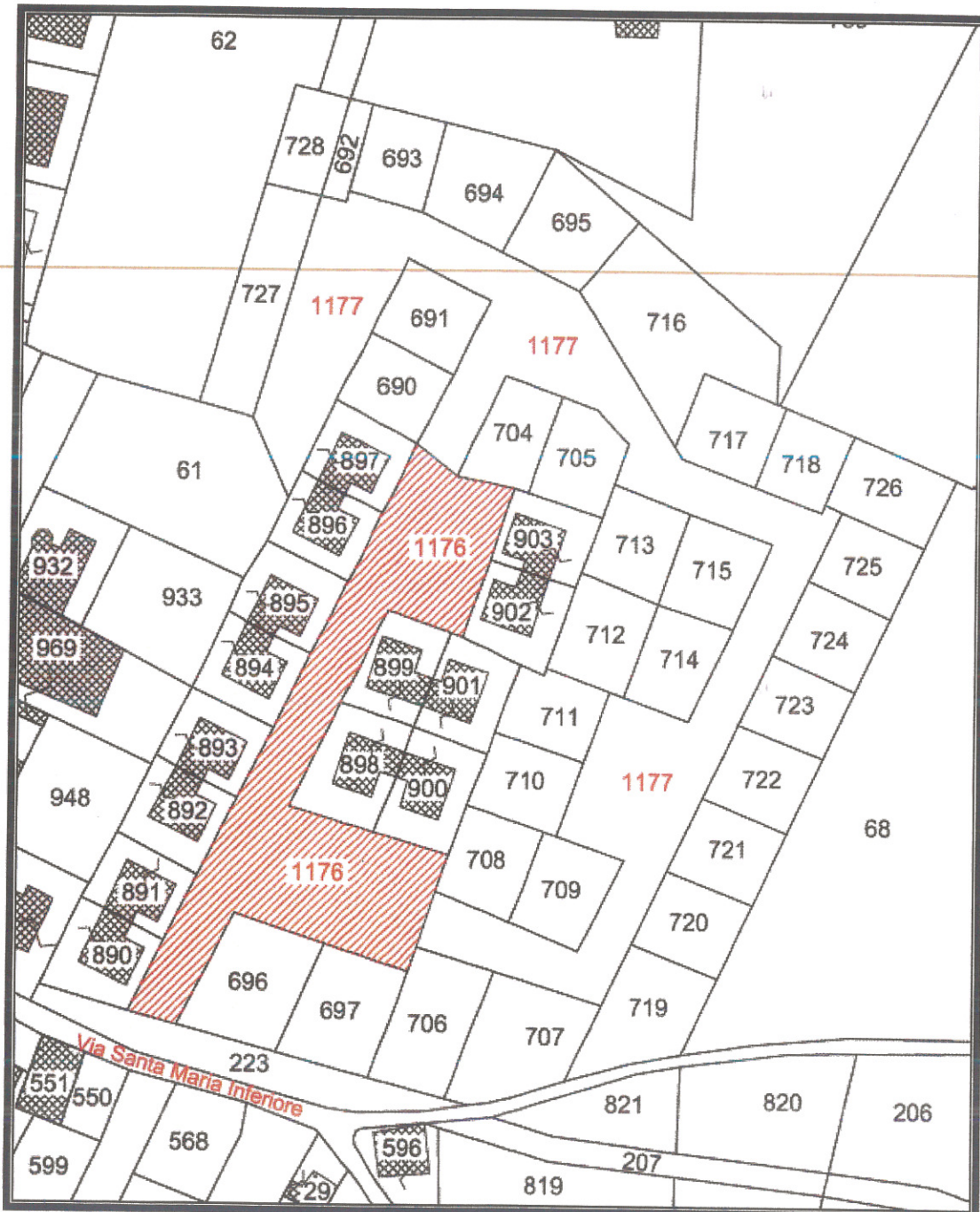
Dalle indagini espletate ed all'esito del riscontro formulato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rizziconi con nota prot. n. 10243 del 17.10.2017, il sottoscritto CTU in data 23.11.2017, redigeva una relazione in merito a quanto emerso, evidenziando la possibilità di procedere alla vendita degli immobili pignorati **individuando un unico lotto di terreno con destinazione Agricola non edificabile, previo frazionamento catastale della particella 681, che nella perizia del CTU arch. Domenico G. Arillotta risultava destinata a strada comune a tutti i lotti (compresi quelli già venduti nei precedenti esperimenti d'asta), allo scopo di stralciare la parte destinata a strada d'accesso ai lotti venduti, da quella che sarà venduta insieme alle altre particelle in un unico lotto.**



