

Sommario

| | |
|--|----|
| Premessa..... | 1 |
| Quesiti formulati dal giudice al momento del giuramento e relativa risposta: | 2 |
| Conclusioni | 18 |
| DOCUMENTI ALLEGATI | 19 |

TRIBUNALE DI LOCRI


Sezione Civile - Esecuzione immobiliare n. 41/2012 R.G.

G.E. dr. Sergio Malgeri


Parte attrice: *Banco di Napoli spa*

Parte convenuta: 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Descrizione e stima economica di beni immobili del  siti in
località *Spropoli* del Comune di Palizzi (RC), nel procedimento civile di
esecuzione immobiliare.

Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare indicato al n. 41/2012 R.G.
promosso da: Banco di Napoli spa (creditore), nei confronti del 

[REDACTED]
con passaggio dell'eredità e beneficio di inventario alla [REDACTED]

La S.V. ha disposto la nomina del sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED]

Agronomi e Forestali della provincia di Reggio Calabria con il n. 674, a consulente tecnico.

Il giorno 13/07/2017 prestai giuramento di rito in cancelleria e dopo una preliminare valutazione dei quesiti posti ed un esame della documentazione catastale, cominciai subito a contattare le rispettive parti in causa tramite i rispettivi avvocati. Dopo una serie di telefonate e rinvii della data di sopralluogo, in particolare per la per mancanza di disponibilità delle parti a presenziare e a garantire l'accesso agli immobili, è stata fissata la data del sopralluogo sul posto dove sono ubicati i beni immobili del [REDACTED]

Il giorno stabilito per il sopralluogo, venerdì 06/10/2017 alle ore 09:00, mi reco a Palizzi (RC), in località Spropoli, presso la proprietà oggetto di causa ed effettuo tutti gli accertamenti necessari, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice. Alle ore 11:30 viene redatto il verbale di sopralluogo e sottoscritto dai presenti sul luogo al momento delle operazioni peritali, ovvero [REDACTED]
[REDACTED]

Quesiti formulati dal giudice al momento del giuramento e relativa risposta:

QUESITO 1

Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

La documentazione indicata nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita è sufficiente ad identificare i beni pignorati del [REDACTED] Sono stati prodotti e

allegati alla presente: visura di ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, in cui risultano le iscrizioni e trascrizioni immobiliari degli immobili. In data 01/12/2017 effettuò delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, riscontrando le seguenti trascrizioni a carico dei beni del [REDACTED]

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/1981 - Registro Particolare 12502 Registro Generale 13818 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI*
- *ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/1984 - Registro Particolare 382 Registro Generale 8953 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER SENTENZA DI CONDANNA SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 534 del 15/05/1987 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- *ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/1984 - Registro Particolare 595 Registro Generale 14633 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE D'IMPOSTE DI SUCCESSIONE*
- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/1984 - Registro Particolare 14523 Registro"Generale 16011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 15873 Registro Generale 23232 Pubblico ufficiale. TRIBUNALE Repertorio 692 del 30/07/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in BIANCO (RC), BRANCALEONE (RC), PALIZZI (RC).*

Da indagini e visure fatte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali si è accertato che gli immobili in questione, intestati [REDACTED]

sono ubicati in area agricola del Comune di Palizzi, in località Spropoli, riportati al N.C.T.:

- foglio di mappa n. 63 particella n. 613 sub 3 – Categoria A/3 Classe 2 – Consistenza vani 4 – Rendita Catastale €. 185,92 ;
- foglio di mappa n. 63 particella n. 614 sub 2 – Categoria D/8 – Rendita Catastale €. 2.114,00;
- foglio di mappa n. 63 particella n. 631 - qualità colturale SERRA - superficie 47.675 mq e qualità colturale seminativo - superficie 47.675 mq e qualità colturale SEMINATIVO - superficie 9.016 mq

QUESITO 2

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Gli immobili in questione nel complesso rappresentano una azienda agricola produttiva e funzionante, vi si accede facilmente dalla strada statale 106 Jonica essi consistono in: un fabbricato in muratura ordinaria casa padronale, due capannoni, un complesso serricolo, e appezzamenti di terreno destinati alla coltivazione di ortaggi, due pozzi per l'irrigazione e una vasca di raccolta dell'acqua di grandi dimensioni (gebbia). In seguito ad indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Palizzi, non risultano licenze o atti attestanti la conformità degli stessi edifici, degli impianti e dei manufatti aziendali.

