

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Al Signor Giudice Istruttore: dott. Alessandro BRANCACCIO

Oggetto: CAUSE CIVILI ISCRITTE AI N. 33/1995 R. G. E. - 34/1995 R.G.E. - 35/1995 R.G.E. - 36/1995 R.G.E. - 27/1996 R.G.E. - 28/1996 R.G.E. - 35/1997 R.G.E. - 36/1997 R.G.E. A CARICO DEI SIGNORI ██████████

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE LOTTO

IDENTIFICATIVO LOTTO: MODDONE

UBICAZIONE: Comune di Curinga (CZ)

LOCALIZZAZIONE: L'appezzamento è raggiungibile percorrendo la Strada Statale N. 18 Tirrena Inferiore, in prossimità del territorio di Pizzo Calabro (provincia di Vibo Valentia), direzione Sud, si svolta a destra; attraversato un cancello in ferro si accede alla proprietà in esame.

DESCRIZIONE LOTTO: Trattasi di un esteso appezzamento pianeggiante di forma trapezoidale,

con un'appendice sul lato Nord della tenuta.

Il podere è costituito essenzialmente da un unico corpo, ma una



porzione di soli 500 mq identificata con il mappale N. 22, foglio di mappa N. 43 risulta staccata dalla restante e maggior consistenza del lotto, da un canale di scolo e risulta

incolta.

Il campo è fruibile grazie alla presenza di una stradella asfaltata che nella parte centrale del podere raggiunge i sette metri di larghezza, l'arteria circonda tutto il lotto ed è apparsa in ottimo stato generale.

L'appezzamento è completamente recintato con pali in cemento precompresso di altezza pari a circa ml 2,00, rete e filo spinato.

Il perimetro esterno è, inoltre, contornato da barriere frangivento vive costituiti da una varietà di specie arboree quali: cipressi, olivi ed alcune piante di nespolo.

L'appezzamento in esame sebbene disti appena 500 metri dalla spiaggia e risulti posizionato affiancato ad un villaggio turistico di nuova edificazione e realizzazione, purtroppo, non risulta dotato di accesso al mare.

Infatti, interposto tra il lotto e la pineta appartenente al demanio marittimo insiste un'altra proprietà completamente recintata; non esistono altri percorsi alternativi per raggiungere il bagnasciuga.

A circa 80 metri dal cancello d'ingresso, sulla strada centrale del lotto è posizionato un capannone dalle dimensioni esterne di ml 25,40 x ml 12,20 circa, con struttura portante in ferro e tamponatura perimetrale in muratura.

Il tetto del locale ha una struttura curva con manto di copertura in lastre di eternit, porte in lamiera di ferro di tipo scorrevole, intonacato internamente ed esternamente, con pavimento in battuto di cemento logoro per l'usura, in quanto utilizzato per il ricovero delle macchine agricole e per il deposito di concimi, antiparassitari e materiali di uso generico; una modesta superficie è adibita ad ufficio.

Da quanto sostenuto dalla parte convenuta, tale manufatto è stato edificato precedentemente al 1967 e, quindi, non dotato di licenza edilizia.

A tale proposito occorre sottolineare, che il titolo di proprietà con il quale viene acquistata la tenuta, risalente al 15/10/1968 a rogito del notaio Galati rep. N. 63889, non indica la presenza del manufatto, e pertanto, a parere dello scrivente l'edificazione è da ritenersi illegittima ed abusiva, salvo diversa dimostrazione del contrario o diversa interpretazione dell'ufficio tecnico.

Per quanto attiene alle opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n.

47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria, purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), quindi nel caso in esame è possibile richiedere ed ottenere concessione edilizia in sanatoria.

Dal sopralluogo compiuto, il sottoscritto ha rilevato che, l'intera superficie aziendale è sottoposta a coltivazione più o meno intensiva, ma eseguita in modo disordinato e disomogeneo.

L'appezzamento, infatti, è stata suddiviso in lotti per impiantarvi colture da vivaio specializzato, soprattutto piante di agrumi di diversa natura, fruttiferi, olivi, piante ornamentali, piante forestali, palme e piante madri per la produzione di nuovi alberi.

Allo scopo di assolvere al compito sono state messe in opere nuovi ombrai per superficie consistenti, mentre, delle zone a serre sono ancora in fase di allestimento.

Non mancano zone incolte ed aree pronte ad accogliere l'impianto di nuove piante da vivaio di diverse colture.

A corredo dell'azienda esistono altri manufatti ed impianti, nello specifico, una cabina elettrica su palo con trasformatore, un impianto di irrigazione a pioggia soprachioma, alimentato da 3 pozzi protetti da cabina in muratura completi di pompe per il sollevamento dell'acqua.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO: Il lotto è costituito da tre porzioni di terreno, mentre, i fabbricati non risultano classati in catasto.

I terreni risultano censiti al catasto del Comune di Curinga, foglio N. 42, Particelle N. : 10, 11 e foglio N. 43, Particella N. 22.