o **FRAZIONAMENTO CATASTALE DELLA PARTICELLA 681**

In esecuzione all'ordinanza del 18/12/2018, il sottoscritto CTU ha provveduto al frazionamento catastale della particella **681**, che nella perizia del CTU arch. Domenico G. Arillotta risulta destinata a strada comune a tutti i lotti (compresi quelli già venduti nei precedenti esperimenti d'asta), presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Ufficio del Territorio Tipo di Frazionamento n. 35331 del 29/3/2019, con il quale è stata stralciata la parte destinata a strada d'accesso ai lotti venduti da quella che sarà venduta insieme alle altre particelle in un unico lotto.

Il frazionamento ha dato origine alla particelle **1176** e **1177** del foglio 31:



La particella 1176 di mq. 2.835,00, già individuata per l'accesso a tutti i lotti, per come previsto nella CTU Arillotta, dovrà essere esclusa dalla vendita per assicurare agli aggiudicatari dei lotti contraddistinti con le particelle 890 – 891 – 892 – 893 – 894 – 895 – 896 – 897 – 898 – 899 – 900 – 901 – 902 e 903, l'accesso ed il passaggio (anche di condutture interrato elettriche, idriche, telefoniche, ecc.).

○ **AGGIORNAMENTO DELLA STIMA**

In esecuzione alle ordinanze del 18/12/2018 e del 19/02/2019, il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare i vari aspetti dei singoli lotti, (per come individuati nella CTU Arillotta), nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero fondo residuo dalla parziale realizzazione del complesso edilizio progettato negli anni 80'.

Il primo passaggio è stato analizzare la nota prot. n. 10243 del 17.10.2017 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rizziconi, nella quale si attesta che:

- 1) ~~Le convenzioni urbanistiche stipulate il 20.2.1990 e il 27.3.1990, sono da considerarsi non più efficaci~~ per via della decorrenza del termine decennale di validità dei piani particolareggiati di cui all'art. 16, comma 5, della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, (decaduti il 27.3.2000);
- 2) L'attuale destinazione urbanistica degli immobili in oggetto è prevalentemente **“Terreno Agricolo non Edificabile”**.

Si evince chiaramente che i lotti per come previsti nella CTU Arillotta, (che tra l'altro non coincidono con il progetto del complesso edilizio e di conseguenza con le convenzioni scadute), non possono essere posti in vendita come “Area edificabile”; questo, non soltanto per l'avvenuto cambio di destinazione urbanistica dell'area in oggetto, che ora è individuata come “Terreno Agricolo non Edificabile”, ma anche per i molteplici cambiamenti delle norme urbanistiche che si sono susseguiti dagli anni 80' ad oggi, che hanno modificato gli standard per l'edificazione.

