

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 dal sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Calabria dott. Giuseppe Campagna, con mandato depositato in cancelleria in data 13 marzo 2008, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n.º 119/2007, promosso da Monte dei Paschi di Siena s.p.a., nei confronti del sig. [REDACTED] quindi di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il mandato dal signor Giudice Istruttore poneva i seguenti quesiti:

1. descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune, località, via numero civico), allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, verificando la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento nonché la proprietà degli stessi beni in capo al debitore eseguito alla data di trascrizione del pignoramento;
2. indichi l'intestazione catastale, allegando all'uopo ove necessario i relativi certificati aggiornati e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, espletando all'uopo i necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
3. indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Calanna, al foglio 18, particella 734 sub. 4 (ex sub. 1), via Provinciale piano terra, categoria UNITA' COLLABENTI, variazione della destinazione del 28/12/2006 n. 15442 I./2006 (protocollo n. RC0202366) ABITAZIONE-FABBRICATO IN ROVINA, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/5.

L'immobile si trova in stato di abbandono poiché è pericolante.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- Terreno, della consistenza di mq. 220, sito nel Comune di Calanna. Censito al N.C.T. del Comune di Calanna al foglio 18, particella 733, qualità fico d'india, classe I, are 02 centiare 20, Reddito Dominicale € 0,74, Reddito Agrario € 0,23.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

BENI RICADENTI NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA

- 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- TERRENO, della consistenza di mq. 710, sito nel Comune di Reggio Calabria. Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 1, qualità incolto produttivo, classe 2, are 07 centiare 10, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,04.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

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

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 17.600, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato 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.
Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **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.
Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **TERRENO (FABBRICATO RURALE)**, della consistenza di mq. 160, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 5, qualità fabbricato rurale, are 01 centiare 60.
Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **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.
Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 16.240, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **TERRENO**, della consistenza di mq. 24.340, sito nel Comune di Reggio Calabria. Riportato 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **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.

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore.

- **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.

QUESITO n° 4

"Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico."

È stata accertata la mancata esistenza di formalità, vincoli e oneri per gli immobili in oggetto.

QUESITO n°5

"Indichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente."

I beni pignorati non risultano avere formalità, vincoli ed oneri che debbano essere cancellati.

QUESITO n°6

"Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data della vendita gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli".

• **Descrizione titolo :** - 05/07/1996 Num. Repertorio 7428

Specie dell'atto: Assente

Codice atto: 123 - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Trascritto : presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 5 luglio 1996 registro particolare n. 8529 e registro generale n. 10180.

Per le seguenti unità negoziali:

- 1) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 4 - proprietà 1/1.
- 2) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 6 - proprietà 1/1.
- 3) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 90 - proprietà 1/1.
- 4) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 97 - proprietà 1/1.

• Descrizione titolo : Atto Pubblico Amministrativo

Data: 26/11/1997 Num. Repertorio 131

Specie dell'atto: Atto amministrativo

Codice atto: 403 - Costituzione servitù coattiva

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Trascritto : presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 26 novembre 1997 registro particolare n. 1206 e registro generale n. 1303.

Per le seguenti unità negoziali:

- 1) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 90 - proprietà 1/1.
- 2) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 6 - proprietà 1/1.
- 3) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 4 - proprietà 1/1.

• Descrizione titolo : Atto giudiziario

Data: 11/03/2006 Num. Repertorio 11451

Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare

Codice atto: 726 - Verbale di pignoramento immobili

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Trascritto : presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 11 marzo 2006 registro particolare n. 6452 e registro generale n. 9109.

Per le seguenti unità negoziali:

- 4) Immobile, Comune di Calanna, foglio 18, particella 734, sub 1 - proprietà

per 1/5.

5) Immobile, Comune di Calanna, foglio 18, particella 734, sub 2 - proprietà per 1/5.

6) Immobile, Comune di Calanna, foglio 18, particella 734, sub 3 - proprietà per 1/5.

7) Terreno, Comune di Calanna, foglio 18, particella 733 - proprietà per 1/5.

8) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 18, particella 629 - proprietà 1/1.

9) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 5 - proprietà 1/1.

10) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 1 - proprietà 1/1.

11) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 3 - proprietà 1/1.

12) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 4 - proprietà 1/1.

13) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 6 - proprietà 1/1.

14) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 8 - proprietà 1/1.

15) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 9 - proprietà 1/1.

16) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 97 - proprietà 1/1.

17) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 90 - proprietà 1/1.

18) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 92 - proprietà 1/1.

• **Descrizione titolo :** Atto giudiziario

Data: 08/08/2007 Num. Repertorio 2591/2007

Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare

Codice atto: 726 - Verbale di pignoramento immobili

A favore : [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascritto : presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data

08/08/2007 registro particolare n. 14050 e registro generale n. 22604.

