

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 39/2020
G. Es. Dott.ssa Martina CASTALDO

Prossima Udienda il 08/11/2021

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

PEC: giuseppe.agostino@geopec.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.

2. ~ INDAGINE TECNICA.

- 2.1) – Le operazioni peritali;
- 2.2) – Beni oggetto di causa;

3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

- a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
- b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
- c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento;
- d) – Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
- e) – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) – Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) – Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica;
- l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- m) – Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) – Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico e quesiti con ordinanza del 11.02.2021;
- 2) – Verbale di Giuramento CTU del 17.02.2021;
- 3) – Comunicazioni alle parti in causa del 23.02.2021 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 11.03.2021;
- 4) – Verbale di sopralluogo del 11.03.2021;
- 5) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Benestare (RC) del 23.03.2021;
- 6) – Richiesta proroga per deposito elaborato peritale del 10.06.2021;
- 7) – Autorizzazione del Giudice del 11.06.2021 inerente la proroga richiesta;
- 8) – Certificato di Destinazione Urbanistica inerente i terreni oggetto di causa rilasciato dal Comune di Benestare in data 12.05.2021;
- 9) – Documentazione inerente il progetto per il fabbricato identificato nel Comune di Benestare al Foglio di mappa n. 23 P.IIa 36 (Località Nasida);
- 10) – Documentazione inerente il progetto per il fabbricato identificato nel Comune di Benestare al Foglio di mappa n. 15 P.IIa 159 (Contrada Sant'Elia);
- 11) – Documentazione inerente il progetto per il fabbricato identificato nel Comune di Benestare al Foglio di mappa n. 15 P.IIa 143 (Contrada Sant'Elia);
- 12) – Documentazione inerente una S.C.I.A. per la realizzazione di un servizio igienico su un fabbricato identificato nel Comune di Benestare al Foglio di mappa n. 15 P.IIa 143 (Contrada Sant'Elia);
- 13) – Collaudo Statico ed Agibilità inerente il fabbricato identificato nel Comune di Benestare al Foglio di mappa n. 15 P.IIa 143 (Contrada Sant'Elia);
- 14) – Ispezione Ipotecaria;
- 15) – Visure catastali degli immobili in oggetto;
- 16) – Stralci catastali;
- 17) – Planimetrie catastali presenti in banca dati;
- 18) – Planimetrie dei fabbricati in oggetto;
- 19) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;
- 20) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 21) – Tabella Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla provincia di RC;
- 22) – Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa;

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

Ill.mo Sig. G. Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **11.02.2021** (*vedasi allegato n. 1*) la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Geom. Giuseppe AGOSTINO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) alla Contrada Elisabetta n. 23/L, con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2257, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 39/2020* promossa da XXXXXX/XXXXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 17/02/2021 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali (*vedasi allegato n. 4*) hanno avuto inizio in data **11/03/2021**, alle ore 09:00 (*previa comunicazione alle parti interessate per mezzo PEC e raccomandata postale vedasi allegato n. 3*) presso i luoghi di causa sito in Benestare (RC) alla C.da Nasida, di proprietà della signora XXXXXXXX; sul luogo prefissato oltre al sottoscritto CTU ed al collega di studio Geom. XXXXXXXX era presente per la parte convenuta la signora XXXXXXXX ed il CTP Arch. XXXXXXXX, mentre nessuno era presente per la parte attrice.

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano dei fabbricati e dei terreni agricoli siti nel Comune di Benestare alla Contrada Sant'Elia ed alla Località Nasida.

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata presentata ed allegata al fascicolo quindi presente agli atti, e che risulta una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.

302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 del DPR 115/2002) redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano datato 26.10.2020 (presente negli atti di causa), visto il tempo intercorso dell’acquisizione e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente dal sottoscritto CTU, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si può affermare che la documentazione ipotecaria è completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

Di seguito vengono elencate le trascrizioni (*vedasi allegato n. 14*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2002** Registro Generale n. 11387 Registro Particolare n. 9056 - Atto di compravendita del 25.07.2002 stipulato dal Notaio Francesco PUTORTI' Repertorio n. 234933; detto atto riguarda l’acquisto fatto dalla signora XXXXXXXX [REDACTED] (proprietà 1/1) contro XXXXXXXX [REDACTED] riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:

- Foglio 15 P.IIa 108
- Foglio 15 P.IIa 109
- Foglio 15 P.IIa 26
- Foglio 15 P.IIa 27
- Foglio 15 P.IIa 29
- Foglio 15 P.IIa 30

2) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2002** Registro Generale n. 11388 Registro Particolare n. 9057 - Atto di compravendita del 25.07.2002 stipulato dal Notaio Francesco PUTORTI' Repertorio n. 234933; detto atto riguarda l’acquisto fatto dalla signora XXXXXXXX [REDACTED] (proprietà 1/1) contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED]; XXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED]; XXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXX [REDACTED] riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:

- Foglio 15 P.IIa 111
- 3) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2002** Registro Generale n. 11389 Registro Particolare n. 9058 - Atto di compravendita del 25.07.2002 stipulato dal Notaio Francesco PUTORTI' Repertorio n. 234934; detto atto riguarda l'acquisto fatto dalla signora XXXXXX [REDACTED] (proprietà 1/1) contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED] riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:
- Foglio 15 P.IIa 28
 - Foglio 15 P.IIa 32
 - Foglio 15 P.IIa 47
 - Foglio 15 P.IIa 48
 - Foglio 15 P.IIa 49
- 4) **ANNOTAZIONE A FAVORE del 27/08/2002** Registro Generale n. 12553 Registro Particolare n. 911 - Annotazione a iscrizione - quietanza e conferma del 25.07.2002 stipulato in Reggio Calabria dal Notaio Francesco Putortì Repertorio n. 234932; (detto atto riguarda la cessione di quote a titolo oneroso) a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma contro la signora XXXXXXXXXXXX nata [REDACTED]
- 5) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2007** Registro Generale n. 27027 Registro Particolare n. 17680 - Atto di compravendita del 15.11.2007 stipulato dal Notaio Salvatore FEDERICO Repertorio n. 15959; detto atto riguarda l'acquisto fatto dalla signora XXXXXXXXXXXX [REDACTED] (proprietà 1/1) contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Reggio Calabria (RC) il 12/01/1928 riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:
- Foglio 23 P.IIa 5
 - Foglio 23 P.IIa 36
 - Foglio 23 P.IIa 72

- Foglio 23 P.IIa 93
- Foglio 23 P.IIa 147
- Foglio 23 P.IIa 148
- Foglio 23 P.IIa 149
- Foglio 23 P.IIa 150
- Foglio 23 P.IIa 151
- Foglio 23 P.IIa 158
- Foglio 23 P.IIa 160
- Foglio 23 P.IIa 162
- Foglio 23 P.IIa 183
- Foglio 23 P.IIa 184
- Foglio 23 P.IIa 185
- Foglio 23 P.IIa 186
- Foglio 23 P.IIa 187
- Foglio 23 P.IIa 188
- Foglio 23 P.IIa 189
- Foglio 23 P.IIa 190
- Foglio 23 P.IIa 191
- Foglio 23 P.IIa 192
- Foglio 23 P.IIa 35
- Foglio 23 P.IIa 146

6) **ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2007** Registro Generale n. 27029 Registro Particolare n. 6187 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 15.11.2007 stipulato dal Notaio Salvatore FEDERICO Repertorio n. 15961; detto atto riguarda l'iscrizione di un'ipoteca a concessione a garanzia di un mutuo inerente un capitale di € 250.000,00 per un totale di € 500.000,00 a favore

della Banca della Nuova Terra SPA con sede in Milano (per la quota di proprietà di 1/1) contro la signora XXXXXXXXXXXX [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1 in separazione dei beni) e contro il signor XXXXXXXXXXXX [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:

- **Foglio 23** P.lle 5-36-72-93-147-148-149-150-151-158-160-162-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-35-58-146.
- **Foglio 15** P.lle 28-32-47-48-49-5-26-27-29-30-108-144-109-111.

7) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2008** Registro Generale n. 1553 Registro Particolare n. 1244 - Atto di compravendita del 15.11.2007 stipulato dal Notaio Salvatore FEDERICO Repertorio n. 15959; detto atto riguarda l'acquisto fatto dalla signora XXXXXXXXXXXX [REDACTED] (proprietà 1/1) contro XXXXXXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX [REDACTED] riguardante terreni siti in Benestare e censiti nel N.C.T.:

- Foglio 23 P.lla 5
- Foglio 23 P.lla 36
- Foglio 23 P.lla 72
- Foglio 23 P.lla 93
- Foglio 23 P.lla 147
- Foglio 23 P.lla 148
- Foglio 23 P.lla 149
- Foglio 23 P.lla 150
- Foglio 23 P.lla 151
- Foglio 23 P.lla 158
- Foglio 23 P.lla 160
- Foglio 23 P.lla 162

- Foglio 23 P.IIa 183
- Foglio 23 P.IIa 184
- Foglio 23 P.IIa 185
- Foglio 23 P.IIa 186
- Foglio 23 P.IIa 187
- Foglio 23 P.IIa 188
- Foglio 23 P.IIa 189
- Foglio 23 P.IIa 190
- Foglio 23 P.IIa 191
- Foglio 23 P.IIa 192
- Foglio 23 P.IIa 35
- Foglio 23 P.IIa 146
- Foglio 23 P.IIa 58

La presente nota viene redatta a rettifica della nota (descritta nella presente CTU al punto 5) del 23/11/2007 Registro Generale n. 27027 Registro Particolare n. 17680 in quanto per errore era stata omessa e non inserito il terreno identificato con la P.IIa 58 del Foglio n. 23 del Comune di Benestare (RC).

8) **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2020** Registro Generale n. 15524 Registro Particolare n. 11545 - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Locri Repertorio n. 763 del 29/09/2020 a favore della BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per la quota di proprietà di 1/1 contro la signora XXXXXXXXXXXX [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 sui terreni siti nel Comune di Benestare e censiti nel N.C.T.:

- **Foglio 23** P.IIe 5-35-36-58-72-93/AA-93/AB-93/AC-146-147-148-149-150-151-158-160-162-183-184-185-186-187-188-189-190/AA-190/AB-191/AA-191/AB-192.
- **Foglio 15** P.IIe 5/AA-5/AB-5AC-26-27-28-29/AA-29/AB-30/AA-30/AB-32-

47-48-49-108/AA-108/AB-109-111-160/AA-160/AB-160/AC-143 (ente urbano) -159 (ente urbano).