In base allo strumento urbanistico del comune di Palizzi (RC) gli immobili ricadono in zona "E", zona agricola. Il complesso immobiliare è situato nel basso versante Jonico, ad una quota prossima del livello del mare, delimitato a Sud e ad Ovest dalla spiaggia, ad Est dalla fiumara Spropoli, a Nord dalla strada statale 106 Jonica. La giacitura del sito è pianeggiante con ottima esposizione (a Sud).

Uno fabbricati è una casa padronale di vecchia epoca di costruzione, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 63 particella n. 613 sub 3, categoria catastale

A/3 classe 2^a e quattro vani. In base alle indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Palizzi, non si riscontrano documenti relativi alla costruzione del fabbricato e neppure delle pertinenze. Si tratta di un edificio in muratura portante e cemento armato, con copertura in legno e tegole. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967, il fabbricato è destinato ad abitazione, internamente è costituito da cucina soggiorno camera da letto corridoio e bagno inoltre è provvista all'esterno di due tettoie in legno prive di manto di copertura, di 44 e 26 mq, il pavimento è costituito da piastrelle in gres porcellanato, cucina in muratura, gli infissi esterni sono in alluminio zincato mentre per quelli interni si tratta di porte in legno tamburato. Sia all'interno che all'esterno, in prossimità della base dei muri, si notano aree con umidità di risalita dal suolo (efflorescenze salinifiche). Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile. Il tetto è a due falde, orditura con travi e travetti in legno e il manto di copertura è costituito da tegole del tipo portoghese. La superficie lorda è di 90,48 mq mentre quella calpestabile è di 68 mq. Si rileva che al momento del sopralluogo vi erano dei lavori di ristrutturazione interna del fabbricato. (vedere planimetrie e foto allegate)

I due capannoni aziendali, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 63 particella n. 614 sub 2, categoria catastale D/8, superficie interna 601 m², sono adibiti a deposito materiali e attrezzi. La data di costruzione risale a circa 30 anni fa ma da un'indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Palizzi, non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino la conformità statica e urbanistica, né domande di permesso a costruire, neppure per la tettoia o per l'adiacente locale deposito. Essi sono costruiti in struttura mista di cemento armato, blocchi di calcestruzzo e laterizi forati, con profilati metallici scatolari, travi di falda e colmo conformate a traliccio, copertura con lastre ondulate in cemento amianto (eternit). Il pavimento è in graniglia di cemento, gli infissi sono in alluminio zincato, con portellone di ingresso scorrevole. All'interno del capannone lato Sud è presente una cella frigo di grandi dimensioni della capacità di circa 35 mc. Adiacente al capannone lato nord, vi è una tettoia estesa per una superficie di 120 mq, con struttura metallica scatolare e copertura in pannelli isolanti coibentati, delimitata su due lati da un muro in blocchi di calcestruzzo. A ridosso

del capannone lato Nord, vi è un piccolo locale deposito attrezzi, di circa 40 mq di superficie, che tuttavia non è stato possibile visionare dall'interno, costruito in cemento armato e muratura, con tetto spiovente a falda e pannelli ondulati di copertura.

Il complesso delle strutture per la coltivazione in ambiente protetto, è composto da otto corpi serricoli, ciascuno provvisto di tre moduli con struttura metallica e copertura in vetro, inoltre tra di essi sono intervallati sette serre tunnel con struttura metallica tubolare ma sprovviste di copertura con film plastico. Sono tutte destinate interamente alla coltivazione di ortaggi.