Per le seguenti unità negoziali:

- 1) Terreno, Comune di Calanna, foglio 18, particella 629, - proprietà per 1/1.
- 2) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 90, proprietà per 1/1.
- 3) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 1, proprietà per 1/1.
- 4) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 3, proprietà per 1/1.
- 5) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 4, proprietà 1/1.
- 6) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 5, proprietà 1/1.
- 7) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 6, proprietà 1/1.
- 8) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 8, proprietà 1/1.
- 9) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 9, proprietà 1/1.
- 10) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 97, proprietà 1/1.
- 11) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 10, particella 92, proprietà 1/1.
- 12) Immobile, Comune di Calanna, foglio 18, particella 734 sub. 2, proprietà 1/5.
- 13) Immobile, Comune Calanna, foglio 18, particella 734 sub. 3, proprietà 1/5.
- 14) Immobile, Comune di Calanna, foglio 18, particella 734 sub. 4, proprietà 1/5.
- 15) Terreno, Comune di Reggio Calabria, foglio 18, particella 733, proprietà 1/5.

QUESITO 7)

Accerti, per i fabbricati, la rispondenza delle singole unità immobiliari pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia specificando, in particolare, se le eventuali irregolarità o violazioni edilizie riscontrate possano essere ancora sanate; l'esistenza della dichiarazione di agibilità del bene previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Relativamente alle unità immobiliari ricadenti nel Comune di Calanna è stata richiesta la seguente attestazione :

- “ ... omissis ...
- copia conforme Concessione Edilizia;
 - copia conforme eventuale Condono Edilizio;
 - Attestazione di Sanabilità per eventuali abusi;
 - Esistenza Vincoli Inibitori,

riferentesi ad un fabbricato sito in Calanna, via Stradella Comunale S.S. 184 - Chiesa, riportato al NCEU Comune di Calanna al foglio 18, particella 734 sub. 1, 2 e 3, ;

...”

In data 16/05/2008, con attestazione di cui al protocollo n° 270, il Comune di Calanna attestava:

“ ... visti gli atti d'ufficio, che per detto immobile agli atti di questo ufficio non risulta rilasciata alcuna Concessione Edilizia e non è stata presentata alcuna domanda di condono ...”.

Dall'esame della documentazione in atti risulta che sin dall'acquisto dei terreni, esisteva un fabbricato rurale non censito, adibito a civile abitazione.

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

37

[REDACTED] ha dichiarato nel corso del terzo sopralluogo effettuato che la consistenza attuale dei lotti coincide con quella originaria del fabbricato acquistato con l'atto pubblico sopra menzionato e che nessun ampliamento è stata realizzato successivamente.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha notato la presenza di un **IMPIANTO DI BETONAGGIO**, realizzato dalla [REDACTED] progetto approvato dall'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 01/12/2005 che prevedeva le seguenti opere :

- muro di sostegno con funzioni di contenimento del terreno e per l'installazione di macchinari;
- impianto di betonaggio;
- capannone industriale;
- 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.

Le opere risultano ancora IN CORSO DI COSTRUZIONE ad eccezione della porzione relativa al muro di sostegno ed all'impianto di betonaggio.

In Atti relativamente alle opere realizzate NON RISULTA ESSERE RILASCIATO ALCUN PERMESSO DI COSTRUIRE.

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

QUESITO n°8:

"Determini il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto."

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 fabbricati:

A) Stima in base al più probabile **VALORE DI MERCATO**, con riferimento al prezzo di vendita di fabbricati analoghi, per metro quadrato di superficie, tenendo conto:

- delle caratteristiche, condizioni e ubicazione del fabbricato;
- dell'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato;
- delle indagini effettuate su fabbricati ubicati in zone equivalenti, recentemente compravenduti.

B) Stima in base ai valori desunti dall' **OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI** dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, nella zona in cui ricade il fabbricato, per mq. di superficie, secondo il bollettino con riferimento al II semestre 2007 (ultima rilevazione).

Per i terreni:

- A) Quotazione attraverso il più probabile **VALORE DI MERCATO** con riferimento al prezzo di vendita di terreni analoghi, nelle zone viciniori, 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 a destinazione agricola), riportati nel **Bollettino Annuale della Commissione Provinciale Espropri - Base Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (ex U.T.E.)**, riferiti al II° semestre 2007 (ultima rilevazione).

STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI CALANNA

Si propone la seguente suddivisione in lotti di vendita:

LOTTO n° 1

TERRENO, della consistenza di mq. 660, sito nel Comune di Calanna.

Censito al N.C.T. del Comune di Calanna al foglio 18, particella 629, qualità pascolo arborato, classe 1, are 06 centiare 60, Reddito Dominicale € 1,87, Reddito Agrario € 1,02.

INTESTAZIONE :

[REDACTED] /1.