Fabbricati siti nel Comune di Benestare (RC) e censiti nel N.C.E.U.

- **Foglio 15** P.IIa n. 143 Contrada Sant'Elia Piano terra di mq. 194 (deposito).
- **Foglio 15** P.IIa n. 159 Contrada Sant'Elia Piano terra di mq. 50 (deposito).

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano dei fabbricati e dei terreni agricoli siti nel Comune di Benestare (RC) alla Località Nasida ed alla Località Sant'Elia.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, come si evince dalle fotografie allegate (vedasi allegato n. 19) sono in parte coltivati ed in parte incolti, mentre per quanto riguarda i fabbricati è bene fare le singole distinzioni.

1. **Fabbricato** sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 15 P.IIa 143** Categoria C/2 (deposito) classe 1 consistenza mq. 194 rendita € 250,48, riguarda un fabbricato adibito a deposito con struttura in c.a. e tetto realizzato con pannelli in lamiera poggianti su strutture di travature metalliche, sul posto risulta intonacato sia internamente che esternamente completo di infissi e porte d'ingresso scorrevoli in ferro, con corte esclusiva lungo tutti i quattro lati, il tutto come si evince dalle fotografie allegate, dagli elaborati di progetto (vedasi allegato n. 11) e dalle planimetrie catastali (vedasi allegato n.17).
2. **Fabbricato** sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 15 P.IIa 159** Categoria C/2 (deposito) classe 1 consistenza mq. 50 rendita € 64,56, riguarda un fabbricato adibito originariamente alla lavorazione delle uve e conservazione del vino, ad un piano fuori terra con

struttura in c.a. e copertura piana, sul posto risulta intonacato sia internamente che esternamente, gli infissi sono mancanti, mentre l'ingresso al deposito avviene tramite una serranda metallica, il tutto come si evince dalle fotografie allegate, dagli elaborati di progetto (vedasi allegato n. 11) e dalle planimetrie catastali (vedasi allegato n.17).

3. **Fabbricato** sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 23 P.IIa 219 (Ex P.IIa n. 5 Fabbricato Diruto)** Categoria F/6 (Unità Collabente) accatastato con Tipo mappale Prot. RC0052699 del 14/04/2021 e con Docfa di Costituzione Prot. RC0070064 del 12/05/2021, trattasi di un fabbricato in rovina realizzato in pietrame con tetto fatiscente che attualmente si trova in un completo stato di abbandono, avente una consistenza di circa mq. 190 di costruzione e circa mq. 70 di corte esclusiva che fronteggia l'ingresso del fabbricato, il tutto come si evince dalle fotografie allegate, dagli elaborati di progetto (vedasi allegato n. 11) e dalle planimetrie catastali (vedasi allegato n.17).

➤ **I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono:**

Comune di Benestare (RC) N.C.T. Foglio 23 P.IIa 5 natura fabbricato di mq. 260,00 Località Nasida.

➤ **I dati catastali attuali a seguito di nuovo accatastamento eseguito in data 12/05/2021 Prot. RC0070064 dalla signora XXXXXXXXXXXXX sono:**

Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. Foglio 23 P.IIa 219 Unità collabente Contrada Nasida snc.

4. **Fabbricato** sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 23 P.IIa 222 Sub. 2-3 (Ex P.IIa n. 35-36)** accatastato con Tipo mappale Prot. RC0052699 del 14/04/2021 e con Docfa di Costituzione Prot.

RC0071400 del 14/05/2021 in atti dal 17/05/2021, trattasi di un fabbricato realizzato in parte in muratura ed in parte in cls con travi e pilastri, avente portico, verande e cortile comune ai sub. 2-3, il tutto come si evince dalle fotografie allegate, dagli elaborati di progetto (vedasi allegato n. 11) e dalle planimetrie catastali (vedasi allegato n.17).

4.1. **Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 2** contrada Nasida snc Piano T-1 unità in corso di costruzione.

4.2. **Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 3** Categoria C/6 Garage classe 1 consistenza mq. 42,00
Superficie catastale mq. 55,00 rendita € 67,24.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono:

Comune di Benestare (RC) N.C.T.

- Foglio 23 P.IIa 35 terreno di mq. 9.190 agrumeto.
- Foglio 23 P.IIa 36 fabbricato urbano da accertare di mq. 270.

I dati catastali attuali a seguito di nuovo accatastamento eseguito in data 14/05/2021

Prot. RC0071400 dalla signora XXXXXXXXX sono:

- Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 2 Unità in corso di costruzione sito alla Contrada Nasida snc piano T-1°.
- Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 3 Categoria C/6 Classe 1 consistenza mq. 42 rendita € 67,24 sito alla Contrada Nasida snc piano terra.
- Comune di Benestare (RC) N.C.T. Foglio 23 P.IIa 221 terreno avente qualità agrumeto di mq. 9.125 con una rendita dominicale di € 318,11 ed un reddito agrario di € 108,39.

