

Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva n. 126/2013 del R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dr. Giuseppe Campagna

Prossima Udiienza : 29.04.2014

A FAVORE DI : Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

CONTRO :



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU

Dott. Agronomo Stefano POETA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Operazioni di sopralluogo.....	5
3. Generalità dell'esecutato.....	5
4. Suddivisione in lotti degli immobili staggiti.....	5
5. Risposta al Quesito n. 1.....	5
5.1 Descrizione degli immobili pignorati.....	5
5.1.1 Terreni Agricoli.....	7
5.1.2 Capannoni industriali P.lle n. 112 e n.113.....	8
5.1.3 Fabbricato p.lla n. 110.....	9
5.1.4 Fabbricato p.lla n. 116 sub, n. 1, n.2, n. 3 (ex p.lla n.16).....	10
5.1.5 Fabbricato p.lla n.114 ex p.lla n.2.....	11
5.1.6 Particella 115 ex fabbricato P.lla 14.....	12
5.2 Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.....	12
5.3 Proprietà dei beni staggiti alla data di trascrizione del pignoramento.....	12
6. Risposta al Quesito n. 2.....	13
6.1 Intestazione catastale degli immobili staggiti.....	13
7. Risposta al Quesito n. 3.....	13
7.1 Stato di possesso degli immobili staggiti.....	13
8. Risposta al Quesito n. 4.....	13
8.1 Sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili staggiti che restano a carico dell'acquirente.....	13
9. Risposta al Quesito n. 5.....	14
9.1 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	14
10. Risposta al Quesito n. 6.....	14
10.1 Sussistenza di formalità, (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.....	14
11. Risposta al Quesito n. 7.....	15
11.1 Rispondenza delle singole unità immobiliari pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.....	15
12. Risposta al Quesito n. 8.....	16
12.1 Procedimento di Stima.....	16
12.1.1 Valutazione estimativa dei fondi rustici.....	17
12.1.2 Valutazione estimativa dei fabbricati.....	18
13. Risposta al quesito n. 9.....	19
14. Risposta al quesito n. 10.....	19
15. Conclusioni.....	20
16. Allegati.....	21

1. Premessa

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, nato a Reggio Calabria il 21/08/1966, libero professionista, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria, in merito all'esecuzione Immobiliare 126/2013 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare al perito sono stati posti 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 esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.**
2. indichi l'intestazione catastale, allegando all'uopo i relativi certificati aggiornati e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze/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;
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;
5. indichi l'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. indichi per ciascun logo 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;
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;
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;
9. rediga, per i fabbricati, le piante planimetriche;
10. indichi i dati necessari per la voltura dei beni dell'aggiudicatario.

o

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità del mandato, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione dei beni eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Motta San Giovanni, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, Archivio Notarile, Ufficio del registro).

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Motta San Giovanni con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.

2. Operazioni di sopralluogo

Al fine di espletare il mandato del Giudice, accompagnati dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Scali, in data 06 marzo 2014, hanno avuto accesso presso i luoghi oggetto di causa, i collaboratori del CTU, dott. Agronomo Francesco Battaglia e dott. Forestale Antonino Sgrò.

La descrizione dei cespiti è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo eseguite con la presenza continua [REDACTED]

In data 13.03.2014, il dott. Agronomo Francesco Battaglia, previo avviso verbale al Custode Giudiziario avv. Giuseppina Scali, si è recato sui luoghi oggetto di causa con lo scopo di effettuare ulteriori rilievi planimetrici e fotografici ai fabbricati staggiti.

3. Generalità dell'esecutato

[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

4. Suddivisione in lotti degli immobili staggiti

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita ed esaminata la tipologia del bene, si ritiene opportuno proporre la vendita dei beni staggiti con la formazione di un unico lotto.