Per detto terreno Il Comune di Calanna, in data 16/05/2008, ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica attestante che l'area ricade nello strumento urbanistico vigente ZONA "E" (zona destinata ad uso agricolo).

VALORE DI MERCATO (INDAGINI DIRETTE) :

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso diverse agenzie immobiliari e privati risulta che terreni aventi analoghe caratteristiche sono state compravenduti di recente al prezzo:

da un min di € 3,00 ad un max di 6,50 €/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:

di € 3.850,00 per ettaro

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 3,80 al mq. :

Valore di mercato del LOTTO N° 1 = (660 mq. x 3,80 €/mq.) = €. 2.508,00

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

41

LOTTO n° 2

- Appartamento, composto da 6 vani, della superficie catastale di mq. 111, sito al piano terra e piano primo del fabbricato a maggiore consistenza, con ingresso da via Stradella comunale SS. 184 - Chiesa del Comune di Calanna.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Calanna, al foglio 18, particella 734 sub. 2, cat. A/4, classe I, con una rendita catastale di € 114,65,

INTESTAZIONE :

Superficie calpestabile = 92,50 mq.

Superficie Commerciale = 120,00mq.

VALORE DI MERCATO :

da indagini effettuate dal sottoscritto presso diverse agenzie immobiliari e privati risulta che unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche sono state compravendute di recente al prezzo:

da un min di € 400,00 ad un max di 600,00 €/mq.

VALORE DETERMINATO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (II° SEMESTRE 2007):

Nel Comune di Calanna il Valore di Mercato indicato è compreso:

da un min di € 310,00 ad un max di 440,00 €/mq. -

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore a mq. di € 375,00, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

Per cui si ha:

Valore di mercato del LOTTO N. 2 = (120,00 mq. x 375,00 €/mq.) = €
45.000,00

VALORE QUOTA DELLA

€ 45.000,00 / 5 = € 9.000,00

LOTTO n° 3:

- Locale deposito, della consistenza di mq 26, della superficie catastale di mq 34, sito al primo piano sotto strada del fabbricato a maggiore consistenza, con ingresso da via Stradella comunale SS. 184 - Chiesa del Comune di Calanna, L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Calanna, al foglio 18, particella 734 sub. 3, cat. C/3, classe I, con una rendita catastale di € 30,88.

INTESTAZIONE :

Superficie calpestabile = 25,00 mq.

Superficie Commerciale = 35,00 mq.

VALORE DI MERCATO :

da indagini effettuate dal sottoscritto presso diverse agenzie immobiliari e privati risulta che unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche sono state compravendute di recente al prezzo:

da un min di € 300,00 ad un max di 400,00 €/mq.

VALORE DETERMINATO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (II° SEMESTRE 2007):

Nel Comune di Calanna il Valore di Mercato indicato è compreso:

da un min di € 250,00 ad un max di 350,00 €/mq. -

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore a mq. di € 300,00, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare

Per cui si ha:

Valore di mercato del LOTTO n° 3 = (35,00 mq. X 300,00 €/mq.) = €
10.500,00

VALORE QUOTA DELLA

€ 10.500 / 5 = € 2.100,00

LOTTO n° 4

- Unità Immobiliare, composta da 2 vani, della superficie catastale di mq. 44, sito al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza, via Stradella comunale SS. 184 - Chiesa del Comune di Calanna.
Censita nel N.C.E.U. del Comune di Calanna, al foglio 18 della particella 734, sub 4, cat. F/2 - UNITÀ COLLABENTE (IN ROVINA), intestata a

Superficie commerciale = 50 mq.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore al mq. di € 65,00, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare

Per cui si ha:

Probabile Valore di mercato del LOTTO N. 4 = (50 mq. x 65,00 €/mq.) = € 3.250,00

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

VALORE QUOTA DELLA DITTA CALABRESE ANTONIO :

€ 3.250,00 / 5 = € 650,00

LOTTO n° 5

TERRENO, della consistenza di mq. 220, sito nel Comune di Calanna.

Censito al N.C.T. del Comune di Calanna al foglio 18, particella 733, qualità fico d'india, classe 1, are 02 centiare 20, Reddito Dominicale € 0,74, Reddito Agrario € 0,23.

INTESTAZIONE :

[REDACTED] ietà per 1/5 -
[REDACTED] proprietà per 1/5 -

Per detto terreno Il Comune di Calanna, in data 16/05/2008, ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica attestante che l'area ricade nello strumento urbanistico vigente in "ZONA B/3" (zona parzialmente o totalmente edificata senza interesse storico ambientale).

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 € 6,50 ad un max di 16,50 €/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:
 di € 6.800,00 per ettaro

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 12,00 al mq. :

Per cui si ha:

Probabile Valore di mercato del LOTTO n° 5 = (220 mq. x 12,00 €/mq.) = € 2.640,00

VALORE DELLA QUOTA DELLA 

€ 2.640,00 / 5 = € 528,00

STIMA DEI BENI SITI NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Nel terreno identificato al Foglio n° 10 part. 92 del Comune di Reggio Calabria, nel corso delle operazioni peritali è stata riscontrata la presenza di un impianto di betonaggio, realizzato con progetto assentito 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;
- impianto di betonaggio;
- capannone industriale;
- 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.