- c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale (settembre 2021) inerente tutti i beni oggetti di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visure catastali allegate (*vedasi allegato n. 15*):

- XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] CF:XXXXXXXXXXXXX
proprietaria per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11/03/2021, a seguito delle verifiche sul posto e dalle verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, in base alle planimetrie catastali presenti in banca dati, dalla verifica sopra eseguita, è stato necessario richiedere al Comune di Benestare (RC), tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 23.03.2021 (*vedasi allegato n. 5*), la documentazione urbanistica inerente i fabbricati in oggetto.

Successivamente il Comune di Benestare (RC) in data 12/05/2021 consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione richiesta e presente agli atti del Comune e precisamente:

1. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 15 P.IIa 143**, dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che è stato rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico un Permesso di Costruire Pratica n. 10 Prot. 5050 del 25/10/2004 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano fuori terra e copertura con struttura di travature metalliche con destinazione deposito attrezzi e derrate agricole (*vedasi allegato n. 11*), successivamente risulta presentata al Comune di Benestare (RC) una Denuncia Inizio Attività Prot. 4879 del 13.09.2006 per la realizzazione di un bano adibito a servizio igienico (*vedasi allegato n. 12*); inoltre risulta agli atti anche il Collaudo Statico delle strutture regolarmente depositato alla Regione Calabria Servizio Tecnico Decentrato di RC (Ex Genio Civile) Pratica n. 0500391 Prot. 1132 del 21/07/2006 (*vedasi allegato n. 13*), per finire risulta rilasciato dal Comune di Benestare (RC) anche il Certificato di Agibilità Prot. 5831 del 16/11/2006 (*vedasi allegato n. 13*).

2. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 15 P.IIa 159**, dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che è stato rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico un Permesso di Costruire Prog. n. 4 Prot. 3442 del 10/09/2005 per la realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano fuori terra con destinazione cantina per la lavorazione dell'uva e la conservazione del vino, Giusta Attestazione di Avvenuta Verifica da parte dell'Ex Genio Civile Prot. 237961 Pratica N. RC_2015_00632 ID:42530 del 03/08/2015 e Giusta comunicazione di inizio lavori presentata al Comune di Benestare (RC) Prot. 3928 del 13/10/2015, **agli atti non risulta rilasciato il certificato di Agibilità** (vedasi allegato n. 10).
 3. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 23 P.IIa 219 (Ex P.IIa n. 5 Fabbricato Diruto)**, agli atti del Comune di Benestare (RC) non risulta nessuna documentazione urbanistica in quanto il fabbricato in oggetto risulta essere un Ex Fabbricato Rurale costruito in epoca antecedente al 1967 e pertanto in regola urbanisticamente.
 4. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 23 P.IIa 222 Sub. 2-3 (Ex P.IIa n. 35-36)** dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Benestare in data 28/06/1982 Prot. 2498 Prog. N. 93 una Concessione di Edificare inerente la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato, nonché Autorizzazione per i lavori di costruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a doppia elevazione rilasciata dal Genio Civile di RC in data 28/09/1982 Prot. 12307, **agli atti non risulta rilasciato il certificato di Agibilità** in quanto detto fabbricato attualmente si trova allo stato rustico tranne di una porzione adibita a deposito (vedasi allegato n. 09).
- d) **Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 11.03.2021, si è constatato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono posseduti dalla signora

XXXXXXXX e non risultano occupati da terzi e non risultano contratti di locazione o affitti in quanto sui luoghi di causa in fase di sopralluogo gli immobili risultavano liberi e le chiavi dei fabbricati erano in possesso solo dalla signora XXXXXXXXXXXX.

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

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 11.03.2021 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente tranne che:

- **Nella TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2002** Registro Generale n. 11387 Registro Particolare n. 9056 - Atto di compravendita del 25.07.2002 stipulato dal Notaio Francesco PUTORTI' Repertorio n. 234933; nel predetto atto per quanto riguarda la P.Illa n. 109 (Ex P.Illa 60/C) del Foglio di mappa n. 15 del Comune di Benestare (RC) detta particella è adibita a stradella ed è soggetta a servitù di passaggio a favore dei proprietari limitrofi (all'epoca dell'atto erano XXXXXXXXXXXXXXXX).
- **Nella TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2002** Registro Generale n. 11388 Registro Particolare n. 9057 - Atto di compravendita del 25.07.2002 stipulato dal Notaio Francesco PUTORTI' Repertorio n. 234933; nel predetto atto per quanto riguarda la P.Illa n. 111 (Ex P.Illa 60) del Foglio di mappa n. 15 del Comune di Benestare (RC) detta particella è adibita a stradella ed è soggetta a servitù di passaggio a favore dei proprietari frontisti (all'epoca dell'atto erano XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX).
- **Nella TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2007** Registro Generale n. 27027 Registro Particolare n. 17680 - Atto di compravendita del 15.11.2007 stipulato dal Notaio Salvatore FEDERICO Repertorio n. 15959; nel predetto atto viene riportato testualmente ".....l'acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che sulla particella 160 del foglio di mappa 23 insiste un pozzo per adduzione di acqua con motori-autoclave ed impianto centrale di irrigazione con tubazioni sottotraccia, comune ed a servizio di tutti i

suddetti cespiti e si sono impegnate a regolare tra loro i reciproci diritti ed obblighi. Le parti si sono date reciprocamente atto che devono intendersi ricompresi nella compravendita i diritti nascenti a partire dalla data della stipula dell'atto da titoli Agea eventualmente attribuiti in relazione ai cespiti in oggetto. La parte acquirente ha dichiarato, infine, di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù irrigue e di scolo in favore del consorzio di bonifica."

