

**Chiarimenti
ed
integrazioni
alla
Consulenza Tecnica d' Ufficio**



Chiarimenti ed integrazione alla C.T.U.

In data 06.02.2019, con riferimento alla Procedura Esecutiva n. 7/14 R. Es., il Giudice dell' Esecuzione dott. Sergio Malgeri, letti gli atti, sciolta la riserva formulata all' udienza del 12.11.2018, riteneva indispensabile ottenere dall' esperto chiarimenti ed integrazioni, in ordine ai seguenti aspetti:

- a) *le porzioni di terreno in Grotteria, C/da Marcinà Inf. (in catasto terreni al fol. 45) sono state suddivise dall' esperto in sette lotti, perché ciascuna di esse è contraddistinta da un proprio identificativo catastale e perché sarebbero autonomamente fruibili; ma, poiché almeno alcune di esse appaiono intercluse (ovvero non avere diretto accesso alla strada, se non attraverso altri fondi) e di modesta consistenza (la part. Ila 416 è di soli mq 20 di estensione), al fine di prevenire la costituzione di servitù tra i vari fondi e di formare lotti utilmente commerciabili, è opportuno invitare l' esperto a valutare l' accorpabilità di dette porzioni, in particolare di quelle tra loro contigue (par.Ile. 35 ed 86 pignorate entrambe per l' intero; part. Ile 416, 420, 494, 465, 466, pignorate per la quota complessiva di ½ del diritto di proprietà);*
- b) *poiché la part. 416 è stata pignorata nella sua originaria estensione di mq. 190, devono reputarsi comprese nel vincolo entrambe le part.Ile che ne sono derivate, sia l' attuale 416 di mq 20 che la part.Ila 493 di mq 170; l' esperto va, perciò, invitato a descrivere e valutare anche tale la derivata particella 493 (eventualmente inserendola in un unico lotto con le part.Ile 416, 420, 494,465, 466);*
- c) *le anzidette porzioni di terreno hanno o natura agricola (le part.Ile 416, 420, 494,465, 466) o sono comunque di nulla o assai limitata potenzialità edificatoria (la part. Ila 86 ricade integralmente in sottozona F3 – verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini che, come si legge, nel certificato urbanistico allegato alla reazione peritale, comprende aree del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale; la part. 35 ricade in parte in sottozona F3, in altra in area sottoposta, tra l' altro, a vincolo paesaggistico;*
dato che non è possibile prescindere nella stima dalla destinazione urbanistica delle varie porzioni l' esperto va, quindi, invitato a specificare ed eventualmente rivedere la valutazione di tali terreni, dato che la stima contenuta nell' elaborato appare (già a

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



prima vista per quanto notorio dall' esperienza giudiziale) esorbitante di gran lunga dagli effettivi valori assegnabili a cespiti di quella natura;

- d) *solo le porzioni di terreno contraddistinte dai mappali 35 ed 86 sono pignorate per l' intero; per gli altri cespiti staggiti (compresi i fabbricati, lotti 8 e 9 della relazione dell' esperto) la stima va ridotta al 50% del valore di ciascun lotto, dato che il vincolo solo sulla quota complessiva di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.*

Chiarimento a)

Le porzioni di terreno in Grotteria, C/da Marcinà Inf. (in catasto terreni al fol. 45) sono state suddivise dall' esperto in sette lotti, perché ciascuna di esse è contraddistinta da un proprio identificativo catastale e perché sarebbero autonomamente fruibili; ma, poiché almeno alcune di esse appaiono intercluse (ovvero non avere diretto accesso alla strada, se non attraverso altri fondi) e di modesta consistenza (la part. Ila 416 è di soli mq 20 di estensione), al fine di prevenire la costituzione di servitù tra i vari fondi e di formare lotti utilmente commerciabili, è opportuno invitare l' esperto a valutare l' accorpabilità di dette porzioni, in particolare di quelle tra loro contigue (par.Ile. 35 ed 86 pignorate entrambe per l' intero; part. Ile 416, 420, 494, 465, 466, pignorate per la quota complessiva di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà).

Corre l' obbligo precisare che, le porzioni di terreno in Grotteria, C/da Marcinà Inf. (in catasto terreni al fol. 45), non venivano suddivise dalla scrivente in sette lotti bensì in due, di cui la particella n. 35 e la particella n. 86; i rimanenti cinque lotti ricadono nel Comune di Siderno al foglio di mappa n. 22 nello specifico, le part. Ile 416, 420, 494, 465, 466.