Le opere risultavano ancora IN CORSO DI COSTRUZIONE ad eccezione del muro di sostegno e dell'impianto di betonaggio.

Dal certificato, rilasciato dall'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune di Reggio Calabria in data 20/05/2008 si può evincere che:

- le particelle 1, 3, 4, 6, 8, 9, 97, 90, e 92 sono destinate a:

- aree di attività primarie (Zona Omogenea E).

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

"... ZONA E - comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere tra le zone C..."

Tale zona è individuata nel P.R.G. con la definizione zona di attività primaria con destinazioni specifiche fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, abitazioni rurali rispettando gli indici previsti per l'edificazione nella zona omogenea "E"

Caratteristiche dei terreni

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

Le particelle in oggetto sono limitrofe 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 n° 6:

- Terreno, censito al NCT del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 1, mq. 710, qualità incolto produttivo

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 € 3,00 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 € 1.350,00 per ettaro

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

Per cui si ha:

Valore di mercato = (710 mq. x 4,00 €/mq.) = Euro 2.840,00

QUOTA DELL' [REDACTED] 2.840,00

LOTTO N°7:

- 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 € 8,00 ad un max di 11,50 €/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:

€ 25.500,00 PER ETTARO

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno assumere un valore di € 9,50 al mq. compreso l'incidenza della particella n°5:

Per cui si ha:

Valore di mercato lotto n° 7 = a corpo (17.600 mq.+ 160 mq.) x 9,50 €/mq. = Euro

168.720,00

QUOTA DELLA ██████████ = € 168.720,00

LOTTO N°8:

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

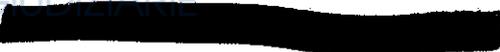
VALORE DI MERCATO : (INDAGINI DIRETTE)

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

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

VALORE DI MERCATO - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI:

Valore di mercato = (24.340 mq. x 5,00 €/mq.) = Euro 121.700,00

VALORE DELLA QUOTA  1.700,00

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 :

 proprietà per 1/1.

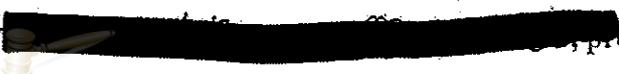
- TERRENO, della consistenza di mq. 1.870, sito nel Comune di Reggio Calabria.
Riportato al N.C.T. del Comune di Reggio Calabria al foglio 10, particella 6, qualità agrumeto, classe 2, are 18 centiare 70, Reddito Dominicale € 66,64, Reddito Agrario € 24,14.

INTESTAZIONE :

 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 :

 proprietà per 1/1.

Esiste inoltre, un **IMPIANTO DI BETONAGGIO**, realizzato dalla Ditta esecutata su 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;
- impianto di betonaggio;
- capannone industriale;
- 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.

Le opere in oggetto sono ancora IN CORSO DI COSTRUZIONE ad eccezione del muro di sostegno e dell'impianto di betonaggio.

STIMA DELL'IMPIANTO DI BETONAGGIO

Considerando le caratteristiche peculiari e lo stato di fatto di dette attrezzature, si può senz'altro formulare il seguente Valore di mercato.

[REDACTED] corso delle operazioni peritali ha esibito una fattura emessa dalle [REDACTED]

[REDACTED] cui venivano descritti i materiali forniti per l'installazione dell'impianto:

QUANTITÀ	DESCRIZIONE	IMPORTO
1	Centrale di Betonaggio tipo Saturno "P T/5" Matr. 027/03 completa di :	
1	Blocco centrale con 10 bocchette scarico inerti	
1	Tramoggia di stoccaggio inerti da 200 mc. 5 sc	
1	Sistema pesatura inerti a celle di carico 25 T	
1	Sistema pesatura cemento a celle di carico 6 T	
1	Vasca dosaggio inerti da 25 mc utili	
1	Centralina dosaggio cemento da 6 T	
2	Nastri estrattori 800 x 6.500 mm con moto riduttore 7,5 HP, rete di protezione e sistema di sicurezza	
1	Nastro di carico 700 x 15.000 mm con moto riduttore 7,5 HP, interamente coperto nella parte superiore da copertura in lamiera	
1	Doccione per cario autobetoniera	
1	Coclea di carico □ 273 x 10.500 mm HP 12	
1	Elettrocompressore con serbatoio da 500 Lt	
5	Vibratori per scomparto sabbia	
1	Quadro elettrico per il controllo della centrale	
1	Contaltri lancia impulsi scala 0/2000	
1	Copertura tramogge inerti in lamiera su tre lati	
1	Filtro abbattimento polveri da 24 mq, con tramoggia raccolta cemento	
1	Cappa abbattimento polveri in lamiera + filtro 72 mq, con relativa coclea di recupero	
2	Coclee dosaggio □ 273 x 4.600 HP 7,5	
2	Silos Tipo 1.000 ql □ 3.000 completi di fluidificazione, scala e ringhiera circolare	
1	Cabina coibentata □ 2.400 x 4.000	
1	Sistema computerizzato tipo TL completo di sonda di umidità	
1	Gruppo additivo 45 Lt	
	Importo complessivo	€ 170.430,77
	Imponibile € 170.430,77	Iva 20% € 34.086,15
		Totale fattura € 204.516,92