- f) **Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 11.03.2021 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

- g) **Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, inerenti spese straordinarie già deliberate e spese condominiali o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) **Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).**

Per quanto riguarda tutti i terreni oggetto di esecuzione immobiliare è da precisare che ricadono tutti nella Zona Agricola "E" del P.R.G. del Comune di Benestare (RC) per come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Benestare (RC) in data 12.05.2021 su richiesta del sottoscritto CTU (*vedasi allegato 08*).

Per quanto riguarda i fabbricati di seguito vengono fatte le singole specifiche e precisamente:

- 1. Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 15 P.IIa 143, dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che detto immobile presumibilmente è stato ultimato nell'anno 2006 visto che è stato rilasciato dal Comune di Benestare (RC) anche il Certificato di Agibilità Prot. 5831 del 16/11/2006 (*vedasi allegato n. 13*) pertanto regolare urbanisticamente.**
- 2. Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano**

terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 15 P.IIIa 159, dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che è stato costruito con un Permesso di Costruire Prog. n. 4 Prot. 3442 del 10/09/2005 ed accatastato come deposito in data 05/07/2018 Prot. RC0140312, siccome non risulta rilasciato il certificato di agibilità, non si conosce la data effettiva di ultimazione lavori e pertanto si presume che detto fabbricato sia stato ultimato nel mese di luglio 2018 (data dell'accatastamento), regolare urbanisticamente (privo di collaudo statico ed agibilità).

3. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 23 P.IIIa 219 (Ex P.IIIa n. 5 Fabbricato Diruto)**, agli atti del Comune di Benestare (RC) non risulta nessuna documentazione urbanistica in quanto il fabbricato in oggetto risulta essere un Ex Fabbricato Rurale costruito in epoca antecedente al 1967 e pertanto in regola urbanisticamente.
4. **Per il Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 23 P.IIIa 222 Sub. 2-3 (Ex P.IIIa n. 35-36)** dalla documentazione presente agli atti del Comune di Benestare (RC) risulta che è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Benestare in data 28/06/1982 Prot. 2498 Prog. N. 93 una Concessione di Edificare inerente la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato, nonché Autorizzazione per i lavori di costruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a doppia elevazione rilasciata dal Genio Civile di RC in data 28/09/1982 Prot. 12307. Dopo aver valutato la documentazione tecnica reperita presso il Comune di Benestare (RC) e dopo aver effettuato il sopralluogo con le relative misurazioni sul posto, il sottoscritto tecnico può affermare che il fabbricato in questione è difforme rispetto al progetto presentato, in quanto presenta un corpo di fabbrica aggiuntivo a due piani fuori terra realizzato in c.a. nella parte posteriore del fabbricato come evidenziato nella documentazione fotografica (*vedasi allegato n. 19 fotografia n. 29*) e nella foto che segue e consiste in 4 pilastri in c.a. e travi in c.a. per la realizzazione di una porzione di struttura a due piani fuori terra, inoltre si trova allo stato rustico e pertanto dovrà essere ultimato.

Per sanare detta opera non risultano agli atti del Comune di Benestare (RC) presentate istanze di condono, pertanto visto che il fabbricato si trova in zona agricola con le leggi vigenti alla data odierna, detto abuso non è sanabile e la

struttura realizzata non rispetta gli standard per poter essere adeguata alle norme sismiche e pertanto si dovrà procedere alla sua demolizione.



Foto parte abusiva del fabbricato censito al Foglio 23 P.lla 222 Sub. 2

Pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno quantificare il costo della demolizione, previa valutazione economica d'uso dell'immobile e del residuo valore del suolo.

Valore economico d'uso della porzione d'immobile (struttura abusiva).

Trattandosi di una struttura a due piani fuori terra realizzata in c.a. attualmente allo stato rustico come si evince dalla foto che precede, il valore economico d'uso di tale immobile è praticamente riconducibile al solo costo per la sua realizzazione.

Considerando le criticità evidenziate precedentemente dal sottoscritto CTU, dove l'immobile risulta **non sanabile**, il valore economico d'uso della struttura abusiva sino alla demolizione è praticamente nullo, anche se ipotizzato nel periodo di cinque anni necessario a tal fine, pertanto si prenderà in considerazione solo il residuo valore del suolo detratto dal costo necessario alla demolizione dell'opera abusiva.

Costo per la demolizione della struttura abusiva e valore del suolo.

L'opera realizzata abusivamente ha una superficie di circa mq. 17,36 (mt. 2,80 x mt. 6,20) a piano terra e mq. 17,36 (mt. 2,80 x mt. 6,20) a piano primo oltre i balconi di mq. 3,70 e 2,00 ricadente nel terreno di proprietà della signora Giorgi Rosanna e trattandosi dell'ampliamento del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, essendo che la zona in questione è Zona Agricola con qualità agrumeto, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno di assegnare un valore forfettario a tale suolo pari ad € 200,00.