Le serre con struttura metallica e copertura in vetro consistono in **otto** corpi di dimensioni 32 m x 80 m, ognuna composta da tre moduli di circa 10 m ciascuno, sono dotate di copertura a falde spioventi in vetro (anche se si riscontrano numerosi vetri mancanti), struttura in acciaio e alluminio, costituite da capriate a traliccio con portelli di aerazione, supporti per ancoraggio vetri, altezza in gronda superiore a 3,50 m, con sistema motorizzato per il comando automatico di copertura dei portelloni di aerazione e impianto di nebulizzazione dell'acqua. All'interno sono poste delle ali gocciolanti autocompensanti realizzate con un tubo in polietilene, il riscaldamento dell'ambiente interno è ad aria con quattro bruciatori a gasolio per ogni serra, due di ogni tipo e relativi serbatoi di carburante (come indicato nell'allegato computo metrico estimativo). Le serre sono provviste di bancali realizzati in mattoni forati e malta cementizia con riempimento di terreno vegetale. Si riscontrano anche delle ventole di areazione ma sono fuori uso. Delle ampie porte scorrevoli assicurano l'accesso ai corpi serricoli. La struttura di sostegno è costituita da profilati metallici, cordolo di base e plinti in cemento armato.

Le serre tubolari ad arco sono sette in tutto, **quattro** di esse hanno le dimensioni di 11 m x 80 m, **una** di 20 m x 80 m e **due** di 8 m x 80 m. Sono prive della copertura in polietilene, anch'essi con cordolo di base e plinti in cemento armato, sono dotate di condotta di irrigazione con tubi di polietilene, prive di bancali ma con coltivazione a terra.

Il complesso dispone di una comoda viabilità interna realizzata con conglomerato cementizio armato e misto granulare, della larghezza di circa 5 metri comprese le cunette di smaltimento idrico, che dal cancello di accesso si estende per tutto il perimetro dei corpi serricoli, con un piazzale in prossimità dei capannoni e della vasca in cemento. A bordo strada vi sono una serie di muri perimetrali, sia in cemento armato per il contenimento del terreno, sia in blocchi forati di calcestruzzo

In riferimento al terreno agrario non vi è piena corrispondenza con la qualità colturale riportata nella visura catastale, in quanto la superficie occupata dalle strutture serricole in realtà è di circa 20.500 mq, rispetto ai 47.675 mq riscontrati in visura. Il terreno agrario è pianeggiante ed è classificabile come orto irriguo, si tratta di suoli appartenenti al sottosistema pedologico 4.2, dotati di buona porosità, da profondi a molto profondi, generalmente privi di pietrosità e di scheletro, con buona porosità buona capacità di scambio cationico, buon contenuto in sostanza organica e argilla. Il suolo è coltivato ad ortaggi in pieno campo con impianto di irrigazione costituito da un pozzo freatico di circa 10 m di profondità, dotato di una elettropompa sommersa per la captazione dell'acqua, un pozzo romano profondo circa 8 m, provvisto di motopompa, una vasca in cemento per la raccolta dell'acqua di irrigazione (dimensioni 10 m x 10 m), condotta in tubi di polietilene ed ali gocciolanti poste lungo i filari delle piante. I corpi serricoli sono posti al centro del fondo e la parte di terreno coltivato ad ortaggi in pieno campo rimane sul perimetro dello stesso.

La presente descrizione è supportata dall'allegata documentazione fotografica.