In considerazione :

- del valore patrimoniale dell'impianto;
- delle spese di installazione dello stesso;
- della redditività e della vetustà dell'impianto;
- del possibile ciclo di produzione ;

il probabile valore di mercato dei macchinari costituenti l'impianto industriale di produzione calcestruzzo precedentemente descritto può essere complessivamente valutato in € 130.000,00.

Pertanto il valore di mercato complessivo del lotto n° 10 costituito dai terreni sopraidentificati e dell'impianto di betonaggio ivi installato risulta pari a:

$$(€ 590.000,00 + € 130.000,00) = € 720.000,00$$

QUESITO n° 9:

"...Rediga, per i fabbricati, le piante planimetriche...."

Le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono allegate alla presente relazione.

QUESITO n° 10

".....Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario."

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono individuabili all'identificazione catastale di essi, come sopra riportato.

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, lì 24/05/2008.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Leonardo Novello)



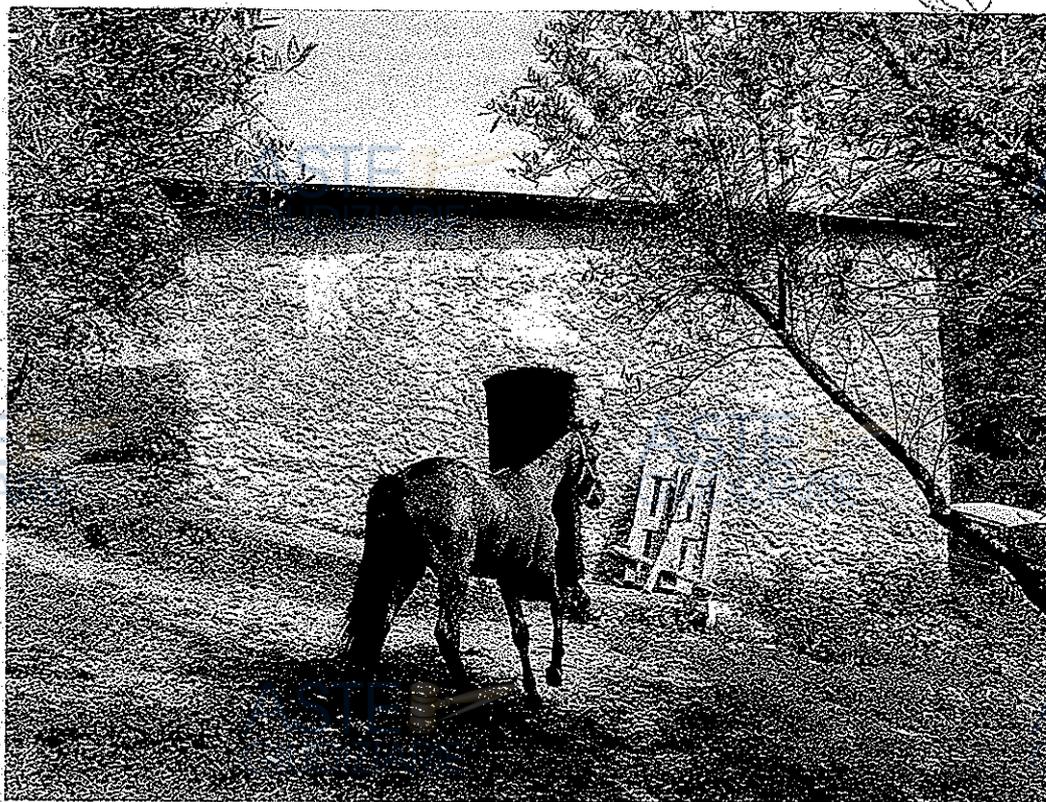


Fig. 3: Foglio 10 part. 5 Comune di Reggio Calabria fabbricato rurale.



Fig. 4: Foglio 10 part. 5 Comune di Reggio Calabria fabbricato rurale adibito a stalla (veduta dell'interno).



Fig. 5: Foglio 10 part. 9 Comune di Reggio Calabria terreno destinato a pascolo cespugliato.