5. Risposta al Quesito n. 1

5.1 Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati, afferenti alla [REDACTED] sono situati nel comune di Motta San Giovanni (RC), in località Sant'Andrea e sono identificati catastalmente come segue al catasto terreni (si allega inquadramento catastale, All. 3):

Comune	Foglio	Particelle	Superficie Ha	Qualità colturale	Classe	note
Motta S.Giovanni	47	1	0,6980	pascolo arborato	2	
Motta S.Giovanni	47	9	0,6530	pascolo arborato	2	
Motta S.Giovanni	47	10	1,2140	pascolo arborato	1	
Motta S.Giovanni	47	11	0,1564	Pascolo	U	

			0,0106	pascolo arborato	1	
Motta S.Giovanni	47	13	0,3000	uliveto	3	
			0,2350	seminativo irriguo	2	
Motta S.Giovanni	47	18	0,0670	pascolo arborato	2	
Motta S.Giovanni	47	19	0,1280	Pascolo	U	
Motta S.Giovanni	47	20	0,0800	uliveto	3	
			1,0290	pascolo arborato	2	
Motta S.Giovanni	47	101	0,0640	pascolo arborato	2	
Motta S.Giovanni	47	105	0,2000	uliveto	3	
			1,4460	seminativo irriguo	2	
Motta S.Giovanni	47	109	0,5000	uliveto	3	ex 15
			1,5568	seminativo irriguo	2	
Motta S.Giovanni	47	110	0,0192	Fabbricato		
Motta S.Giovanni	47	111	0,4200	uliveto	3	ex 12
			10,0070	pascolo arborato	1	
Motta S.Giovanni	47	112	0,0735	Fabbricato		
Motta S.Giovanni	47	113	0,0735	Fabbricato		
Motta S.Giovanni	47	114	0,0038	Ente Urbano		ex 2
Motta S.Giovanni	47	115	0,0054	seminativo irriguo	2	ex 14
Motta S.Giovanni	47	116	0,0940	Ente Urbano		ex 16
TOTALE	19,33		19,0342			

Sullo stesso appezzamento insistono alcuni fabbricati i quali sono censiti al catasto fabbricati. Se ne riportano le specifiche:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
Motta S.Giovanni	47	110		C/2	1	165	€ 374,95	MOTTA SAN GIOVANNI CONTRADA REGALE, SN Piano T
Motta S.Giovanni	47	112		D/8			€ 3.660,00	MOTTA SAN GIOVANNI CONTRADA REGALE, SN Piano T
Motta S.Giovanni	47	113		D/8			€ 3.660,00	MOTTA SAN GIOVANNI CONTRADA REGALE, SN Piano T
Motta S.Giovanni	47	114		Unità Collabenti				
Motta S.Giovanni	47	116	1					CONTRADA REGALE, SNC Piano S1 - T
			2	C/2		70	€ 159,07	CONTRADA REGALE, SNC Piano S1
			3	C/2		70	€ 159,07	CONTRADA REGALE, SNC Piano T
TOTALE	19,33							

Trattasi di due capannoni industriali (P.len. 112 e n. 113) ed un fabbricato in cemento armato destinato a deposito macchine ed attrezzature.

Si sottolinea che nell'atto di pignoramento è riportata la particella n. 12 che è stata soppressa con la creazione della particella n. 111, di qualità colturale uliveto e pascolo, e delle particelle n. 112 e n. 113, capannoni industriali censiti al catasto fabbricati, nonché le particelle n. 2, n. 14 e n. 16, diventate particelle n. 113, n. 114 e n. 116 a seguito di allineamento catastale con procedura DOCFA.

Il fabbricato identificato dalla particella 114 risulta essere un rudere diroccato privo oramai di copertura come risulta dalle foto n. 1 e 2.

Il fabbricato, identificato dalla particella n.116, è una casa colonica recentemente ristrutturata.

I beni esecutati ricadono nel territorio di Motta San Giovanni, in una zona collinare sita a nord-est del centro abitato costiero di "Lazzaro", ubicati a circa 225 m s.l.m., in località "Sant'Andrea".