Per la demolizione della porzione di fabbricato abusivo il sottoscritto CTU ha usato il Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Calabria anno 2021 - Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 375 del 11 agosto 2021 e Pubblicato sul B.U.R.C. n. 78 del 17 Settembre 202, vedasi descrizione che segue:

| Descrizione | Unità di Misura | Quantità | Prezzo Unitario | Importo Totale |
|---|-----------------|-----------|-----------------|--------------------|
| 21CL.PR.R.0210.20.b_Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno. <u>Per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e miste.</u> | mc | 119,19 | € 20,23 | € 2'411,21 |
| 21CL.PR.E.0160.10.1_Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. <u>Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.</u> <i>Considerato:</i> - 20% del volume complessivo demolito = $119,19 \times 20\% = 23,84$ mc - Peso specifico del materiale demolito 1'800 Kg/mc <i>Quantità pari a $23,84$ mc x 1'800 Kg/mc = 42'912,00</i> Kg | Kg | 42'912,00 | € 0,19 | € 8'153,28 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | € 10'564,49 |

Il costo per la demolizione ed il trasporto a discarica della struttura abusiva è stato quantificato dal sottoscritto CTU per un importo complessivo di € 10.564,49 ed il costo della demolizione verrà decurtato dal prezzo di stima.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

I beni immobili oggetto di CTU non sono dotati di A.P.E. in quanto non necessitano di detto attestato trattandosi di depositi attrezzi e derrate agricole, depositi per la conservazione dell'uva, depositi ed unità collabenti, potrà essere dotata di APE solo l'unità immobiliare oggi censita nel Comune di Benestare (RC) al Foglio n. 23 P.IIa 222 Sub. 2 **SOLO DOPO AVER ULTIMATO I LAVORI DI COMPLETAMENTO per rendere l'u.i.u. abitabile;**

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Benestare (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto

presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e le conoscenze delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dei fabbricati e dei terreni oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2020 *vedasi allegato n. 20*);
- preso visione **per i terreni agricoli** dei Valori Agricoli medi della Provincia di RC dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce all'anno 2019 *vedasi allegato n. 21*);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione dei fabbricati e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui sono ubicati i fabbricati;
- considerato la loro destinazione d'uso;
- tenuto conto della superficie dei singoli fabbricati;
- tenuto conto dell'anno di costruzione dei fabbricati;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che:

1. Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. **al Foglio n. 15 P.IIa 143 (capannone)** per il predetto fabbricato oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € 240,00/mq.

Detto parametro scaturisce prendendo in considerazione il valore minimo presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima

presente si riferisce al secondo Semestre del 2020) (*vedasi allegato 19 Tabella OMI*) dove i capannoni (come nel nostro caso), hanno un valore di mercato minimo al mq. stimato in:

- € 240,00 minimo
- € 345,00 massimo

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro minimo pari ad **€ 240,00 al mq**, quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 200,00 x € 240,00/mq = Valore di € 48.000,00.

2. Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Sant'Elia piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 15 P.Illa 159 (laboratorio per la lavorazione dell'uva e per la conservazione del vino)** per il predetto fabbricato oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di **€ 315,00/mq**.

Detto parametro scaturisce prendendo in considerazione il valore minimo presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2020) (*vedasi allegato 19 Tabella OMI*) dove i capannoni (come nel nostro caso), hanno un valore di mercato minimo al mq. stimato in:

- € 315,00 minimo
- € 455,00 massimo

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro minimo pari ad **€ 315,00 al mq**, quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 60,00 x € 315,00/mq = Valore di € 18.900,00.

3. Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 23 P.Illa 219 (Ex P.Illa n. 5 Fabbricato Diruto)**, per il predetto fabbricato oggetto di perizia viene assegnato un valore a corpo, trattandosi di un ex fabbricato rurale in completo stato di abbandono ha uno scarso

valore di mercato pertanto si assegna il valore di **€ 30,00 al mq** (già detratto il costo della demolizione per una futura edificazione, visto la possibilità di presentare un progetto di demolizione e ricostruzione) quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 190,00 x € 30,00/mq = Valore di € 5.700,00.

4. Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 23 P.IIa 222 Sub. 3 (Ex P.IIa n. 35-36)** adibito a deposito per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di **€ 240,00/mq**.

Detto parametro scaturisce prendendo in considerazione il valore minimo presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2020) (vedasi allegato 19 Tabella OMI) dove i capannoni/depositi (come nel nostro caso), hanno un valore di mercato minimo al mq. stimato in:

- € 240,00 minimo
- € 345,00 massimo

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro minimo pari ad **€ 240,00 al mq**, quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 51,00 x € 240,00/mq = Valore di € 12.240,00.

5. Fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) alla C.da Nasida piano terra censito nel N.C.E.U. al **Foglio n. 23 P.IIa 222 Sub. 2 (Ex P.IIa n. 35-36)** unità in corso di costruzione, per la predetta u.i.u. oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di **€ 200,00/mq**.

Detto parametro scaturisce prendendo in considerazione il valore commerciale attualmente presente nella predetta zona riferito ad immobili che si trovano allo stato rustico.

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro minimo pari ad **€ 200,00 al mq**, ed i portici ed i balconi 1/3 di **€ 200 al mq** quindi, avendo il seguente valore, calcolato

sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda Piano Terra mq. 71,20 x € 200,00/mq = Valore di € **14.240,00**.
- Superficie Portico Piano Terra mq. 25,80 x € 200,00 al mq /3 = Valore di € **1.720,00**.
- Superficie lorda Piano Primo mq. 128,30 x € 200,00/mq = Valore di € **25.660,00**.
- Superficie Portico Piano Terra mq. 35,60 x € 200,00 al mq /3 = Valore di € **3.560,00**.