Superficie Complessiva Lotto: Il sottoscritto ha dapprima recuperato (con l'ausilio del signor [REDACTED] [REDACTED]) e successivamente studiato l'atto di compravendita che costituiscono i terreni afferenti al lotto denominato "Moddone"

acquistati dal solo [REDACTED] e successivamente, con la dichiarazione di successione trascritta a Catanzaro il 29/06/2006 al N. 17613 R.G. e N. 11794 R.P. passati al figlio, [REDACTED] nato a [REDACTED] ed alla moglie, signora [REDACTED]

L'acquisto è avvenuto il 15 ottobre 1968, atto a rogito del notaio F. Galati, rep. N. 63889, e sul titolo era espressamente indicato che una porzione della particella N. 10, foglio N. 42 pari a mq 216 era stato occupato dal Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia Lamezia.

Dalla somma delle porzioni fondiarie si ottiene una superficie complessiva di ha 13.23.70 pari a mq 132370; anche sommando la superficie indicata sulle visure catastali si ottiene una superficie complessiva di mq 132'370.

SUPERFICIE EDIFICATA: Dai sopralluoghi compiuti, dallo studio dell'incartamento raccolto e da quanto è stato possibile appurare dalla serie di accertamenti eseguiti, la superficie edificata è pari a:

- a) Capannone - Superficie lorda mq 310,00 - Altezza al colmo 5,00 ml;
- b) Edifici di protezione Pompe - Superficie complessiva 112,00.

Oltre agli edifici prima indicati corredano l'azienda una cabina elettrica su palo con trasformatore, un impianto di irrigazione a pioggia soprachioma, N. 3 pozzi protetti da cabina in muratura, frangivento perimetrale e strade di collegamento interne.

NOTE E PECULIARITÀ: Dai sopralluoghi compiuti, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte si sono osservate alcune particolarità che interessano il fondo in questione, e nello specifico consistono in:

- 1) Il lotto è corredato da una serie di manufatti che non risultano censiti in catasto, in particolare il capannone, secondo le dichiarazioni della ditta convenuta, è stato realizzato prima del 1967; tale dichiarazione a parere dello scrivente non può essere accettata, perché, sul titolo di proprietà risalente al 15/10/1968 non si fa menzione del manufatto;
- 2) L'appezzamento sebbene disti meno di 500 metri dalla spiaggia e ricade in "zona G di Espansione Turistica" non gode di accessi diretti al mare, infatti, tra il lotto in esame e la pineta, appartenente al demanio marittimo,

risulta interposta un'altra ditta che ha completamente recintato e delimitato la proprietà. Il sottoscritto ritiene si tratti di un grave inconveniente in termini economici;

- 3) L'estremo Sud-Est del lotto è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto che genera, pertanto, una servitù;
- 4) La porzione di terreno indicata con il mappale N. 22, foglio di mappa N. 43 con estensione di 500 mq risulta staccata dal resto del lotto dal canale di bonifica; allo stato risulta incolta.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Secondo il certificato di destinazione urbanistica a firma del responsabile dell'area del Comune di Curinga, rilasciato in data 27/11/2007, i terreni formante il lotto in esame ricadono, secondo il vigente piano regolatore generale di Curinga, nelle seguenti zone:

- Foglio N. 43, particella N. 22 - "zona I difesa ambientale, sottozona I4B";
- Foglio N. 42, particella N. 10 per mq 3195 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G - Espansione Turistica";
- Foglio N. 42, particella N. 11 per mq 3210 circa "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" e la restante superficie in "Zona G - Espansione Turistica".

Le prescrizioni urbanistiche sono le seguenti:

ZONA G (espansione Turistica) - si attua attraverso intervento edilizio diretto, lo strumento ordinario di attuazione di dette zone è il PAU (già piano di lottizzazione Convenzionata) riferiti ad una superficie minima pari a 100.000 mq (ha 10.00.00) con indici urbanistici: ET = 0,15 mq/mq - IC ≤ 0,5.

ZONA I (difesa Ambientale) - Sottozona I4B - Zone di Rispetto delle strade pubbliche in ottemperanza al D.P.R. 495/92 (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. N. 285/92 - Nuovo Codice della strada modificato ed integrato dal D.P.R. N. 147/93).

PERIZIE COMPIUTE: Il lotto è stato oggetto di studio e valutazione da tre distinti tecnici in momenti differenti e per dare risposta a differenti procedure, nello specifico:

- 1) Procedura N. 34/1995: C.T.U. ing. Miceli, relazione tecnica d'ufficio depositata in data 16/04/2002 - Superficie indicata nella stima ha 13.23.70 - Valore attribuito al lotto **Euro 8.647.360,00**.

- 2) Procedura N. 27/1996: C.T.U. dott. Agr. Muraca, relazione tecnica d'ufficio depositata in data 25/11/2002 - Superficie indicata nella stima ha 13.23.70 - Valore attribuito al lotto Euro 3.379.757,10.
- 3) Procedura N. 35/1997: C.T.U. arch. Marsico, relazione tecnica d'ufficio depositata nel dicembre 2003 - Superficie indicata nella stima ha 13.23.70 - Valore attribuito al lotto Euro 4.487.796,89.