La principale arteria di comunicazione è rappresentata dalla S.S. 106 Ionica che collega i centri costieri litoranei della provincia di Reggio Calabria, dalla quale si possono raggiungere i terreni attraverso la strada comunale "Via dei Cedri" a partire dal centro abitato di Lazzaro per una percorrenza di circa 3 Km, come visibile nelle planimetrie di inquadramento cartografico All. 1 ed All. 2.

Il fondo è ubicato, secondo le norme del vigente R. E. Comunale del P.R.G. del Comune di Motta San Giovanni, in zona omogenea "E" – Zona Agricola, sottozona E1 Agricola Normale, normate come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

5.1.1 Terreni Agricoli

Il fondo di natura agricola, della superficie di 19.48.42 Ha, ha una giacitura acclive e si estende dai 170 m s.l.m., che si raggiungono al confine sud ai 370 m s.l.m. del confine nord-ovest, ed ha una pendenza media del 35 % con punte dell'80%. L'appezzamento agricolo confina a sud-est con la fiumara S. Vincenzo, ad est con le particelle n.88, n. 89, n. 90, n. 91, n. 92, n. 93, n. 94, n. 95, n. 96, n. 97, n. 29 e n. 17 del foglio di mappa n.37, a nord con le particelle n.33, n. 26, n. 170 e n. 204 del foglio n.40, ad ovest con le particelle n.4, n. 3, n. 5 e n. 8 del foglio n.37 ed a sud, sud-ovest con il vallone S. Andrea.

Il terreno si presenta in uno stato di completo abbandono, situazione che si protrae certamente da qualche anno. È ricoperto da vegetazione erbacea ed arbustiva tipica della macchia

mediterranea e sono evidenti i segni del pascolo di animali (foto n.5 – n. 6 e n. 7). La viabilità intrapoderale è inesistente, con l'eccezione della strada che conduce ai capannoni situati nella zona centrale del fondo.

Le caratteristiche pedologiche dell' appezzamento possono essere schematizzate come segue:

- Tessitura: Argillosa – franca con presenza di scheletro;
- Reazione: Sub-acida (pH 5,6 – 6,5);
- Giacitura: Acclive;
- Fertilità: Contenuto in sostanza organica medio (1,5 – 2,3%).

Il clima della zona è temperato, da ascrivere a quelli di tipo mediterraneo, con andamento pluviometrico di ca. 600 mm di pioggia annui. Le piogge, concentrate prevalentemente nel periodo autunno-invernale, raggiungono il valore massimo nel mese di dicembre ed il minimo durante il periodo estivo. La temperatura media mensile raggiunge il valore massimo nel mese di luglio (25,5 °C) ed il valore minimo nel mese di gennaio (9,5 °C). La media annuale delle temperature è di 18,3 °C.

Si descrivono quindi in maniera dettagliata i corpi di fabbrica ricadenti sull'appezzamento agricolo, già elencati precedentemente

5.1.2 Capannoni industriali P.lle n. 112 e n.113

Nella zona centrale del fondo, che presenta la minore pendenza e che è accessibile da una strada interpodereale in cemento, insistono 2 capannoni industriali gemelli, originariamente destinati all'allevamento di polli da carne ed attualmente in disuso. Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

Comune	Foglio	Particelle	Categoria	Rendita
Motta S. Giovanni	47	112	D/8	3.660,00 €
Motta S. Giovanni	47	113	D/8	3.660,00 €

Ognuno dei capannoni ha le dimensioni di 60,90 m x 12 m ed ha una altezza alla gronda di 3,50 m; la superficie coperta è pertanto di 730,80 m².

La struttura portante è in cemento armato ed i muri di tamponamento, dello spessore di circa 30 cm, sono in mattoni multiformi. I pavimenti sono in calcestruzzo e gli intonaci sono di tipo civile sia interni che esterni. Il tetto è costituito da capriate in acciaio e manto di copertura in pannelli coibentati con finitura grecata. Gli infissi sono in acciaio-vetro di tipo vasistas. Le porte sono a doppio battente realizzate con profilati di acciaio (foto da n. 8 a n. 11).