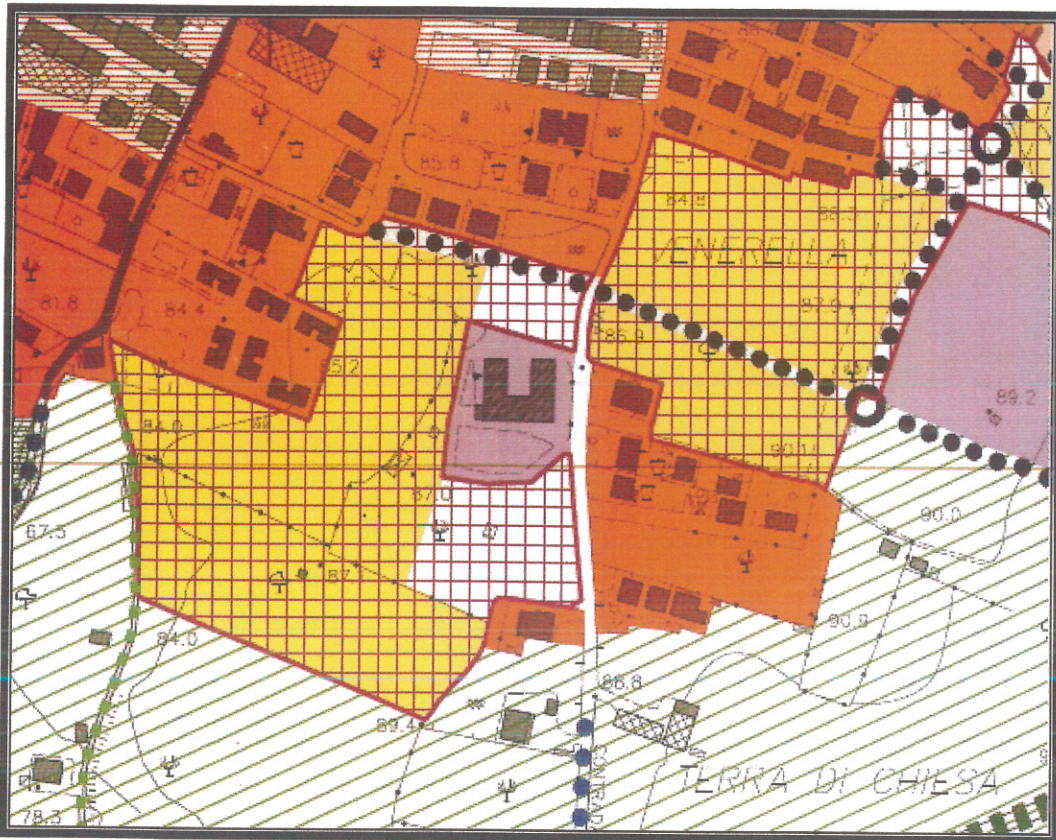
Successivamente, sono state prese informazioni circa la redazione del Piano Strutturale Associato (PSA) tra i Comuni di: Rosarno, Feroletto della Chiesa, Laureana di Borrello, **Rizziconi**, Serrata, San Pietro di Caridà e San Calogero.

Dalle notizie assunte è emerso che il PSA è in avanzamento e che il Documento Preliminare è stato presentato ai Comuni associati che hanno già avviato tutte le procedure previste dalla vigente normativa (avviso ai cittadini circa la possibilità della



manifestazione di interessi diffusi), per poi passare all'approvazione del documento stesso.

Esaminato il Documento Preliminare PSA pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Rizziconi, appare chiaro che i progettisti hanno tenuto conto della vocazione edificatoria dell'area in oggetto, come si evince dallo stralcio della **Tavola 1a** del Documento Preliminare:



Infatti, l'area oggetto di stima è stata identificata come:



Ambito di Rigenerazione Urbana



Concentrazione dei Diritti Edificatori in ambito perequativo

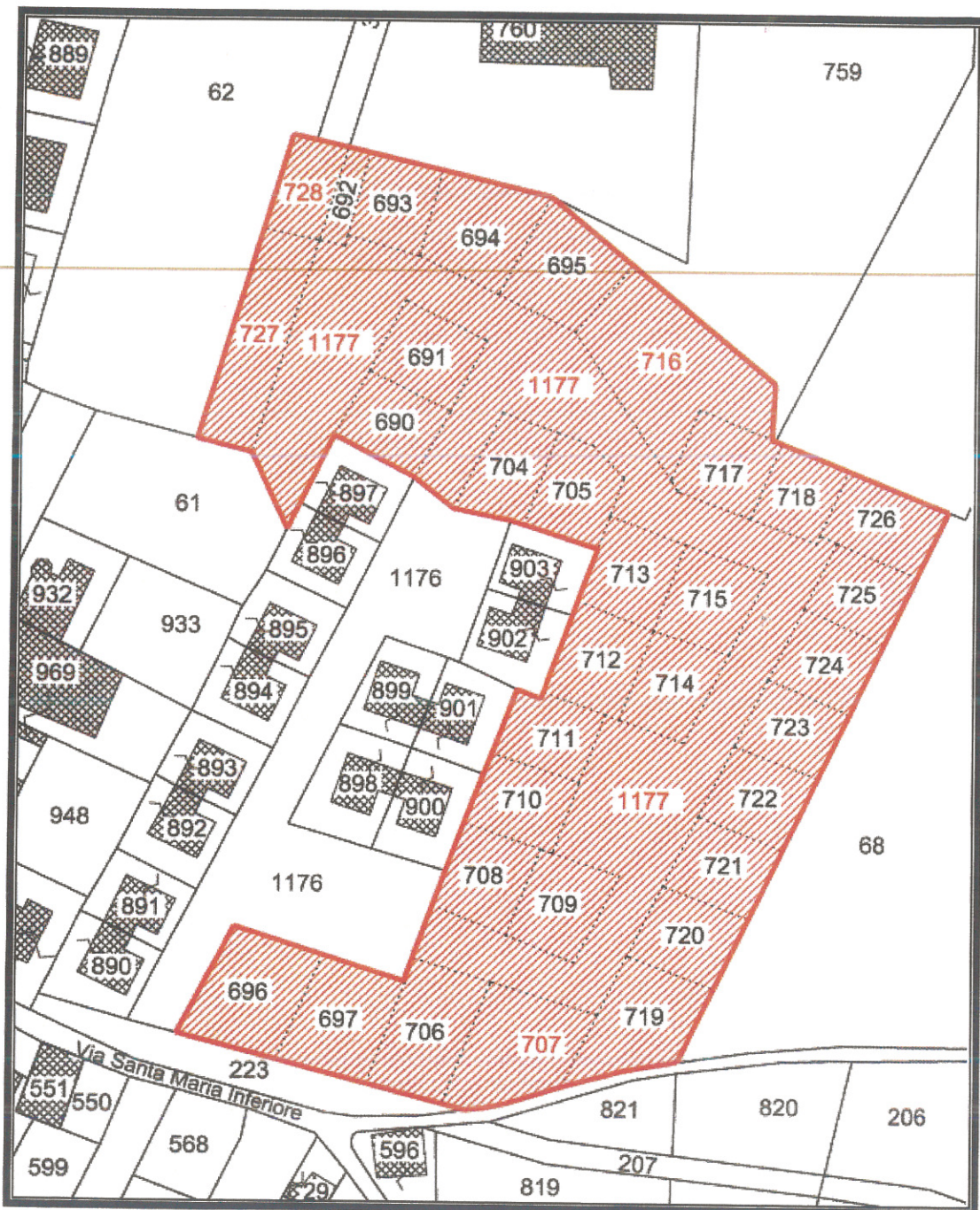
In dette aree, una volta approvato in maniera definitiva il PSA, sarà possibile edificare previa redazione di un nuovo progetto di lottizzazione dell'intera area.