Fig. 6: Foglio 10 part. 6-92-90 vista dell'impianto di betonaggio.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ITALIANI
PER LA PROVINCIA DI CALANNA
[Signature]
[Stamp]

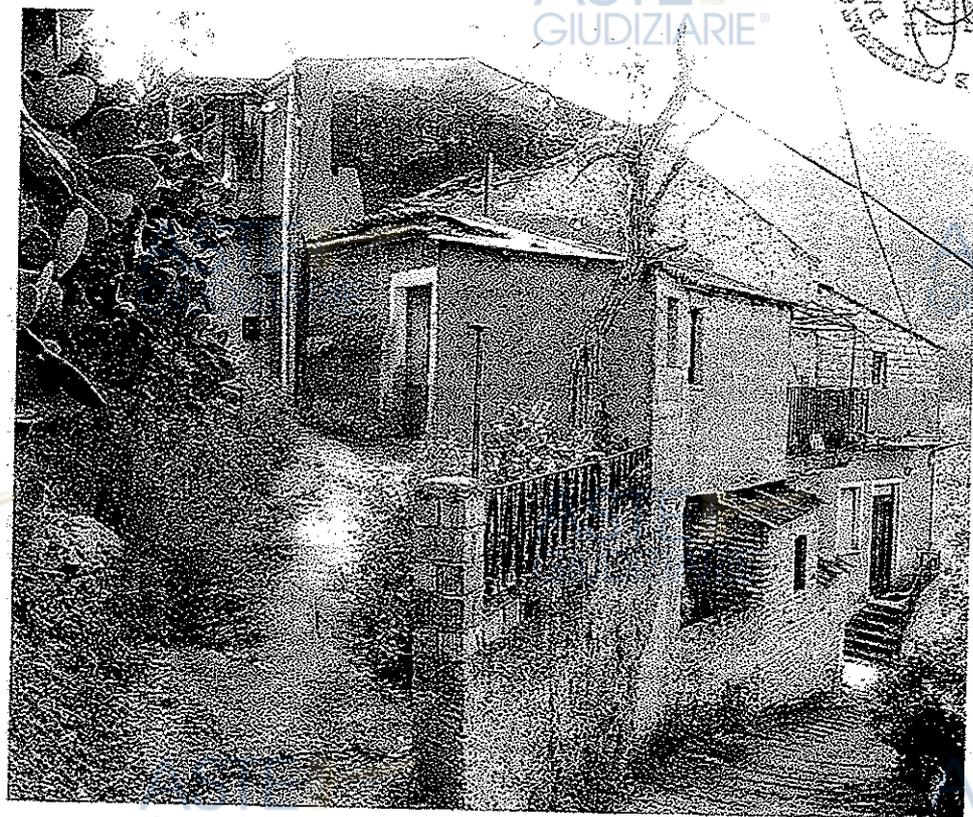


Fig. 9: Strada pedonale di accesso alle particelle foglio 734 sub. 2-3-4 Comune di Calanna



Fig.10: Foglio 18 part 734 sub. 2 e sub. 3 Comune di Calanna.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ITALIANI
PER LA PROVINCIA DI CALANNA
[Signature]
[Stamp]



Fig. 11: Foglio 18 part. 734 sub. 2 e sub. 3 comune di Calanna.