Tali immobili erano originariamente destinati all'allevamento di polli da carne, infatti sono ancora presenti le attrezzature per l'allevamento, quali il sistema per la distribuzione del mangime e gli abbeveratoi, la piattaforma computerizzata di controllo, i sistemi di aerazione, ed i sistemi di controllo automatici dell'allevamento, come evidenziato dalle foto (foto da n. 12 a n. 20).

L'area esterna antistante ai fabbricati è costituita da un piazzale in battuto di cemento dell'estensione di 590 m².

L'accesso ai capannoni è garantito da una strada podereale della larghezza di circa 4 metri, in battuto di cemento, che arriva al piazzale stesso.

In prossimità dei fabbricati, sulla particella n. 111, sono presenti una platea in cemento della superficie di 56 m² e delle vasche in cemento coperte per la raccolta delle acque piovane della superficie complessiva di 133 m² (fig. n. 41).

5.1.3 Fabbricato p.lla n. 110

In prossimità del confine sud del fondo insiste un fabbricato in c.a. originariamente destinato a ricovero macchine ed attrezzature e conservazione prodotti agricoli. L'immobile è identificato catastalmente come segue:

Comune	Foglio	Particelle	categoria	classe	consistenza	Rendita
Motta S. Giovanni	47	110	c/2	1	165	€ 374,95

Il capannone in c.a. ha le dimensioni di 21,30 m x 8,40 m ed ha una altezza alla gronda di 3,50 m ed un'altezza al colmo di 4,30. Il fabbricato ha una superficie coperta di 178,92 m².

La struttura portante è in acciaio, i muri di tamponamento sono dello spessore di 30 cm con intonaci di tipo civile sia interni che esterni. I pavimenti sono costituiti da masselli in calcestruzzo vibrocompresso. Il tetto è costituito da capriate in acciaio e manto di copertura in pannelli coibentati con finitura grecata. Gli infissi sono in acciaio-vetro di tipo vasistas e la porta è del tipo scorrevole realizzata con profilati di acciaio (foto da n. 21 a n. 24).

Il capannone, presenta una suddivisione interna in quanto nella zona anteriore, sono state ricavate due stanze, rispettivamente di 28,60 m² ed 11,72 m², ed un piccolo ripostiglio di 2,60 m² (foto da n. 25 a n. 27).

5.1.4 Fabbricato p.lla n. 116 sub, n. 1, n.2, n. 3 (ex p.lla n.16)

Nella zona sud dell'appezzamento, accessibile da una strada comunale in terra battuta, insiste un fabbricato rurale, casa colonica su due livelli, originariamente censito alla p.lla n. 16 del foglio di mappa n. 47, di superficie paria a 940 m² di cui circa 90 m² occupati dal corpo di fabbrica e la restante superficie che ne costituisce la corte.

La struttura portante è in muratura ordinaria con muri dello spessore di 55 cm con intonaci di tipo civile, sia interni che esterni. I pavimenti sono in cotto, gli infissi in acciaio. Il tetto è costituito da capriate in legno di castagno e manto di copertura in coppi. (foto da n. 28a n. 29).

Il piano terra è costituito da un ambiente di 70,68 m² (foto n. 31) in cui, su un lato, trova alloggio una vecchia molazza in pietra ristrutturata con annesso antico torchio in legno (foto da n. 38a n. 39).

Il 1° piano è suddiviso in 3 ambienti: una stanza di 39 m² che costituisce l'ambiente principale, ed una stanza di 20 m² nonché un bagno di quasi 6 m², ai quali si accede attraverso un disimpegno di 4 m² (foto da n. 32a n. 36).

L'immobile non è attualmente dotato di allaccio alla fornitura elettrica.