Poiché almeno alcune di esse appaiono intercluse (ovvero non avere diretto accesso alla strada, se non attraverso altri fondi) e di modesta consistenza (la part. Ila 416 è di soli mq 20 di estensione), al fine di prevenire la costituzione di servitù tra i vari fondi e di formare lotti utilmente commerciabili, la scrivente ha valutato l' accorpabilità di dette

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



porzioni, in particolare di quelle tra loro contigue (par.lle. 35 ed 86 pignorate entrambe per l' intero; part. lle 416, 420, 494, 465, 466, pignorate per la quota complessiva di ½ del diritto di proprietà).

Per quanto concerne la formazione dei lotti con i relativi valori venali, si rimanda al punto d).

Chiarimento b)

Poiché la part. 416 è stata pignorata nella sua originaria estensione di mq. 190, devono reputarsi comprese nel vincolo entrambe le part.lle che ne sono derivate, sia l' attuale 416 di mq 20 che la part.lla 493 di mq 170; l' esperto va, perciò, invitato a descrivere e valutare anche tale la derivata particella 493 (eventualmente inserendola in un unico lotto con le part.lle 416, 420, 494,465, 466.

In merito al chiarimento di cui sopra, si rimanda alla relazione di c.t.u.

Chiarimento c)

Le anzidette porzioni di terreno hanno o natura agricola (le part.lle 416, 420, 494,465, 466) o di nulla o assai limitata potenzialità edificatoria (la part. lla 86 ricade integralmente in sottozona sono comunque F3 – verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini che, come si legge, nel certificato urbanistico allegato alla reazione peritale, comprende aree del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale; la part. 35 ricade in parte in sottozona F3, in altra in area sottoposta, tra l' altro, a vincolo paesaggistico; dato che non è possibile prescindere nella stima dalla destinazione urbanistica delle varie porzioni l' esperto va, quindi, invitato a specificare ed eventualmente rivedere la valutazione di tali terreni, dato che la stima contenuta nell' elaborato appare (già a prima

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappe-rc.it



vista per quanto notorio dall' esperienza giudiziale) esorbitante di gran lunga dagli effettivi valori assegnabili a cespiti di quella natura.

I beni immobili sottoposti a pignoramento ricadenti nel territorio del Comune di Siderno sono di natura agricola (part.IIe 416, 420, 494,465, 466).

Per quanto concerne i terreni siti nel Comune di Grotteria, per come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato alla scrivente dal responsabile dell' Ufficio tecnico dello stesso Comune ed allegato alla c.t.u.:

- la particella 86 ***“ricade all' interno della “Sottozona F3”– verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini.”;***

- la particella 35 ***“ricade all' interno della “Sottozona D1” – aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino restauro paesaggistico”....” Tutta l' area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. lgs. N. 42/2004 e s.m.i. Deve essere osservato quanto disposto dall' art. 27 delle norme tecniche di attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Calabria adottato con Delibera Provinciale n. 15 del 04/04/2011. Approvato in data 26.05.2016, con delibera di Consiglio Provinciale n. 39”....; e de all' interno delle aree di attenzione rischio idraulico del Piano di assetto idrogeologico della Regione Calabria, approvato con delibera C.R. N. 115 DEL 28.12.2001.”***

Con riferimento ai terreni localizzati in Siderno, la sottoscritta ha rivisto la valutazione dei beni, per la quale si rimanda al chiarimento d).

Per quanto riguarda la stima dei terreni siti in Grotteria, la scrivente ritiene di non dover rivedere la valutazione dei terreni, confermato i valori venali indicati nella c.t.u. del 02.10.2018.



Chiarimento d)

Solo le porzioni di terreno contraddistinte dai mappali 35 ed 86 sono pignorate per l' intero; per gli altri cespiti staggiti (compresi i fabbricati, lotti 8 e 9 della relazione dell' esperto) la stima va ridotta al 50% del valore di ciascun lotto, dato che il vincolo solo sulla quota complessiva di ½ del diritto di proprietà.

Si rammenta che, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di chiarimenti ed integrazioni, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Per quanto concerne i terreni localizzati in Grotteria, la scrivente ritiene, ai fini di una più facile commerciabilità, di dover raggruppare in un unico lotto la particella 35 ed 86 mantenendo invariati i relativi prezzi di stima, il cui totale è pari ad **€ 294.800,00**.