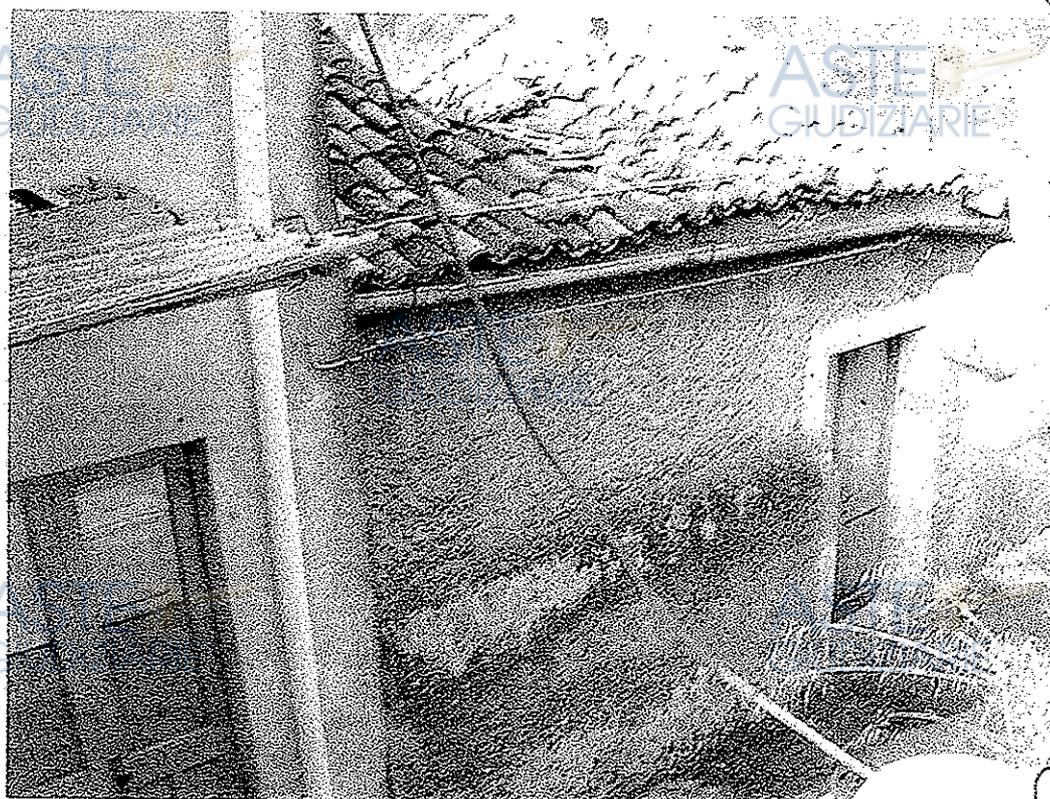


Fig. 12: U.I.U. foglio 18 part 734 sub 4 Comune di Calanna fabbricato in rovina.



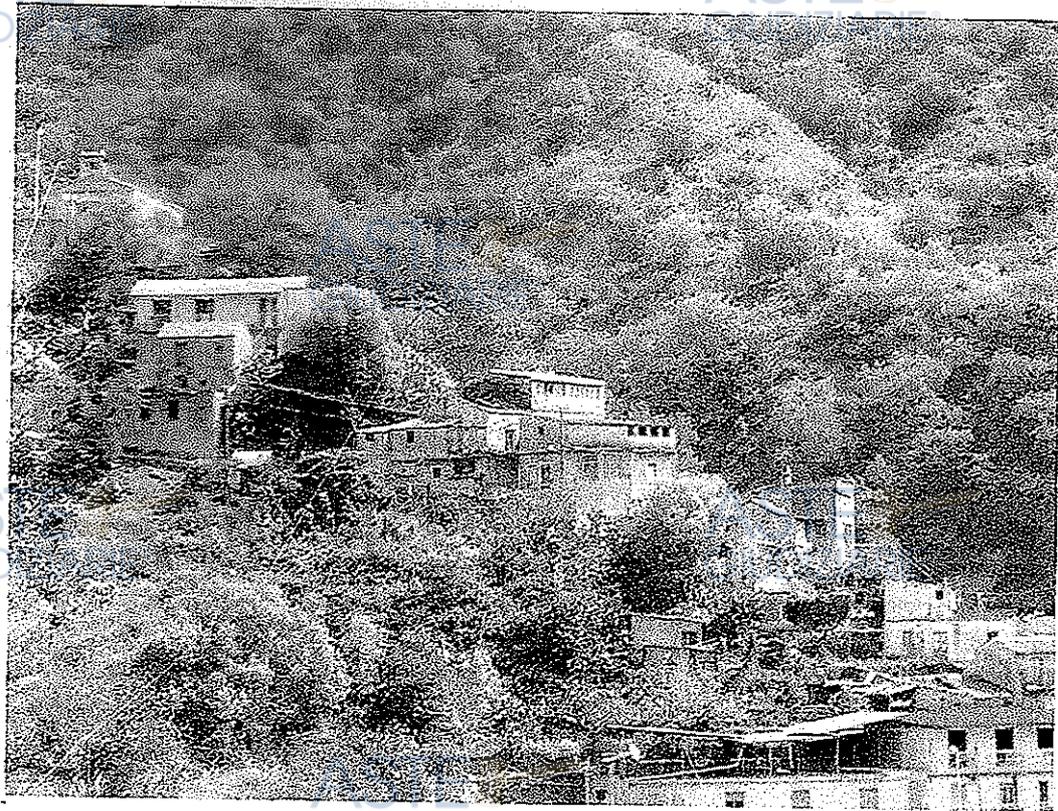


Fig.13: foglio 18 part. 4 subb. 2 - 3 -4, vista panoramica.