Gli schemi sotto riportati indicano la superficie utile netta, la superficie utile lorda la superficie commerciale dell'edificio:

Motta San Giovanni - FOGLIO 47 –PART. 116 sub. 3 (ex p.lla n. 16)

Locale	Superficie Netta m ²	Superficie lorda m ²	Superficie Commerciale m ²
--------	------------------------------------	------------------------------------	---

Ambiente unico	70,68		
TOTALE	70,68	90,87	90,87

Motta San Giovanni - FOGLIO 47 –PART. 116 sub. 2 (ex p.lla n. 16)

Locale	Superficie Netta m ²	Superficie lorda m ²	Superficie Commerciale m ²
Stanza 1	20,00		
Stanza 2	39,32		
WC	5,89		
Disimpegno	3,96		
TOTALE	69,17	90,87	90,87

Per tale particella, si è dovuto procedere all'allineamento al catasto fabbricati con la creazione di tre SUB. Allo scopo è stato presentato il nuovo tipo mappale per la conferma in mappa ed un DOCFA necessario all'operazione di accatastamento. Ciò ha generalato al catasto fabbricati la seguente nuova particella:

Particella n. 116

sub n.1 corte

sub n.2 piano semi interrato

sub n.3 piano terra

5.1.5 Fabbricato p.lla n.114 ex p.lla n.2

Sulla p.lla n. 114 (ex p.lla n. 2) del foglio n. 47, insiste un rudere realizzato in pietra a pianta rettangolare delle dimensioni di 7,5 m x 5 m del quale sono rimaste solo tracce della muratura perimetrale e che, pertanto non è considerato valutabile come fabbricato (foto n.1 e n. 2).

Oggi, con procedura DOCFA il sottoscritto ha provveduto all'allineamento al catasto fabbricati ed a riclassare, tale struttura, come unità collabente. A seguito di tale iter particella n. 2 ha assunto il n.114 con la consistenza di 38 m².

5.1.6 Particella 115 ex fabbricato P.lla 14

All'interno della particella n. 9, del Foglio n. 47, è censito al catasto terreni come particella n. 14 un fabbricato rurale di 54 m² che, tuttavia non è più presente né sono stati rinvenuti sul terreno resti dello stesso, come evidenziato dalle foto n.3 e n.4, pertanto si è provveduto ad effettuare l'allineamento catastale a seguito del quale tale particella è stata identificata come particella 115, seminativo irriguo, dell'estensione di 54 m².

5.2 Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Non esiste piena corrispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in quanto la particella 12 del Fg. 47, estesa 10,57,40 Ha è stata soppressa a seguito di frazionamento del 18/03/2004 n°45742.1/2004 in atti dal 18/03/2004 (prot. n. RC0045742) ed ha originato le particelle n. 111, n. 112 e n. 113. Le particelle n. 112 e n. 113 identificano altrettanti fabbricati censiti al catasto urbano.

Inoltre le particelle n. 2, n. 14 e n. 16, riportate nell'atto di pignoramento e che risultavano fabbricati rurali, sono state sottoposte ad allineamento catastale e sono identificate attualmente dalle particelle n. 114, n. 115 e n. 116. Si riportano i dati catastali attuali:

Comune	Foglio	Particelle	Superficie Ha	Qualità culturale	Classe	note
Motta S.Giovanni	47	111	0,4200	Uliveto	3	ex 12
			10,0070	pascolo arborato	1	
Motta S.Giovanni	47	112	0,0735	Fabbricato		
Motta S.Giovanni	47	113	0,0735	Fabbricato		
Motta S.Giovanni	47	114	0,0038	Ente Urbano		ex 2
Motta S.Giovanni	47	115	0,0054	Seminativo irriguo	2	ex 14
Motta S.Giovanni	47	116	0,0940	Ente Urbano		ex 16

5.3 Proprietà dei beni staggiti alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, 23.09.2013, numeri 17582 R.G. e 12263 R.P., il beni staggiti risultavano di proprietà per 1000/1000 dell'esecutato [REDACTED] come risulta dalla trascrizione immobiliare, R.G. 16750 / R.P. 11424 del 30/09/2004, atto del notaio Federico Salvatore N.R. 5259/1390 del 28/09/2004.