Pertanto, alla luce delle indagini esperite, appare chiara allo scrivente l'impossibilità di procedere ad un aggiornamento della stima dei lotti per come individuati nella perizia dell'Arch. Domenico G. Arillotta, in quanto per dimensioni e caratteristiche attuali non potranno essere edificati neanche in una fase successiva all'adozione del PSA e quindi non appetibili sul mercato. Inoltre, procedendo alla stima dei lotti nella consistenza

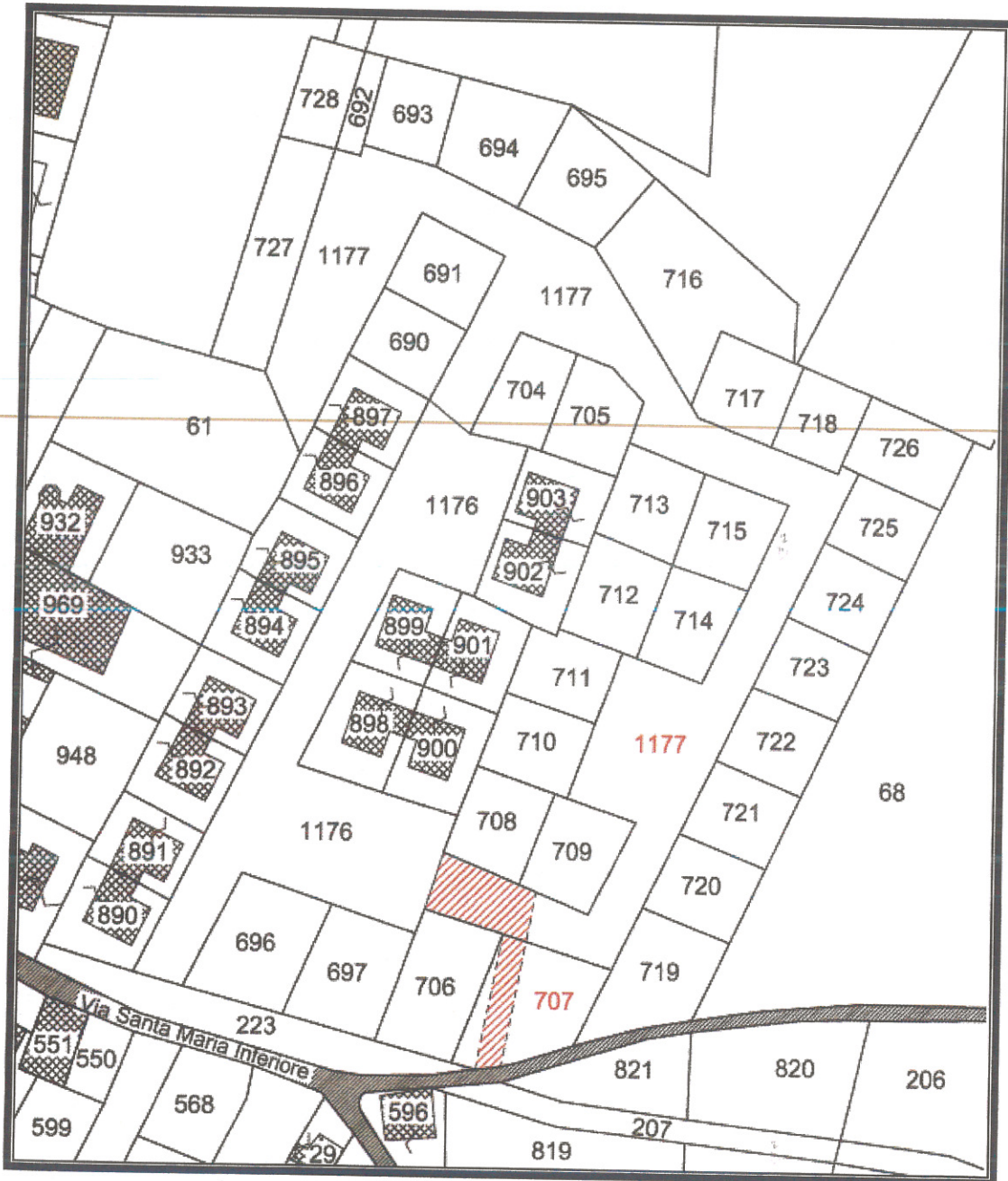


attuale, si comprometterebbe la futura vocazione dell'area che si prefigura edificabile in ambito perequativo.

