

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDIMENTO n.° 119/2007 R.G.Es.

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Ambra Alvano

C.T.U.: arch. Leonardo Novello (iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Cal. al n° 1345)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Premessa

Il sottoscritto arch. Leonardo Novello, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al numero 1345, con studio in via Aschenez n. 2/M Reggio Calabria, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, con mandato depositato in cancelleria in data 07/06/2022, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n.° 119/2007, promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'Ill.mo Giudice Istruttore conferiva incarico integrativo nei termini indicati dal Professionista Delegato, avv. Elettra Cortese, nella Sua "... nota del 25/05/2022 di cui alle lettere a) - b) - c) - d) ed e) nonché all'eventuale attualizzazione del valore del compendio pignorato ...".

**DESCRIZIONE DEI CESPITI BENI OGGETTO DELLA
PRESENTE RELAZIONE INTEGRATIVA**

I beni in argomento sono tutti ricadenti nel Comune di Reggio Calabria in prossimità della località "Mulini di Calanna" e si possono individuare come di seguito specificato:

I cespiti oggetto della presente relazione integrativa, individuati nella precedente relazione di CTU con i lotti nn. 7-8-9-10, sono i seguenti:

LOTTO N°7:

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 17.600, sito nel Comune di Reggio Calabria. Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 3, qualità uliveto, classe 4, ha 1 are 76 centiare 00, Reddito Dominicale € 49,99, Reddito Agrario € 45,45.

INTESTAZIONE:

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura
via Aschenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con particelle n. 88 - 91;
- a Sud con particella n. 9 e strada comunale;
- ad Est con particelle 4 - 5;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **TERRENO (FABBRICATO RURALE)**, della consistenza di mq. 160, sito nel Comune di Reggio Calabria.

Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 5, qualità fabbricato rurale, are 01 centiare 60.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Il terreno confina in tutti i lati con la particella n. 3.

LOTTO N°8:

- **TERRENO**, della consistenza di mq 16.240, sito nel Comune di Reggio Calabria. Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 8, qualità pascolo arborato, classe 3, ha 1 are 62 centiare 40, Reddito Dominicale € 10,90, Reddito Agrario € 4,19.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con strada comunale;
- a Sud con particelle n. 73 - 74;
- ad Est con strada comunale;
- ad Ovest con vallone Salicone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°9:

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 24.340, sito nel Comune di Reggio Calabria. Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 9, qualità pascolo cespugliato, classe 1, ha 2 are 43 centiare 40, Reddito Dominicale € 18,86, Reddito Agrario € 6,29.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch. Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con particella n. 3;
- a Sud con particelle n. 26 – 95 - 121;
- ad Est con particelle nn. 112 – 113 – 12 - 129;
- ad Ovest con vallone Salicone.



LOTTO N°10:

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 9.440, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 4, qualità agrumeto, classe 2, are 94 centiare 40, Reddito Dominicale € 336,40, Reddito Agrario € 121,88.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con Torrente Gallico;
- a Sud con particella n. 108;
- ad Est con particella. 6;
- ad Ovest con particelle 97 - 3.



- **TERRENO**, della consistenza di mq. 1.870, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 6, qualità agrumeto, classe 2, are 18 centiare 70, Reddito Dominicale € 66,64, Reddito Agrario € 24,14.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con Torrente Gallico;
- a Sud con particella n. 107;



dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it



- ad Est con particella. 92;
- ad Ovest con particella 4.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 1.700, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 97, qualità agrumeto, classe 2, are 17 centiare 00, Reddito Dominicale € 60,58, Reddito Agrario € 21,95.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con Torrente Gallico;
- a Sud con particella n. 4;
- ad Est con particella. 4;
- ad Ovest con particella 36.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 840, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 90, qualità agrumeto, classe 2, are 08 centiare 40, Reddito Dominicale € 29,93, Reddito Agrario € 10,85.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con Torrente Gallico;
- a Sud con particella n. 106;
- ad Est con particelle 140 - 105;
- ad Ovest con particella 92.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 900, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 92,

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

qualità agrumeto, classe 2, are 09 centiare 00, Reddito Dominicale € 32,07,
Reddito Agrario € 11,62.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

confini:

- a Nord con Torrente Gallico;
- a Sud con particelle n. 106 - 107;
- ad Est con particella 90;
- ad Ovest con particella 6.