6. Risposta al Quesito n. 2

6.1 Intestazione catastale degli immobili staggiti

Gli immobili staggiti, per come risulta dall'atto di pignoramento, dall'ispezione ipotecaria e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Sezione Catasto Fabbricati, sono intestati per 1000/1000 dell'esecutato 

7. Risposta al Quesito n. 3

7.1 Stato di possesso degli immobili staggiti

Dalle dichiarazioni assunte in sede di sopralluogo, i fabbricati risultano essere in possesso dell'esecutato 

8. Risposta al Quesito n. 4

8.1 Sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili staggiti che restano a carico dell'acquirente

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni staggiti ricadono in zona E1 Agricola Normale del comune di Motta San Giovanni e sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Dissesto idrogeologico
- Ambientale-paesistico

Non si riscontrano ulteriori vincoli che rimangono a carico dell'acquirente.

9. Risposta al Quesito n. 5

9.1 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Le indagini sulla esistenza di formalità, vincoli o oneri, hanno rilevato le seguenti trascrizioni di cui dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita:

- Iscrizione Reg. Gen. 16753 - Reg. Part. N. 3667 del 30/09/2004
- Trascrizione Reg. Gen. 22086 - Reg. Part. N. 16407 del 15/12/2011 in riferimento all'Unità Negoziale n° 4
- Trascrizione Reg. Gen. 1456 - Reg. Part. N. 1250 del 26/01/2012 in riferimento all'Unità Negoziale n° 4
- Iscrizione Reg. Gen. 10897 - Reg. Part. N. 788 del 18/06/2012
- Iscrizione Reg. Gen. 10646 - Reg. Part. N. 811 del 30/05/2013
- Trascrizione Reg. Gen. 17582 - Reg. Part. N. 12263 del 23/09/2013

10. Risposta al Quesito n. 6

10.1 Sussistenza di formalità, (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita



Le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono riportate nel seguente schema:

Nota	Riferimento immobiliare
Iscrizione Reg. Gen. 16753 - Reg. Part. N. 3667 del 30/09/2004	U.N.1 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n° 1, 2 (ora particella 114), 10, 11, 12 (ora particelle 111, 112 fabbricato e 113 fabbricato), 13, 14 (ora particella 115), 16 (ora particella 116), 19, 20, 101, 109, 9, 15 (ora particelle 109 e 110, fabbricato), 18, 105 (terreni), 110 (fabbricato)
Trascrizione Reg. Gen. 22086 - Reg. Part. N. 16407 del 15/12/2011	U.N.4 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n° 110, 112, 113 (fabbricati), P.lle n° 1, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 101, 105, 109, 111



	(terreni)
Trascrizione Reg. Gen. 1456 - Reg. Part. N. 1250 del 26/01/2012	U.N.4 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n° 110, 112, 113 (fabbricati), P.lle n° 1, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 101, 105, 109, 111 (terreni)
Iscrizione Reg. Gen. 10897 - Reg. Part. N. 788 del 18/06/2012	U.N.1 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n°112 (fabbricato)
Iscrizione Reg. Gen. 10646 - Reg. Part. N. 811 del 30/05/2013	U.N.1 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n°112 (fabbricato)
Trascrizione Reg. Gen. 17582 - Reg. Part. N. 12263 del 23/09/2013	U.N.1 Comune di Motta San Giovanni Foglio di mappa n° 47, P.lle n° 1, 2 (ora particella 114), 10, 11, 12 (ora particelle 111, 112 fabbricato e 113 fabbricato), 13, 14 (ora particella 115), 16 (ora particella 116), 19, 20, 101, 109, 9, 15 (ora particelle 109 e 110, fabbricato), 18, 105 (terreni), 110 (fabbricato)

Dalle ultime ispezioni ipotecarie, eseguite il 19/03/2014, non si riscontrano ulteriori formalità oltre a quelle sopra elencate.

11. Risposta al Quesito n. 7

11.1 Rispondenza delle singole unità immobiliari pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Relativamente al capannone in calcestruzzo armato, identificato dalla p.lla n. 110, dalle indagini effettuate presso il comune di Motta San Giovanni, non è stata reperita documentazione atta a dimostrare la regolarità edilizia del fabbricato.