In merito ai terreni di natura agricoli situati in Siderno, considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da rivalutare, il valore venale viene stabilito sulla base dello stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc. Dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, è stato necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare nonché la consultazione delle tabelle OMI pubblicate dall' Agenzia delle Entrate, al fine di stabilire il prezzo medio applicato nella stessa zona o in aree simili a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- ai terreni siti in Siderno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 18,75/mq.



**VALORI VENALI DELLE PARTICELLE IN SIDERNO CALCOLATI
SINGOLARMENTE PER L' INTERA QUOTA**

Lotto 3 Part. 416, terreno in "Sottozona E1"	Mq	20,00	x	€	18,75	=	€	375,00
Lotto 4 Part. 420, terreno in "Sottozona E1"	Mq	610,00	x	€	18,75	=	€	11.437,50
Lotto 5 Part. 494, terreno in "Sottozona E1"	Mq	330,00	x	€	18,75	=	€	6.187,00
Lotto 6 Part. 465, terreno in "Sottozona E1"	Mq	650,00	x	€	18,75	=	€	12.187,50
Lotto 7 Part. 466, terreno in "Sottozona E1,	Mq	820,00	x	€	18,75	=	€	15.375,00
Part. 493 , terreno in "Sottozona E1"	Mq	170,00	x	€	18,75	=	€	3.187,50

**VALORI VENALI DELLE PARTICELLE IN SIDERNO
CALCOLATI SINGOLARMENTE PER ½**

Part. 416	Totale del bene stimato	€	187,50
Part. 420	Totale del bene stimato	€	5.718,75
Part. 494	Totale del bene stimato	€	3.093,75
Part. 465	Totale del bene stimato	€	6.093,75
Part. 466	Totale del bene stimato	€	7.687,50
Part. 493	Totale del bene stimato	€	1.593,75
TOTALE DEL VALORE VENALE		€	24.375,00

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappe-rc.it



**VALORI VENALI DELLE PARTICELLE IN GROTTERIA CALCOLATI
SINGOLARMENTE PER L' INTERA QUOTA**

Terreni

Lotto 1 Part. 35, terreno in "Sottozona D1"							
Mq	1.580,00	x	€	100,00	=	€	158.000,00
Lotto 2 Part. 86, terreno in "Sottozona F3"							
Mq	1.710,00	x	€	80,00	=	€	138.800,00
TOTALE DEL VALORE VENALE						€	296.800,00

Fabbricati

Lotto 8 Part. 399 fabbricato in "Zona D7"							
Fabbricato	Mq	347,50	x	€	500,00	=	€ 173.750,00
Area scoperta	Mq	3.917,31	x	€	100,00	=	€ 391.731,00
TOTALE DEL VALORE VENALE						€	565.481,00

Lotto 9 Part. 415 fabbricato in "Zona A7"							
Villino	Mq	459,00	x	€	1.000,00	=	€ 459.000,00
Area scoperta	Mq	1.400,30	x	€	100,00	=	€ 140.030,00
TOTALE DEL VALORE VENALE						€	599.030,00



**VALORI VENALI DELLE PARTICELLE N. 399 E N. 415
IN GROTTERIA CALCOLATI SINGOLARMENTE PER ½**

Fabbricati

Lotto 8								
Part. 399 fabbricato in "Zona D7"								
Fabbricato	Mq	347,50	x	€	250,00	=	€ 86.875,00	
Area scoperta	Mq	3.917,31	x	€	50,00	=	€ 195.865,00	
TOTALE DEL VALORE VENALE							€	282.740,50

Lotto 9								
Part. 415 fabbricato in "Zona A7"								
Villino	Mq	459,00	x	€	500,00	=	€ 229.500,00	
Area scoperta	Mq	1.400,30	x	€	50,00	=	€ 70.015,00	
TOTALE DEL VALORE VENALE							€	299.515,00



FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto 1			
Partt. 35 e 86	TOTALE DEL VALORE VENALE	€	296.800,00

Lotto 2			
Partt. 416, 420, 494, 465, 466, 493	TOTALE DEL VALORE VENALE	€	24.375,00

Lotto 3			
Part. 399	TOTALE DEL VALORE VENALE	€	282.740,50

Lotto 4			
Part. 415	TOTALE DEL VALORE VENALE	€	299.515,00

Locri, lì 24 settembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

Pagina 10

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappe-rc.it