Ricade, altresì, all'interno del lotto un **IMPIANTO DI BETONAGGIO**, realizzato dalla XXXXXXXXXXXXXXX con progetto approvato dall'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 01/12/2005 che prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:

- muro di sostegno con funzioni di contenimento del terreno e per l'installazione di macchinari;
- manufatto prefabbricato per uffici;
- vano per impianto elettrogeno;
- vano per ricovero motori pompa d'aspirazione;
- recinzione dell'area d'intervento e parcheggi sia pubblici che privati.

Dette opere risultano ancora oggi **IN CORSO DI COSTRUZIONE** ad eccezione della porzione relativa al muro di sostegno ed all'impianto di betonaggio ed in **COMPLETO STATO DI ABBANDONO**.

Inoltre, non risulta essere rilasciato alcun **PERMESSO DI COSTRUIRE**.

Esiste, altresì, agli atti una sola **ricevuta dell'avvenuto pagamento di euro 376,77** (costituente la prima rata del contributo oneri concessori propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire).

Le irregolarità riscontrate possono essere sanate, non risultano, inoltre, in atti dichiarazioni di agibilità.

dott. arch. Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

6

Vi è, altresì, da evidenziare **che le suddette particelle n. 4, n. 6 e n.97 risultano oggi essere parzialmente occupate da carcasse di automezzi vari abbandonati, alcuni dei quali con presenza di targa, pneumatici di mezzi pesanti e materiali vari (tubazioni in acciaio ed in PVC, ecc.).**

Inoltre, nelle stesse particelle si è riscontrata la presenza di un manufatto in muratura dotato di copertura che ospita un pozzo per l'adduzione dell'acqua.

Tutti i suddetti cespiti sono di **proprietà esclusiva** del debitore esecutato, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Orti il 14/03/1946, **proprietà per 1000/1000**.

Essi erano pervenuti a seguito di stipula dei seguenti atti pubblici:

- Le unità immobiliari identificate al foglio 10, particelle nn. 3, 4, 5, 6, 8, 9, sono pervenute a seguito di atto di compravendita del 27 aprile 1987, registro particolare n. 4489, registro generale n. 5249, rogante Notaio Carlo Zagami.
- L'unità immobiliare identificata al foglio 10, particella 97 è pervenuta a seguito di atto di compravendita del 27 gennaio 1992, registro particolare n. 2530, registro generale n. 2755, rogante Notaio Carlo Zagami.
- L'unità immobiliare identificata al foglio 10, particella 92 è pervenuta a seguito di atto di compravendita del 27 luglio 1994, registro particolare n. 10537, registro generale n. 12246, rogante Notaio Gregorio Gangemi.
- L'unità immobiliare identificata al foglio 10, particella 90 è pervenuta a seguito di atto pubblico del 13 novembre 1972, voltura n. 50686, in atti dal 17 marzo 1987, repertorio n. 63498, rogante Notaio G. Carapelle.
- L'impianto di betonaggio è stato acquistato dalle Officine Meccaniche "Ricco & Ricco S.a.s. con sede in Misterbianco (CT), ed è costituito dai seguenti elementi:
 - n. 1 Centrale di Betonaggio tipo Saturno "P" T/5 - Matr. 027/03 completa di: n. 1 Blocco centrale con 10 bocchette scarico inerti;
 - n. 1 Tramoggia di stoccaggio inerti da 200 mc. 5 sc;
 - n. 1 Sistema pesatura inerti a celle di carico 25 T;
 - n. 1 Sistema pesatura cemento a celle di carico 6 T;

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

7

- n. 1 Vasca dosaggio inerti da 25 mc. Utili;
- n. 1 Centralina dosaggio cemento da 6 T;
- n. 2 Nastri estrattori 800 x 6.500 mm con motoriduttore 7,5 HP, rete di protezione e sistema di sicurezza;
- n. 1 Nastro di carico 700 x 15.000 mm con moto riduttore 7,5 HP, interamente coperto nella parte superiore da copertura in lamiera,
- n. 1 Doccione per cario autobetoniera;
- n. 1 Coclea di carico 273 x 10.500 mm HP 12;
- n. 1 Elettrocompressore con serbatoio da 500 lt.;
- n. 5 Vibratori per scomparto sabbia;
- n. 1 Quadro elettrico per il controllo della central;
- n. 1 Contaltri lancia impulsi scala 0/2000;
- n. 1 Copertura tramoggie inerti in lamiera su tre lati;
- n. 1 Filtro abbattimento polveri da 24 mq. con tramoggia raccolta cemento,
- n. 1 Cappa abbattimento polveri in lamiera + filtro 72 mq. con relativa coclea di recupero;
- n. 2 Coclee dosaggio 273 x 4.600 HP 7,5, n. 2 Silos Tipo 1.000 ql 3.000 completi di fluidificazione, scala e ringhiera circolare;
- n. 1 Cabina coibentata 2.400 x 4.000;
- n. 1 Sistema computerizzato tipo TL 100 completo di sonde di umidità,
- n. 1 Gruppo additivo 45 Lt.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria in data 20 maggio 2008 si evinceva che:

- le particelle 1, 3, 4, 5,6, 8, 9,90,92,97 sono destinate nel PRG allora vigente ad **“aree di attività primarie (Zona E)”**.

la suddetta zona omogenea era normata dall'art. 22 delle N.T.A. che così recita:

“... ZONA “E” – comprendeva le parti del territorio destinato ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

ricomprendere tra le zone C...”.

Tale zona era individuata nel P.R.G. con la definizione “**zone per attività primarie**” con destinazioni specifiche fabbricati rurali per il ricovero e l’allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concime, silos, fabbricati per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli rispettando gli indici urbanistici previsti per l’edificazione nella zona omogenea “E”.

I cespiti in questione risultano nella disponibilità della Procedura Esecutiva ad eccezione di una porzione di terreno facente parte della particella n. 97 del foglio di mappa n. 10 occupata da ignoti.

Svolgimento delle operazioni peritali

Primo sopralluogo

Il giorno 19 del mese di luglio dell’anno 2022 presso lo studio del Custode Giudiziario sono presenti l’arch. Leonardo Novello, l’arch. Carmelo Barreca, collaboratore di studio, ed i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vengono aggiornati dal Custode Giudiziario sullo stato della procedura esecutiva pendente e sulla necessità del Perito Estimatore di accedere sui luoghi al fine di redigere l’integrazione della CTU richiesta con provvedimento del G.E. del 07/06/2022.

I sigg. XXXXXXXX si dimostrano collaborativi ed a tal fine si concorda il giorno 22/07/2022 ore 18,30 per procedere ad un accesso congiunto.

I sigg. XXXXXXXXXXXXX sul pozzo, dichiarano che non sono a conoscenza se lo stesso sia abusivo o meno.

Quanto all’occupazione di porzione del lotto 10, dichiarano che lo stesso è occupato da loro parente, di cui non precisano il nominativo su autorizzazione verbale del loro defunto padre.

Il presente verbale redatto in un unico foglio scritto su entrambe le facciate in unico originale viene chiuso alle ore 19,20.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura
via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo sopralluogo

Il giorno 22 luglio 2022, alle ore 18,30 riprendevano le operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa. Oltre al sottoscritto CTU sono presenti i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di eredi del defunto sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. E' altresì, presente il collaboratore di studio arch. Barreca Carmelo. Si procede ad una ricognizione generale dei luoghi procedendo al rilievo fotografico. Si dà atto che una porzione di terreno adiacente all'ingresso carrabile è oggetto di occupazione da parte di ignoti in quanto risulta precedentemente coltivato ad orto. Alle ore 19,45 le operazioni peritali vengono sospese riservandosi di effettuare ulteriore accesso previo avviso alle parti. (allegato n.1)

RISPOSTE AI QUESITI

Come precisato in premessa, l'Ill.mo Giudice Istruttore nel conferire l'incarico peritale rinviava ai quesiti indicati dal Professionista Delegato, avv. Elettra Cortese, nella Sua nota del 25/05/2022 di seguito riportati:

A seguito di alcune informazioni richieste da un interessato all'acquisto di uno dei lotti in vendita, è emerso che la perizia andrebbe aggiornata, per i seguenti ordini di motivi:

- a) i lotti 7, 8 e 9, per come posti in vendita non hanno accesso autonomo, dovendosi passare sempre dal lotto indicato con il n. 10, unico terreno con accesso diretto;
- b) non è indicata in perizia l'esistenza o meno di fonti idriche/pozzi, caratteristica importante per un appezzamento ad uso agricolo;
- c) dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, è risultato che nel lotto n. 10 è presente un pozzo, ma non è specificato nella perizia se trattasi di pozzo abusivo o meno, caratteristica anche questa importante in quanto sanare un pozzo abusivo ha dei costi aggiuntivi per un probabile acquirente;
- d) nel lotto n. 10 è presente vecchio impianto di betonaggio, abbandonato, che all'epoca il perito aveva valutato quale valore aggiunto, mentre, a modesto avviso della scrivente, ad oggi è un grosso disvalore, essendo molto alto il costo di abbattimento e smaltimento dello stesso;
- e) dal sopralluogo è emerso che piccola porzione del lotto n. 10 è stata occupata da vicino che lo coltiva, a suo dire, con il permesso degli eredi del debitore.