**COMUNE DI CALANNA**
(Provincia di Reggio Calabria)

Tel. 0965/742012 – Fax 0965/742464 – C.F. 00256490806

E-mail comcalanna@virgilio.it

Prot. n° 011

Calanna lì 16.05.2008

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**OGGETTO:** art. 18 Legge 18 Febbraio 1985 n° 47.**VISTO** l'art. 18 della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTA l'istanza Dell' Arch. LEONARDO Novello con studio in Reggio Calabria alla via Ascheriez n. 2/M, consulente d' Ufficio nel procedimento.n. 119/2007, come da nomina del Tribunale Civile di Reggio Calabria – Sezione Esecuzione Immobiliari, registrata al protocollo di questo Comune al n° **624/2008** richiedente il Certificato di Destinazione Urbanistica, in ordine alla particelle **629 - 733** del Foglio **18** di mappa ricadenti in questo Comune.**VISTI** gli Strumenti Urbanistici vigenti approvati con delibera C.C. n° 3 del 09/02/1990 ed adottati con D.P.R. n° 169 del 02/03/1993 nonché la Normativa regolamentare ad essi relativa.
ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;**CERTIFICA****CHE** la Destinazione Urbanistica dell'area interessata particelle **629 - 733** del Foglio **18** di mappa ricadenti in questo Comune, risulta particella 629 **Zona "E"** (Zona destinata ad uso agricolo), Particella **733** foglio **18** **Zona "B/3"** (Zona parzialmente o totalmente edificata senza interesse storico ambientale) i cui indici metrici sono i seguenti:**Zona "E"**

- Pn. 2;
- H. 7,00;
- C. 1/20;
- Dc. 15,00;
- Df. 30,00;
- Iff. 0,03;
- Sm. 5.000;

Zona "B/3"

- Pn. 3
- H. 10,00;
- C. 6/10;
- Dc. 5,00;
- Df. 10,00;
- Iff. 3;

SI rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato di apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.



COMUNE DI CALANNA

(Provincia di Reggio Calabria)

Tel. 0965/742012 - Fax 0965/742464 - C.F. 00256490806

E-mail comcalanna@virgilio.it

Prot. n. 270 del 16 MAG. 2008

OGGETTO: Richiesta copia conforme Concessione edilizia - Attestazione di Sanabilità - Esistenza Vincoli.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza dell'Arch. Leonardo Novello recepita agli atti di questo Comune in data 16.05.2008 prot. n. 624, con la quale chiede in riferimento all'immobile sito in Calanna Foglio 18 part. 734 sub. 1-2-3 il rilascio della seguente documentazione: Copia conforme Concessione Edilizia; Copia conforme di eventuale Condono Edilizio; Attestazione di sanabilità per eventuali abusi; Esistenza Vincoli Inibitori.;

VISTI gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

CHE per detto immobile agli atti di questo Ufficio non risulta rilasciata alcuna Concessione Edilizia e non è stata presentata alcuna domanda di Condono ed è sottoposto ai seguenti vincoli Inibitori:

1. PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	NO
2. STORICO-ARTISTICO	NO
3. IDROGEOLOGICO-FORESTALE	NO
4. PARCO ASPROMONTE	NO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. Salvatore LABOSCETTA)





COMUNE DI REGGIO CALABRIA
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE - SETTORE URBANISTICA
U.O. III Livello "Beni Paesaggistico-Ambientali e Vincoli Inibitori"

- Vista l'istanza dell' Arch. **NOVELLO LEONARDO**
- Visti gli atti esistenti in Ufficio;
- Vista la determina dirigenziale n. 1936 del 02/09/2002 di conformazione degli atti amministrativi di settore alla Legge Regionale n. 19/02;

SI CERTIFICA

- che le particelle nn. 1-3-4-5-6-8-9-90-92-97 del foglio di mappa n. 10 della Sez. di Reggio Calabria, risultano inserite nel Piano Regolatore Generale del Comune;
- Che il P.R.G. del Comune, adottato dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 25-03-1970, è stato riapprovato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 914/85;
- Che nel P.R.G. le stesse particelle sono state destinate a:

Zona Omogenea "E" (zone per attività primarie);

La suddetta zona omogenea è normata dall' art. 22 delle N.T.A.:

Art. 22

ZONA OMOGENEA E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere tra le zone C.

Tale zona E è individuata nel P.R.G. con la definizione "*zone per attività primarie*".

Destinazioni specifiche

Fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, fabbricati per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Destinazioni consentite

Abitazioni rurali, e - su parere favorevole del Consiglio Comunale - industrie estrattive e cave, attrezzature sportive, turistiche e ricreative pubbliche e private,

impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedono localizzazioni isolate.

Per quanto afferisce alle cave ed alle industrie estrattive, le aree interessate, a mente di quanto disposto dall'Art. 10 L. 28.1.1977 n. 10, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzabile mediante intervento edilizio diretto.

L'edificazione nella zona omogenea E è assoggettata ai seguenti indici:

$I_r =$ mc/mq 0.03 per la residenza

$h =$ max mt 8.00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;

$P =$ in area privata mq 5/100 mc di residenza.

Altri indici edilizi e ogni ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea E, sono disciplinati secondo il tipo di insediamenti stessi, dalle norme contenute negli articoli che li riguardano.

[NOTA: Vedi Legge Regionale n° 19/2002 agli artt. 50-51-52.]

Il presente certificato si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge e conserva da oggi validità di un anno salvo che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

R.C. 20/05/2008

IL RESPONSABILE DI U.O.
(Geom. Antonino Scardino)