Per un totale di € **45.180,00** da cui va detratto il costo della demolizione tenuto conto il valore del suolo, pertanto avremo:

- Costo demolizione € 10.564,49 - Valore del suolo € 400,00 = € 10.164,49
- Valore di stima..... € 45.180,00 -
- Costo di demolizione (tenuto conto del valore del suolo)..... € 10.164,49 =
- Valore finale..... € **35.015,51**

STIMA TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI BENESTARE

Trattandosi di terreni di natura agricola siti nel Comune di Benestare (RC) in Località Sant'Elia ed in Località Nasida ed essendo dei terreni di scarsissima rilevanza commerciale e siccome non risultano appetibili, il sottoscritto CTU intende valutare detti terreni tenendo in considerazione la tabella dei valori agricoli medi per la Provincia di Reggio Calabria redatta dall'Agenzia delle Entrate di cui l'ultima recente è del 2019 inerente la Regione Agraria n. 9 dove è inserito il Comune di Benestare (vedasi allegato n. 21).

Terreni siti nel Foglio di mappa n. 15 Località Sant'Elia

1) Foglio n. 15 P.IIa 5

1.1 - AA Seminativo classe 2 mq. 40.642 x € 0,74 al mq. = € 30.075,08

1.2 - AB Uliveto classe 3 mq. 3.318 x € 2,50 al mq. = € 8.295,00

1.3 - AC Pascolo mq. 33.890 x € 0,27 al mq. = € 9.150,30

2) Foglio n. 15 P.IIa 26 pascolo arborato classe 2 mq. 3.010 x € 0,39 al mq. = € 1.173,90

3) Foglio n. 15 P.IIa 27 seminativo classe 2 mq. 1.520 x € 0,74 al mq. = € 1.124,80

4) Foglio n. 15 P.IIa 28 seminativo classe 2 mq. 120 x € 0,74 al mq. = € 88,80

5) **Foglio n. 15 P.IIa 29**

5.1 - AA Pascolo arborato classe 2 mq. 2.000 x € 0,39 al mq. = € 780,00

5.2 - AB Seminativo irr. arb. classe 2 mq. 690 x € 0,99 al mq. = € 683,10

6) **Foglio n. 15 P.IIa 30**

6.1 - AA Pascolo mq. 1.457 x € 0,27 al mq. = € 393,39

6.2 - AB Pascolo Arborato classe 2 mq. 193 x € 0,39 al mq. = € 75,27

7) **Foglio n. 15 P.IIa 32** pascolo arborato classe 2 mq. 2.900 x € 0,39 al mq. = € 1.131,00

8) **Foglio n. 15 P.IIa 47** pascolo arborato classe 2 mq. 3.450 x € 0,39 al mq. = € 1.345,50

9) **Foglio n. 15 P.IIa 48** pascolo arborato classe 2 mq. 1.400 x € 0,39 al mq. = € 546,50

10) **Foglio n. 15 P.IIa 49** pascolo arborato classe 2 mq. 8.290 x € 0,39 al mq. = € 3.233,10

11) **Foglio n. 15 P.IIa 108**

11.1 - AA Seminativo classe 2 mq. 12.000 x € 0,74 al mq. = € 8.880,00

11.2 - AB Uliveto classe 3 mq. 7.730 x € 2,50 al mq. = € 19.325,00

12) **Foglio n. 15 P.IIa 109** seminativo classe 2 mq. 615 x € 0,74 al mq. = € 455,10

13) **Foglio n. 15 P.IIa 111** seminativo classe 2 mq. 620 x € 0,74 al mq. = € 458,80

14) **Foglio n. 15 P.IIa 160**

14.1 - AA vigneto classe 2 mq. 25.000 x € 3,00 al mq. = € 75.000,00

14.2 - AB Uliveto classe 1 mq. 20.000 x € 2,50 al mq. = € 50.000,00

14.3 - AC Seminativo Classe 1 mq. 56.305 x € 0,74 al mq. = € 41.665,70

Terreni siti nel Foglio di mappa n. 23 Località Nasida

15) **Foglio n. 23 P.IIa 58** agrumeto classe U mq. 2.676 x € 4,70 al mq. = € 12.577,20

16) **Foglio n. 23 P.IIa 72**

15.1 - AA Seminativo classe 1 mq. 321 x € 0,74 al mq. = € 237,54

15.2 - AB Agrumeto mq. 3.589 x € 4,70 al mq. = € 16.868,30

17) **Foglio n. 23 P.IIa 93**

16.1 - AA Agrumeto mq. 783 x € 4,70 al mq. = € 3.680,10

16.2 - AB Pascolo Arborato classe 1 mq. 2.691 x € 0,39 al mq. = € 1.049,49

16.3 - AC Incolto sterile mq. 10.346 x € 0,10 al mq. = € 1.034,60

18) **Foglio n. 23 P.IIa 146** agrumeto classe U mq. 9.880 x € 4,70 al mq. = € 46.436,00