Relativamente alla casa colonica, identificata dalla P.lla n. 116 (ex p.lla 16), dalle indagini effettuate presso il comune di Motta San Giovanni, non è stata rinvenuta documentazione atta a dimostrare la regolarità edilizia del fabbricato; ciò nonostante, viste le caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, si ritiene che questo sia conforme alle norme urbanistiche in quanto edificato prima del 1967.

Relativamente ai capannoni identificati dalle p.lle n. 112 e n. 113, in data 28/02/2002 la ██████████ ha presentato richiesta di autorizzazione alla realizzazione di due capannoni per l'allevamento avicolo, ottenendo in data 05/05/2002 la concessione edilizia n° 07/2003, pratica 47/2002 prot. 4556 del comune di Motta San Giovanni; è stato inoltre rilasciato certificato di agibilità n° 01/2006 prot. n° 6519 in data 21/05/2006, allegato alla presente.

Tuttavia, rispetto alle planimetrie allegate al permesso a costruire, si evidenzia una difformità sulla disposizione e sul numero delle finestrate e delle porte: infatti le finestrate e le porte sono in numero dimezzato rispetto quelle previste nel progetto originale. Tale situazione è sanabile con una DIA in sanatoria.

12. Risposta al Quesito n. 8

12.1 Procedimento di Stima

Una volta valutata la collocazione dei beni e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è ritenuto opportuno stimarli considerando un unico lotto in quanto la loro valutazione separata determinerebbe un valore complessivamente più basso. Tra gli elementi principali a supporto di questa scelta il fatto che gli stessi ubicati in un'area mal collegata, scoscesa e non utilizzabile per fini diversi se non quelli degli allevamenti zootecnici.

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

I fondi rustici saranno valutati in condizioni ordinarie, ovvero, secondo il principio dell'ordinarietà, ovvero secondo le loro potenzialità produttive al netto di eventuali operazioni straordinarie da effettuare per ripristinare il normale stato di coltivazione.

Inoltre saranno inseriti in relazione degli schemi relativi alle positività e/o negatività, elementi difficilmente valutabili separatamente dal contesto in cui si trovano ma la loro presenza costituisce un attributo che il mercato tiene in considerazione.

Il criterio da adottare per la valutazione dei fabbricati è “il più probabile valore di mercato” tramite il “Metodo per comparazione di mercato” utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenente allo stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto di perizia.

In questo caso si sono considerate sia le quotazioni indicate dall’Agenzia del Territorio (OMI) sia valori individuati attraverso indagini sul mercato locale, tenendo conto che gli immobili in questione ricadono nella zona O.M.I. E2 del comune di Motta San Giovanni.

Per la determinazione del valore venale dei fabbricati ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

12.1.1 Valutazione estimativa dei fondi rustici

Si fa riferimento alle caratteristiche del fondo rustico già descritto al paragrafo 5.1.1, schematizzando inoltre le positività e le negatività emerse durante il sopralluogo:

Positività	Negatività
Il fondo è esteso per 19 Ha in un unico corpo e presenta dei fabbricati al servizio dello stesso	Viabilità interna inadeguata ed a tratti inesistente
	Giacitura acclive
	Sistemazioni agrarie in stato di abbandono

Da indagini di mercato e dalle positività e negatività emerse durante il sopralluogo effettuato in azienda, è emerso il più probabile valore venale del fondo:

Valore di mercato del fondo €/Ha	Superficie Totale Ha	Valore venale del fondo
€ 3.200,00	19,2148	€ 61.487,36
Totale		€ 61.487,36

12.1.2 Valutazione estimativa dei fabbricati

Si fa riferimento alla caratterizzazione dei fabbricati riportata ai paragrafi da 5.1.2 a 5.1.6.

Le valutazioni della casa colonica, p.lla n° 116 (ex p.lla n° 16), è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne (non portanti), il 100% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali, il 25% della superficie di balconi e verande, ed il 50% del vano scale, come indicato in letteratura.