QUESITO 3

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando

all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Gli immobili sono accatastati e risultano censiti al catasto terreni con i seguenti dati:

| <i>Foglio - Particella - Sub - Categoria - Classe - Consistenza - Rendita(Euro) - Indirizzo</i> | | | | | | | |
|---|-----|------------|-----|--------------|----------|----------|--|
| 63 | 613 | 3 | A/3 | 2 | 4 vani | 185,92 | Palizzi loc Spropoli ss 106 snc piano t; |
| 63 | 614 | 2 | D/8 | - | - | 2.114,00 | Palizzi loc Spropoli ss 106 snc piano t; |
| <i>Foglio - Particella - qualità - Classe - superficie (mq) - R.D.(€) - R.A.(€) - Indirizzo</i> | | | | | | | |
| 63 | 631 | serre | 3 | 47.675 | 3.533,27 | 1.034,13 | Palizzi loc Spropoli ss 106 |
| 63 | 631 | seminativo | 3 | 9.016 106 | 18,63 | 9,31 | Palizzi loc Spropoli ss |
| Intestati a: PRATTICO' PASQUALE nato a Condofuri (RC) il 07/10/1956 | | | | | | | |

Sono state acquisite ed allegate alla presente relazione: le visure catastali e l'estratto di mappa.

QUESITO 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Gli immobili si trovano in possesso [REDACTED]
[REDACTED] in particolare l'azienda nel complesso è gestita soprattutto [REDACTED] che ne cura la produzione e commercializzazione degli ortaggi. In seguito a domanda di accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Locri, veniva riscontrato un contratto di locazione di una parte del fondo rustico, [REDACTED]
[REDACTED] redatto in data 16 ottobre 2013, contratto stipulato successivamente alla data di pignoramento.

QUESITO 5

evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Da indagini ed accertamenti fatti non sono stati riscontrati:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quella oggetto della presente perizia;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Vincoli e oneri di natura condominiali;

QUESITO 6

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

Da indagini fatte non risulta che sull'immobile vi siano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

QUESITO 7.

dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; Non risultano tali impedimenti. Da accertamenti fatti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari non risultano, in atto iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Non risultano formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile e non risulta trascritto alcun regolamento di condominio.

QUESITO 8

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

Le spese di gestione degli immobili variano in base all'ordinamento produttivo, al ciclo delle colture praticate e alle capacità imprenditoriali. Per la loro determinazione occorrono indagini tecnico-economiche più approfondite sull'aspetto produttivo del fondo rustico.

QUESITO 9

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Palizzi non risultano tali Vincoli.

QUESITO 10

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Da indagini fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palizzi l'area su cui insiste l'immobile ricade in **zona E agricola**.

Destinazioni specifiche: fabbricati rurali per ricovero e allevamento di animali o macchine agricole e conservazione lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli.

Destinazioni consentite: abitazione rurale attrezzature sportive turistiche o ricreative pubbliche, impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico.

L'edificazione rimane assoggettata ai seguenti indici:

- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- H max = al massimo 6,50 m ad eccezioni di costruzioni speciali;
- PK = 5 mq/100 mc di residenza

Nella zona inoltre vige il vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Si allega attestazione dell'ufficio tecnico del comune di Palizzi (RC), Prot. 691 del 12/02/2018.

Per i capannoni aziendali non sono stati trovati documenti utili comprovanti la regolarità edilizia e la conformità statica, ma mentre la prima potrebbe essere superabile, per il secondo requisito non sono stati rinvenuti documenti depositati presso gli uffici competenti e ciò ha richiesto dei tempi lunghi anche per gli la dislocazione e gli spostamenti di sede dei vari uffici competenti. Per la casa padronale non si riscontrano documenti relativi alla costruzione del fabbricato poiché risale ad epoca antecedente al 1967.

QUESITO 11

evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'immobile attualmente non risulta dotato di certificazione energetica ma tale certificazione può essere prodotta per la casa padronale (f.63 p.lla 613 sub 3)

QUESITO 12

determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene —segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub REE, di mq. YYY, prezzo E ZZZ); Gli immobili sono stati valutati singolarmente mediante procedimento di stima sintetico e analitico, suddividendoli per sezioni. In pratica utilizzando come riferimento il prezzario regionale agricoltura e foreste del 2016.