Per tali motivi la scrivente ritiene sia indispensabile, prima di procedere ad altre vendite, rinnovare la perizia estimativa, valutando nel contempo l'opportunità di creare un unico lotto da vendere.

Risposta al quesito a)

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura
via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

10

Il lotto n. 7 comprendente la particella n. 3 e la limitrofa particella n. 5 del foglio di mappa n. 10 – Sez. di Reggio Calabria ed il lotto n. 8 comprendente la particella n. 8 dello stesso foglio di mappa confinano entrambi con il torrente denominato “Salicone” che, prosciugatosi a causa della siccità, costituiva nel 2008 – anno di redazione della CTU (ed anche oggi) una strada sterrata che collega i lotti in argomento alla strada principale, anch’essa sterrata, ricavata nel letto del torrente “Gallico”. Inoltre, entrambi i lotti, unitamente al lotto n. 9, erano frontistanti alla strada vicinale Orti – Calanna che collegava le località Orti e Calanna. Detta strada è riportata sul foglio di mappa catastale n. 10 – Sez. di RC – ma oggi, a causa del completo abbandono dei terreni, non se ne trova alcuna traccia in quanto risulta infestata di erbacce. Pertanto, i lotti in argomento all’epoca della redazione della CTU ed oggi hanno accesso autonomo ad eccezione oggi del lotto n. 9 che oggi, di fatto, costituisce un fondo intercluso (allegati nn. 2-3).

Risposta al quesito b)

Sul lotto n. 10 insiste un pozzo di adduzione di acqua realizzato all’interno di un manufatto in muratura. Detta infrastruttura, era stata all’epoca realizzata a servizio dell’impianto di betonaggio. A seguito dello smantellamento del suddetto impianto, potrà essere utilizzata per usi agricoli.

Risposta al quesito c)

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici della SVI.PRO.RE. (allegato n.4) si è potuto evincere che esiste agli atti una richiesta di autorizzazione per il mantenimento di un **“pozzo ad uso agricolo”** presentata dalla ditta [REDACTED] in data 28/06/1994 .

In riferimento alla suddetta istanza, il Settore 35 – Affari Tecnici della Provincia di Reggio Calabria invitava il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ad integrare la pratica con i seguenti documenti:

1. Domanda in bollo;
2. certificato catastale;
3. estratto di mappa catastale;
4. planimetria in scala 1:500;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. dichiarazione sostitutiva antimafia;
6. dichiarazione sostitutiva anno di costruzione;
7. verbale di portata;
8. Scheda stratigrafica;
9. Titolo di proprietà.



La suddetta richiesta veniva reiterata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXX in data 30/06/1995 protocollo n. 5754 riservandosi di produrre successivamente la relativa documentazione.

In data 15 ottobre 1996 il suddetto Ufficio invitava il sig. XXXXXXXXXXXXXXX a produrre, entro il termine di 60 gg. la stessa documentazione sopraelencata. Richiesta reiterata in data 23/03 2006 prot. n. 2060 ed in data 22 giugno 2006 prot. n. 5574.

Ad oggi, pertanto, il suddetto pozzo non risulta regolarizzato.

Per l'ottenimento dell'autorizzazione al mantenimento del pozzo **“ad uso agricolo”** ivi esistente occorre sopportare i costi per gli elaborati tecnici, per le spese di istruttoria, per le spese di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Calabria, le sanzioni amministrative ed il canone idrico degli ultimi cinque anni per quantificabili con sufficiente approssimazione in **€ 10.000,00.**

Risposta al quesito d)

Dalle approfondite indagini effettuate dal sottoscritto è emerso che il pozzo in stato di abbandono insistente in prossimità del lotto n. 10 non risulta un disvalore. E' pur vero che i costi per lo smantellamento delle attrezzature fuori uso in metallo, delle demolizioni dei muri in calcestruzzo, dei costi della sicurezza ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta (circa € 11.000/00), ma è altrettanto vero che i suddetti costi sono bilanciati dalla vendita dei rottami in ferro (circa € 12.000/00).

Risposta al quesito e)

Dal sopralluogo effettuata è emerso che una porzione del lotto n. 10 risulta occupata abusivamente di ignoti.