Inoltre la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del primo semestre 2013, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Gli schemi sotto riportati indicano la superficie utile netta, la superficie commerciale e la superficie utile lorda, arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto.

La valutazione dei fabbricati con destinazione produttiva è stata effettuata tenendo conto della superficie lorda:

P.lla 112 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €/m ²	Estensione	Valore venale
€ 300,00	730,80	€ 219.240,00
Totale		€ 219.240,00

P.lla 113 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €/m ²	Estensione	Valore venale
€ 300,00	730,80	€ 219.240,00
Totale		€ 219.240,00

P.lla 110 - Deposito macchine ed attrezzature

Valore di mercato del fabbricato €/m ²	Estensione	Valore venale
€ 250,00	178,92	€ 44.730,00
Totale		€ 44.730,00

P.lla 116 (ex 16) - Casa colonica

Valore di mercato del fabbricato €/m ²	Estensione	Valore venale
€ 260,00	181,74	€ 47.252,40
Totale		€ 47.252,40

Totale valore fabbricati

Valore di mercato del fabbricato €/m ²	Valore di mercato	Valore venale
P.Illa 112 - Capannone industriale	€ 300,00	€ 219.240,00
P.Illa 113 - Capannone industriale	€ 300,00	€ 219.240,00
P.Illa 110 - Deposito macchine ed attrezzature	€ 250,00	€ 44.730,00
P.Illa 116 (ex 16) - Casa colonica	€ 260,00	€ 47.252,40
Totale		€ 530.462,40

Il valore totale dei beni staggiti, pertanto risulta pari a:

	Valore
Terreno agricolo	€ 61.487,36
Fabbricati	€ 530.462,40
Totale	€ 591.949,76

13. Risposta al quesito n. 9

Alla presente relazione si allegano le piante planimetriche relative ai fabbricati (allegati 4 – 5 - 6).

14. Risposta al quesito n. 10

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono:

Capannone industriale con destinazione produttiva ubicato in Contrada Regale, sn Piano T censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Motta San Giovanni al foglio n. 47 P.Illa n. 112, categoria D/8.

Capannone industriale con destinazione produttiva ubicato in Contrada Regale, sn Piano T censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Motta San Giovanni al foglio n. 47 P.Illa n. 113, categoria D/8.

Capannone in c.a. con destinazione produttiva ubicato in Contrada Regale, sn Piano T censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Motta San Giovanni al foglio n. 47 P.Illa n. 110, categoria C/2.

Fabbricato rurale adibito a casa colonica ubicato in loc. S. Andrea del comune di Motta San Giovanni e censito al catasto terreni nel Comune di Motta San Giovanni al foglio n. 47 P.IIa n. 116 (ex p.IIa n. 16).

Unità collabente ubicata in loc. S. Andrea del comune di Motta San Giovanni e censito al catasto terreni nel Comune di Motta San Giovanni al foglio n. 47 P.IIa n. 114 (ex p.IIa n. 2).

Terreno agricolo esteso per 19,31,48 Ha, ubicato in loc. S. Andrea del comune di Motta San Giovanni e censito al catasto terreni nel Comune di Motta San Giovanni al foglio 47 P.IIe n. 1, n. 9, n. 10, n. 11, n. 13, n. 115 (ex p.IIa n. 14), n. 18, n. 19, n. 20, n. 101, n. 105, n. 109, n. 111.

Tutti gli immobili sono in piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti per acquisto in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio Federico Salvatore del 28.09.2004, rep. N. 5259/1390

15. Conclusioni

Nella presente relazione di perizia, è stata eseguita la valutazione estimativa degli immobili staggiti di proprietà della siti nel Comune di Motta San Giovanni in loc. S. Andrea.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della comparazione diretta è statostimato il più probabile valore dimercatodel lotto che risulta essere complessivamente pari ad € 591.949,76.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto.

Reggio Calabria, li 04/04/2013.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU

Dott. Agronomo Stefano POETA

ASTE
GIUDIZIARIE.it