Tramite computo metrico estimativo, sono state contabilizzate le seguenti parti: Le strutture serricole, comprensive delle relative attrezzature; il sistema di approvvigionamento idrico e di irrigazione; la viabilità interpoderale e il piazzale; i muretti e la vasca in cemento.

Si è scelto invece il "procedimento di stima sintetico comparativo in base al "valore di mercato" per la stima della casa padronale e del terreno agrario; utilizzando il criterio "sintetico comparativo" che rappresenta la somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. In merito ai capannoni con locale deposito annesso, invece, tenendo conto del loro valore economico d'uso e del relativo costo di demolizione e smaltimento.

Valore del fabbricato rurale

In realtà non si riscontra un mercato attivo di questi immobili, tuttavia è possibile reperire informazioni relative a fabbricati aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

All'uopo sono state fatte indagini presso agenzie immobiliari locali e consultati come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2017, per i fabbricati ubicati nel Comune di Palizzi.

Secondo i dati dell'OMI i prezzi maggiormente riscontrabili per la compravendita di fabbricati simili in zona rurale, ovvero per le abitazioni di tipo economico, sono compresi tra € 315,00/mq e € 435,00/mq, mentre sono di poco superiori nelle aree costiere limitrofe al centro abitato e nelle altre zone più vicine al centro cittadino. Si è tenuto conto delle condizioni del fabbricato in esame, in particolare il suo stato di manutenzione, discrete infatti, ma in fase di miglioramento visto che al momento del sopralluogo vi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna. Comodamente accessibile ma periferica rispetto al nucleo abitato. Visto il contesto dove si trova non presenta grande appetibilità di mercato, anche perché facente parte di un complesso "agricolo-produttivo" con rapporti di complementarità con il resto dell'azienda. Quindi si ritiene equo attribuire il valore medio unitario di € 420,00 al mq e decurtando il 5% dell'importo viste le condizioni di manutenzione, vetustà e l'assenza di garanzie per vizi occulti. La superficie lorda misura mq 90 mentre la superficie calpestabile è di mq 62, senza considerare Le tettoie in quanto non si riscontra alcuna autorizzazione per la realizzazione delle stesse.

Valore della casa padronale (Comune di Palizzi, foglio 63, p.lla 613, sub 3, categoria A/3): $\text{mq } 87 \times \text{€ } 420,00 = \text{€ } 37.800,00 \times 0,95 = \text{€ } 35.910,00$ (Euro trentacinquemilanovecentodieci/00)

Valore dei capannoni

In merito ai capannoni aziendali per quanto sanabili sotto l'aspetto urbanistico non sono stati riscontrati elementi per dimostrare la sanabilità dell'opera sotto il

punto di vista della conformità statica presso gli uffici preposti, infatti vista la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati, per accertare l'idoneità dell'edificio ad esser abitato o semplicemente utilizzato in relazione ai carichi che esso deve sopportare ed al suo stato di conservazione è indispensabile procedere a un'accurata verifica di idoneità statica e compiere una serie di adempimenti, in linea di massima così sintetizzati:

- ✓ ricognizione documentale;
- ✓ controllo dei materiali;
- ✓ verifiche dimensionali;
- ✓ prove di carico pregresse ed eventuali nuove;
- ✓ estensione delle verifiche a tutti gli interventi localizzati;
- ✓ valutazione e verifica dei particolari costruttivi;
- ✓ valutazione del comportamento delle azioni sismiche (Per le costruzioni eseguite prima o dopo l'entrata in vigore del decreto di classificazione sismica A.6 art. 2 DM 15/05/1985);

Pertanto questi fabbricati sono stati stimati detraendo il costo di demolizione e smaltimento delle macerie computati analiticamente, dal valore economico d'uso dei fabbricati per un periodo di 5 anni, calcolando il più probabile canone di affitto annuale, comprensivo del residuo valore del suolo (area di sedime). Considerate le caratteristiche e lo stato di conservazione dei capannoni viene attribuito come canone di affitto mensile il valore di 1,80 €/mq, determinando così il canone annuale è l'importo complessivo per un periodo di 5 anni comprensivo di interessi, tramite appositi calcoli finanziari, considerando un tasso di interesse dello 0,3% (Fonte Euribor).