Infine, è senz'altro possibile ed opportuno aderire alla richiesta del Professionista Delegato, avv. Elettra Cortese, di creare un unico lotto di vendita ed all'attualizzazione del valore del compendio pignorato come di seguito specificato.



dott. arch. Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it



Attualizzazione del valore dei cespiti da porre in vendita

La stima dei beni è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi, ossia del più probabile prezzo a cui i beni sarebbero venduti se posti in una normale trattativa di compravendita svolta nel mercato immobiliare.

La stima degli immobili in oggetto verrà effettuata tramite due metodologie.

Per i terreni e per il fabbricato rurale:

A) Quotazione attraverso il più probabile **VALORE DI MERCATO** con riferimento al prezzo di vendita di terreni analoghi, nelle zone viciniore, per mq. di superficie, tenendo conto:

- delle caratteristiche, condizioni e ubicazione dei terreni;
- dell'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- delle indagini effettuate su terreni ubicati nella zona, recentemente compravenduti;
- la loro destinazione urbanistica, certificata dagli Uffici tecnici dei Comuni ove ricadono i cespiti.

B) Valore di mercato determinato sulla base dei prezzi per ettaro di superficie (nel caso di terreni con destinazione agricola), riportati nel **Bollettino Annuale della Commissione Provinciale Espropri** - Base Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (ex U.T.E.), riferiti all'anno 2021 (ultima rilevazione).

Caratteristiche dei terreni

I terreni, a diversa coltura, sono siti nel Comune di Reggio Calabria, in località San Giorgio Ortì e Battendieri.

Le particelle in oggetto sono limitrofe tra loro e poste ad altezza di circa 300 mt. sul livello del mare. Sono in parte pianeggianti e serviti da una stradella vicinale carrabile.

Una porzione di detti terreni è destinata ad uliveto.

LOTTO UNICO (EX LOTTI NN. 7-8-9-10)

- **Terreno, censito al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella n° 3, mq. 17.600, qualità uliveto e particella n° 5 (fabbricato rurale) della consistenza di mq 160,00.**

VALORE DI MERCATO : (INDAGINI DIRETTE)

Da indagini effettuate in loco beni analoghi a quello in esame risultano essere stati venduti/acquistati ad un prezzo

da un min di € 9,00 ad un max di 12,50 €/mq.

VALORE DI MERCATO – COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI :

Dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni nella regione agraria n° 8 di riferimento si evince che il valore è:

€ 32.000,00 PER ETTARO

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 11,00 al mq. compreso l'incidenza della particella n°5:

Per cui si ha:

Valore di mercato a corpo = (17.600 mq.+ 160 mq.) x 11,00 €/mq. = Euro 195.360/00

QUOTA DELLA DITTA XXXXXXXXXXXXXXXX1/1 = € 195.360,00

- **Terreno, riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio n° 10, particella n° 8, mq. 16.240, qualità pascolo arborato**

VALORE DI MERCATO : (INDAGINI DIRETTE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da indagini effettuate in loco beni analoghi a quello in esame risultano essere stati venduti/acquistati ad un prezzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

da un min di € 4,00 ad un max di 6,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO – COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI :

Dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni nella regione agraria n° 8 di riferimento si evince che il valore è:

di € 3.900,00 per ettaro

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 5,50 al mq.:

Per cui si ha:

Valore di mercato = (16.240 mq. x 5,50 €/mq.) = Euro 89.320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DELLA QUOTA DITTA ██████████ 1/1= **€ . 89.320,00**

- **Terreno, riportato al NCT del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 9, mq. 24.340, qualità pascolo cespugliato**

VALORE DI MERCATO : (INDAGINI DIRETTE)

Da indagini effettuate in loco beni analoghi a quello in esame risultano essere stati venduti/acquistati ad un prezzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

da un min di € 3,00 ad un max di 5,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO – COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI:

Dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni nella regione agraria n° 8 di riferimento si evince che il valore è:

di € 2.700,00 per ettaro

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 4,00 al mq.:

Per cui si ha:

Valore di mercato = (24.340 mq. x 4,00 €/mq.) = Euro 97.360,00

VALORE DELLA QUOTA DITTA [REDACTED] 1/1= € **97.360,00**

I

TERRENI DESTINATI AD AGRUMETO (EX LOTTO N. 10)

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 9.440, sito nel Comune di Reggio Calabria. Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 4, qualità agrumeto, classe 2, are 94 centiare 40, Reddito Dominicale € 336,40, Reddito Agrario 121,88.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXproprietà per 1/1.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 1.870, sito nel Comune di Reggio Calabria. Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 6, qualità agrumeto, classe 2, are 18 centiare 70, Reddito Dominicale € 66,64, Reddito Agrario € 24,14.

dott. arch. Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

16

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

- ☐ TERRENO, della consistenza di mq 1.700, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 97, qualità agrumeto, classe 2, are 17 centiare 00, Reddito Dominicale € 60,58, Reddito Agrario € 21,95.