Di conseguenza l'aggiornamento della stima dovrà tenere conto dell'intera superficie residua, ricomprendendo anche le aree in precedenza non stimate in quanto assoggettate alla previgente convenzione, come strade (part. 1177 – ex 681), parco giochi – giardino (part. 716) e campo da tennis (part. 727 e 728) che dovranno rientrare in un eventuale nuovo piano di lottizzazione in ambito perequativo, nonché della particella 707 (ex lotto 25 CTU Arilotta), che dovrà obbligatoriamente rappresentare l'accesso dalla via pubblica per la nuova lottizzazione.



Al fine di garantire l'accesso ai lotti già venduti nei precedenti esperimenti d'asta, che come risulta dagli accertamenti effettuati non hanno accesso diretto dalla via pubblica, dovrà essere previsto l'accesso ed il passaggio, (anche di condutture interrato elettriche, idriche, telefoniche, ecc.) tramite le particelle 707 (ex lotto 25) e 1177 (ex 681), vedi planimetria che segue:



La tabella che segue ha lo scopo di sintetizzare quanto espresso fino al momento:

DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE LORDA		NOTE
			Mq		
Strada d'accesso lotti venduti (strada prevista in CTU Arillotta)	31	1176 (ex 681)	Mq	2.835,00	Da stralciare dalla procedura
Ex strada d'accesso ai lotti prevista in convenzione scaduta	31	1177 (ex 681)	Mq	4.693,00	Area da sottoporre ad eventuale nuovo Piano di Lottizzazione
Lotto 09 CTU Arillotta	31	690	Mq	307,00	
Lotto 10 CTU Arillotta	31	691	Mq	307,00	
Lotto 11 CTU Arillotta	31	692	Mq	101,00	
	31	693	Mq	306,00	
Lotto 12 CTU Arillotta	31	694	Mq	430,00	
Lotto 13 CTU Arillotta	31	695	Mq	435,00	
Lotto 14 CTU Arillotta	31	696	Mq	525,00	
Lotto 15 CTU Arillotta	31	697	Mq	453,00	
Lotto 22 CTU Arillotta	31	704	Mq	284,00	
Lotto 23 CTU Arillotta	31	705	Mq	311,00	
Lotto 24 CTU Arillotta	31	706	Mq	461,00	
Lotto 25 CTU Arillotta, accesso diretto alla via pubblica	31	707	Mq	413,00	
Lotto 26 CTU Arillotta	31	708	Mq	324,00	
Lotto 27 CTU Arillotta	31	709	Mq	311,00	
Lotto 28 CTU Arillotta	31	710	Mq	325,00	
Lotto 29 CTU Arillotta	31	711	Mq	325,00	
Lotto 30 CTU Arillotta	31	712	Mq	350,00	
Lotto 31 CTU Arillotta	31	713	Mq	331,00	
Lotto 32 CTU Arillotta	31	714	Mq	336,00	
Lotto 33 CTU Arillotta	31	715	Mq	352,00	
Ex parco gioghi - giardino comune, previsto in convenzione scaduta	31	716	Mq	946,00	
Lotto 34 CTU Arillotta	31	717	Mq	329,00	
Lotto 35 CTU Arillotta	31	718	Mq	296,00	
Lotto 36 CTU Arillotta	31	719	Mq	351,00	
Lotto 37 CTU Arillotta	31	720	Mq	307,00	
Lotto 38 CTU Arillotta	31	721	Mq	307,00	
Lotto 39 CTU Arillotta	31	722	Mq	307,00	
Lotto 40 CTU Arillotta	31	723	Mq	307,00	
Lotto 41 CTU Arillotta	31	724	Mq	307,00	
Lotto 42 CTU Arillotta	31	725	Mq	307,00	
Lotto 43 CTU Arillotta	31	726	Mq	383,00	
Ex campo da tennis comune, previsto in convenzione scaduta	31	727	Mq	601,00	
	31	728	Mq	258,00	