Valore d'uso dei capannoni (Comune di Palizzi, foglio 63, p.lla 614, sub 2, categoria D/8): $mq\ 666,2 \times \text{€ } 1,80 = \text{€ } 1.199,16$ (importo mensile)

Sommatoria di 12 rate mensili = $\text{€ } 1.199,16 \times (12 + 0,003 \times 13/2) = \text{€ } 14.409,71$ (importo annuo)

Sommatoria di 5 annualità = $\text{€ } 14.409,71 \times 5,03009013508082 = \text{€ } 72.482,12$

Valore di demolizione, smaltimento macerie e lastre di eternit: **€ 58.619,45**

Valore residuo del suolo (area di sedime calcolata sul valore a nuovo dei capannoni): **€ 39.972,00**

Valore totale capannoni: € 72.482,12 + € 39.972,00 - € 58.619,45 = **€ 53.834,67**

Valore della cella frigorifera

La cella frigo ubicata all'interno del capannone lato Sud, in base ad indagini di mercato per attrezzature di conservazione simili, viste le caratteristiche e lo stato d'uso viene stimata per il valore di **€ 10.000**

Valore del terreno

Per il terreno agrario sono stati presi come riferimento i valori agricoli medi della provincia di Reggio Calabria riferiti all'anno 2017 (i più recenti), per la regione agraria di appartenenza n. 10 e valutate le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Senza tener conto della qualità catastale ma inquadrando il terreno nella sua reale qualità colturale "orto irriguo", poiché corrisponde all'utilizzo effettivo del fondo, vista anche la disponibilità irrigua aziendale, pertanto si considera equo un valore di € 3,50/mq.

Valore del terreno (Comune di Palizzi, foglio 63, p.la 631, qualità catastale *seminativo e serre*): mq 47.675 + mq 9.016 = mq 56.691,00 x € 3,50/mq = **€ 198.418,50** (Euro centonovantottomilaquattrocentodiciotto/50)

Valore dei corpi serricoli e del capitale fondiario annesso

I corpi serricoli con struttura metallica e copertura in vetro e le serre tubolari ad arco, sono stati ridotti del 10% sul valore per tenere conto della vetustà, usura e stato di manutenzione. Inoltre la sola voce: *serre tubolari ad arco*, sono state stimate per il 60% sul valore da prezziario poiché prive del film plastico di copertura, sportellatura di colmo e motorizzazione. Le strutture e i sistemi di irrigazione (elettropompe e pozzi) una volta contabilizzati ne è stato decurtato il

5% sul valore per tenere conto della vetustà, usura e stato di manutenzione. Anche per la vasca in cemento è stato applicata una correzione del 10% sul valore per adeguarla allo stato attuale di conservazione. Ulteriori correzioni del 5% sul valore computato sono state applicate per le voci: *Condotta d'acqua per serre, irrigazione in pieno campo e per la casa padronale*; per le *Strade e piazzali in cemento* la riduzione è del 10%. Quanto esposto è indicato anche nell'allegato computo metrico estimativo.

Valore complessivo aziendale

Il valore del complesso immobiliare è dato dalla sommatoria di tutte le voci costituenti l'intero capitale fondiario, ovvero: del valore di tutti i corpi serricoli; della viabilità; delle strutture di irrigazione e fonti di approvvigionamento irriguo; dei muretti perimetrali e della vasca di cemento; del fabbricato rurale; dei capannoni; del terreno agricolo; della cella frigorifera.