INTESTAZIONE :

XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

- ☐ TERRENO, della consistenza di mq 840, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 90, qualità agrumeto, classe 2, are 08 centiare 40, Reddito Dominicale € 29,93, Reddito Agrario € 10,85.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

- ☐ TERRENO, della consistenza di mq 900, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 92, qualità agrumeto, classe 2, are 09 centiare 00, Reddito Dominicale € 32,07, Reddito Agrario € 11,62.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

VALORE DI MERCATO : (INDAGINI DIRETTE)

Da indagini effettuate in loco beni analoghi a quello in esame risultano essere stati venduti/acquistati ad un prezzo

da un min di € 40,00 ad un max di 60,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO – COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI:

Dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni nella regione agraria n° 8 di riferimento si evince che il valore è:

di € 62.000,00 per ettaro

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 45,00 al mq. :

Per cui si ha:

Valore di mercato = (mq 14.750 mq. x 45,00 €/mq.) = Euro 663.750,00

VALORE DELLA QUOTA XXXXXXXXXXXXXXXX 1/1= € 663.750,00

STIMA ATTUALE DELL'IMPIANTO DI BETONAGGIO

Considerando le caratteristiche peculiari e lo stato di fatto di dette attrezzature, in completo stato di abbandono si può formulare il seguente Valore di mercato.

Dalle approfondite indagini effettuate dal sottoscritto è emerso che il pozzo in stato di abbandono insistente in prossimità dell'ex lotto n. 10 non risulta un disvalore. E' pur vero che i costi per lo smantellamento delle attrezzature fuori uso in metallo, delle demolizioni dei muri in calcestruzzo, dei costi della sicurezza ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta (circa € 11.000/00), ma è altrettanto vero che i suddetti costi sono bilanciati dalla vendita dei rottami in ferro (circa € 12.000/00).

il più probabile valore di mercato dei rottami in acciaio dei macchinari costituenti l'impianto industriale di produzione calcestruzzo depurato dai costi di smantellamento e conferimento a discarica autorizzata, come precedentemente descritto può essere complessivamente valutato in **€ 1.000,00.**

Pertanto il valore di mercato complessivo, attualizzato alla data odierna, del lotto UNICO costituito dai terreni sopraidentificati e dell'impianto di betonaggio ivi

dott. arch. Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

18

installato (ex lotti nn. 7 – 8 – 9- 10) risulta pari a:

(€ 195.360,00 + €89.320,00 + 97.360,00 + 663.750,00 + 1.000,00) = € 1.046.790,00

Occorre però detrarre dal suddetto importo i costi che occorre sopportare per gli elaborati tecnici, le spese di istruttoria, le spese di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Calabria, le sanzioni amministrative ed il canone idrico degli ultimi cinque anni per l'ottenimento dell'autorizzazione al mantenimento del pozzo "**ad uso agricolo**" ivi esistente, quantificabili con sufficiente approssimazione in **€ 10.000,00**.

Pertanto, si ha che **il più probabile valore di mercato del suddetto lotto unico** risulta:

(€ 1.046.790,00 - € 10.000,00) = € 1.036.790,00

(Diconsi un milione trentaseimilasettecentonovanta euro/00)

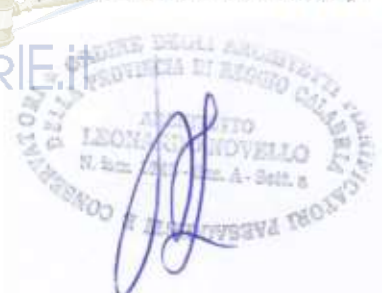
Conclusioni

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Reggio Calabria, li 21/10/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Leonardo Novello)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. arch., Leonardo Novello - Studio di Architettura

via Archenez n.2/M 89125 Reggio Calabria * Tel - fax 0965 / 22302 * E-mail : leonardo.novello@virgilio.it

19

ASTE
GIUDIZIARIE.it