DIVISIONE IMMOBILIARE: Per il lotto in esame è da escludere la suddivisione in diverse porzioni, tranne il caso della particella N. 22, foglio 43 con superficie pari a mq 500 che, però, ha un valore irrisorio.

Il motivo per il quale è impedita la suddivisione del lotto è da ricercare nella destinazione d'uso del terreno, infatti, gran parte dell'appezzamento ricade in "Zona G - Espansione Turistica" che si attua attraverso un intervento edilizio diretto, ma, con l'applicazione di un piano di lottizzazione convenzionata riferita ad una superficie minima pari a 100.000 mq, ovvero, ha 10.00.00.

L'appezzamento in esame ha una superficie superiore a 10 ha, ma è impensabile frazionare del terreno avente una destinazione ad espansione edilizia per cederlo a terzi.

A tale condizione contribuiscono altre due condizioni non secondarie, la prima consiste nel fatto che una porzione, marginale, del terreno ricade in "zona I difesa ambientale" che da un lato riduce la superficie edificabile e dall'altra stabilisce nuovi confini dalle zone territoriali omogenee da rispettare, e la seconda condizione riguarda invece, i confini territoriali del lotto, che di fatto rappresenta l'ultimo suolo in provincia di Catanzaro confinando con il Comune di Pizzo ricadente nella Provincia di Vibo Valentia, e pertanto, non esistono altre ditte a Sud del lotto, interessate all'acquisto il fine di destinarlo ad indirizzo turistico.

VALORE VENALE DEL BENE: Allo scopo di fornire un valore corretto per il lotto in esame, il sottoscritto ha eseguito un'indagine diretta in zona dove risulta ubicato il terreno allo scopo di individuare il giusto prezzo di mercato.

Dalle indagini effettuate è emerso che il più probabile valore di mercato per un terreno avente una destinazione urbanistica in "zona G di Espansione Turistica" è pari a 39,00 €/mq.

Nel caso specifico, però, esiste del terreno avente una destinazione urbanistica

ricadente in "zona I difesa ambientale, sottozona I4B" che è assimilabile ad una zona agricola, in quanto ne viene impedita l'edificazione.

Lo scrivente allo scopo di poter fornire il valore più probabile del terreno in "zona I" ha fatto affidamento a l'unico dato certo ed imparziale esistente, ovvero, al cosiddetto v.a.m "valore agricolo medio" a cura della commissione provinciale espropri pubblicato sul Bollettino della Regione Calabria il 27/04/2007 secondo le disposizioni delle Legge 22/10/1971, N. 865 - art. 16, modificata dalla Legge 28/01/1977, N. 10 - art. 14.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 9 - "Colline Litoranee di Curinga - Curinga", ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

- 1) Orto Irr. Per Colt. Vivaistica → € 79.947,00;
- 2) Incolto Produttivo → € 1395,00;
- 3) Agrumeto → € 47.006,00.

I valori sopra indicati, rappresentano dei termini di paragone con i quali confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresentano certo i prezzi di mercato degli immobili, anche perché soggetti ad una serie di valutazioni anche in fase di esproprio.

Il sottoscritto sulla scorta delle analisi sopra esplicitate ed in considerazione dei sopralluoghi compiuti ritiene che si possano indicare come valori probabili di stima per gli immobili periziati, le seguenti cifre:

1) Euro 50.000,00/ha al terreno all'attualità, comprensivo di pozzi, viabilità, livellamento, frangivento (ove esistenti), e rimanenza di colture ad agrumeto, oliveto, vivaistico ecc; Euro 150,00/mq al netto delle spese di condono, per il capannone abusivo ubicato sulla particella N. 10, foglio N. 42 - 2) Euro 125,00/mq per i manufatti in muratura; 3) Euro 35,00/mq per il terreno in "zona G" 4) Euro 5.000,00/ha per il terreno incolto.

In considerazione delle superfici sopra individuate, delle considerazioni esposte delle misure effettuate, si ottiene:

Euro 39,00 €/mq (132370 - (3195 + 3210 + 500)) mq = Euro 4.893.135,00 → terreno in "zona G di espansione turistica";

Euro 5.000,00/ha x 0,05.00 ha = Euro 250,00 → terreno incolto;

Euro 50.000,00/ha x 0,6405 ha = Euro 32025,00 → terreni coltivati;

Euro 150,00/mq x 310 mq = Euro 46500,00 → capannone;

Euro 125,00/mq x 112,00 = Euro 14000,00 → altri manufatti

Quindi, nello specifico, il valore più probabile di mercato per il lotto in esame è pari ad *Euro 4'985'910,00*.

Il valore del bene, quindi, ai fini di una vendita all'asta può essere arrotondato alla cifra di *Euro 5'000'000,00*.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia Terme, 06/03/2008

IL TECNICO

ing. Ottaviano FERRIERI

.....