- a. Serre in vetro:€ 1.798.883,99
- b. Serre tubolari ad arco:.....€ 158.267,65
- c. Muretti perimetrali aziendali e vasca in cemento:€ 52.621,17
- d. Elettropompe e pozzi:€ 12.101,53
- e. Condotta d'acqua per serre e irrigazione in pieno campo: € 28.121,83
- f. Strade e piazzale:€ 159.855,37
- g. Valore del terreno:€ 198.418,50
- h. Cella frigorifera:.....€ 10.000,00
- i. Fabbricato rurale:€ 35.910,00
- j. Capannoni aziendali:€ 53.834,67

Valore totale del complesso immobiliare: € 1.798.883,99 + € 158.267,65 + € 52.621,17 + € 12.101,53 + € 28.121,83 + € 159.855,37 + € 198.418,50 + € 10.000 + € 35.910,00 + € 53.834,67 = **€ 2.508.014,71** valore arrotondato **€ 2.508.015** (Euro duemilionicinquecentottomilaquindici/00)

Per quanto riguarda la possibilità di suddividere l'immobile in lotti per la vendita, si precisa che questa è una possibilità fattibile anche se potrebbe pregiudicare o

ridurre la funzionalità produttiva dell'azienda, per esempio la formazione di un lotto privo di una fonte di approvvigionamento irriguo o di un locale deposito potrebbe imporre un cambio di destinazione produttiva dello stesso; un appezzamento di terreno coltivato ad ortaggi in assenza di irrigazione potrà essere usato come semplice seminativo se privo di opere di miglioramenti fondiari; l'alienazione della casa padronale potrebbe privare il fondo di una possibilità di presidio aziendale. Inoltre occorre tener presente che per accedere al fondo vi è un solo ingresso dalla strada statale 106 jonica, che costeggia la Fiumara Spropoli, l'azienda infatti è delimitata a sud dalla spiaggia, ad Est dalla stessa Fiumara, a Nord dalla ss 106 jonica e sul lato Ovest da proprietà privata. Poiché non vi sono altre strade di accesso al fondo, sarebbe necessario costituire una servitù di passaggio su fondi altrui oppure aprire un nuovo accesso dalla strada statale, dove peraltro vi è un certo dislivello e, se occorre, realizzare anche una strada poderale verso l'interno del fondo. In ogni caso a parere dello scrivente, per la realizzazione e ubicazione di eventuali lotti aziendali, è necessario effettuare delle indagini e considerazioni più approfondite.

QUESITO 13

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le planimetrie dei fabbricati e sono allegate alla presente perizia

QUESITO 14

indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

L'Agenzia delle Entrate con risoluzione 17.01.2006 ha chiarito che le vendite giudiziarie eseguite nei confronti di soggetti privati non rientrano nel campo di applicazione dell'IVA ma sono soggette ad imposta proporzionale di registro.

Conclusioni

Gli immobili in questione sono stati adeguatamente descritti, è stata data risposta a tutti i quesiti posti dal Giudice, sono state eseguite tutte le osservazioni e le ricerche necessarie per avere gli elementi indispensabili alla formulazione del giudizio di stima. Quanto riportato nella presente perizia tecnico-estimativa è ampiamente confermato dall'allegata documentazione, prodotta personalmente ed acquisita presso enti pubblici (istanze, visure catastali, visure ipotecarie, cartografie, fotografie, ecc.).

Il più probabile valore venale degli immobili del [REDACTED] - Catastralmente identificati al foglio di mappa n. 63 particelle n. 613, 614, 631 in località Spropoli del comune di Palizzi (RC) è definito nell'importo complessivo di **€ 2.508.015** (Euro duemilionicinquecentottomilaquindici/00).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Allegati:

1. Visure Catastali;
2. Visure ipotecarie;
3. Planimetria catastale;
4. Planimetria catastale con ortofoto;
5. Planimetria dei fabbricati;
6. Computo metrico estimativo;
7. Documentazione fotografica;
8. Verbale di sopralluogo;
9. Documentazione agenzia delle entrate;
10. Documentazione del comune di Palizzi;
11. Atto di nomina a ctu;
12. Autorizzazione proroga consegna perizia;
13. Nota spese

Gerace, li 10/05/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Agr. Paolo Massimo Panetta



DOCUMENTI ALLEGATI