Riassumendo, la superficie complessiva dell'intero fondo che verrà messo in vendita, tenendo conto delle indagini e degli accertamenti espressi nella relazione, è pari ad **ha 01.66.86.**

o STATO DI POSSESSO

Porzioni delle particelle 1176 (ex 681 - strada comune), 707, 721 e le particelle 696, 697, 706, 719, 720, per intero, sono occupate *sine titulo*; infatti, risultano delimitate con recinzioni realizzate con paletti di metallo - legno e rete metallica ed utilizzati per la coltivazione di ortaggi.



○ **VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Accesso e passaggio ai lotti già venduti nei precedenti esperimenti d'asta (anche di condutture interrato elettriche, idriche, telefoniche, ecc.) tramite le particelle 707 e 1177;

○ **CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- andamento del mercato in zona: mediocre;
 - prezzi correnti di mercato per terreni edificabili: 100,00/mq. ÷ € 150,00/mq.;
 - prezzi correnti di mercato per terreni agricoli non edificabili: 5,00/mq. ÷ € 10,00/mq.;
-
- grado di urbanizzazione: mediocre;
 - dotazione di servizi: discreta.

All'esito di tutti gli accertamenti espletati e tenendo conto della probabile successiva potenzialità edificatoria dell'area, per come meglio espresso nella relazione, si è pervenuto ad un valore al mq. di € 25,00.

○ **STIMA**

Fondo rustico sito in località Barbara del Comune di Rizziconi, identificato al N.C.T. foglio 31 particelle 1177 (ex 681), 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727 e 728.	
Valore del fondo	= mq. 16.686,00 x €/mq. 25,00 = € 417.150,00
Valore del Lotto Unico	= € 417.150,00

Palmi, 12 settembre 2019

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procédura n° 174/1991 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DALL'INCE (oggi PRONIPOTE SPV s.r.l.)
CONTRO [REDACTED]

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



CHIARIMENTI
di cui all'Ordinanza del 28 luglio 2022



TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dall'INCE (oggi Pronipote SPV s.r.l.). n° 174/1991 R.G.E.

CHIARIMENTI

Con Ordinanza del 28 luglio 2022I, il G.E. Dott.ssa Marta Caineri invitava *“il perito ad esplicitare le ragioni tecniche che rendono opportuno il mantenimento nel lotto unico oggetto di vendita della predetta area evidenziata in rosso delle p.lle 707 e 1177, in luogo di una soluzione procedurale analoga a quella effettuata con riferimento alla p.lla 681, oggi p.lle 1176 e 1177”*.

In riscontro a quanto osservato, lo scrivente CTU chiarisce quanto segue:

- 1) L'area evidenziata in rosso alla pag. 7 dell'elaborato peritale depositato in data 13.9.2019, rappresenta l'individuazione di un percorso provvisorio, in attesa di un possibile nuovo Piano di Lottizzazione successivo all'adozione del redigendo Piano Strutturale Associato (PSA) tra i Comuni di: Rosarno, Feroletto della Chiesa, Laureana di Borrello, Rizziconi, Serrata, San Pietro di Caridà e San Calogero. Il futuro Piano di Lottizzazione, oltre a prevedere la viabilità interna al piano stesso, dovrà necessariamente tener conto dell'edificato, rappresentato dai lotti già aggiudicati;
- 2) Il lotto unico, per come individuato, ricade interamente in *“Zona agricola non edificabile”*; pertanto, secondo quanto statuito dall'art. 30 del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii., il frazionamento delle aree in esso ricadenti avrebbe configurato una lottizzazione abusiva, quindi non depositabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Con l'auspicio di aver chiarito le ragioni tecniche che hanno determinato il mantenimento nel lotto unico oggetto di vendita della predetta area evidenziata in rosso delle p.lle 707 e 1177, si rassegnano le prefate considerazioni.

Palmi, 2 agosto 2022

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