19) **Foglio n. 23 P.IIa 147** agrumeto classe U mq. 240 x € 4,70 al mq. = € 1.128,00

20) **Foglio n. 23 P.IIa 148** agrumeto classe U mq. 5.410 x € 4,70 al mq. = € 25.427,00

21) **Foglio n. 23 P.IIa 149** agrumeto classe U mq. 270 x € 4,70 al mq. = € 1.269,00

22) **Foglio n. 23 P.IIa 150** agrumeto classe U mq. 7.140 x € 4,70 al mq. = € 33.558,00

23) **Foglio n. 23 P.IIa 151** agrumeto classe U mq. 150 x € 4,70 al mq. = € 705,00

24) **Foglio n. 23 P.IIa 158** agrumeto classe U mq. 460 x € 4,70 al mq. = € 2.162,00

25) **Foglio n. 23 P.IIa 160** agrumeto classe U mq. 30 x € 4,70 al mq. = € 141,00

26) **Foglio n. 23 P.IIa 162** agrumeto classe U mq. 190 x € 4,70 al mq. = € 893,00

27) **Foglio n. 23 P.IIa 183** agrumeto classe U mq. 560 x € 4,70 al mq. = € 2.632,00

28) **Foglio n. 23 P.IIa 184** agrumeto classe U mq. 190 x € 4,70 al mq. = € 893,00

29) **Foglio n. 23 P.IIa 185** agrumeto classe U mq. 250 x € 4,70 al mq. = € 1.175,00

30) **Foglio n. 23 P.IIa 186** agrumeto classe U mq. 50 x € 4,70 al mq. = € 235,00

31) **Foglio n. 23 P.IIa 187** agrumeto classe U mq. 5.000 x € 4,70 al mq. = € 23.500,00

32) **Foglio n. 23 P.IIa 188** agrumeto classe U mq. 90 x € 4,70 al mq. = € 423,00

33) **Foglio n. 23 P.IIa 189** agrumeto classe U mq. 3.210 x € 4,70 al mq. = € 15.087,00

34) **Foglio n. 23 P.IIa 190**

32.1 - AA Seminativo classe 1 mq. 347 x € 0,74 al mq. = € 256,78

32.2 - AB Agrumeto mq. 3.443 x € 4,70 al mq. = € 16.182,10

35) **Foglio n. 23 P.IIa 191**

32.1 - AA Seminativo classe 1 mq. 1.736 x € 0,74 al mq. = € 1.284,64

32.2 - AB Agrumeto mq. 1.144 x € 4,70 al mq. = € 5.376,80

36) Foglio n. 23 P.IIa 192 agrumeto classe U mq. 1.400 x € 4,70 al mq. = € 6.580,00

37) Foglio n. 23 P.IIa 221 agrumeto classe U mq. 9.125 x € 4,70 al mq. = € 42.887,50

Riepilogo Valori

- **Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.IIa 143** € 48.800,00
- **Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.IIa 159** € 18.900,00
- **Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 23 P.IIa 219** € 5.700,00
- **Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 3** € 12.240,00
- **Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 23 P.IIa 222 Sub. 2** € 35.015,51
- **Terreni Agricoli ricadenti nel Foglio n. 15** € 253.880,34
- **Terreni Agricoli ricadenti nel Foglio n. 23** € 263.679,05

Valore di stima totale

€ 374.799,53

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- 1) Foglio n. 15 Particella n. 5 terreno agricolo di mq. 77.850 valore € 47.520,38
- 2) Foglio n. 15 Particella n. 143 fabbricato di mq. 200 valore € 48.800,00
- 3) Foglio n. 15 Particella n. 159 fabbricato di mq. 60 valore € 18.900,00
- 4) Foglio n. 15 Particella n. 160 terreno agricolo di mq. 101.305 valore € 166.665,70

Valore totale Lotto 1 € 281.886,08

LOTTO N. 2

- 1) Foglio n. 15 Particella n. 111 terreno agricolo di mq. 620 valore € 458,80
- 2) Foglio n. 15 Particella n. 109 terreno agricolo di mq. 615 valore € 455,10
- 3) Foglio n. 15 Particella n. 108 terreno agricolo di mq. 19.730 valore € 28.205,00
- 4) Foglio n. 15 Particella n. 26 terreno agricolo di mq. 3.010 valore € 1.173,90
- 5) Foglio n. 15 Particella n. 27 terreno agricolo di mq. 1.520 valore € 1.124,80

- 6) Foglio n. 15 Particella n. 28 terreno agricolo di mq. 120 valore € 88,80
- 7) Foglio n. 15 Particella n. 29 terreno agricolo di mq. 2.690 valore € 1.463,10
- 8) Foglio n. 15 Particella n. 30 terreno agricolo di mq. 1.457 valore € 393,39
- 9) Foglio n. 15 Particella n. 47 terreno agricolo di mq. 3.450 valore € 1.345,50
- 10) Foglio n. 15 Particella n. 48 terreno agricolo di mq. 1.400 valore € 546,50
- 11) Foglio n. 15 Particella n. 49 terreno agricolo di mq. 8.290 valore € 3.233,10
- 12) Foglio n. 15 Particella n. 32 terreno agricolo di mq. 2.900 valore € 1.131,00

Valore totale Lotto 2 € 39.618,99

LOTTO N. 3

- 1) Foglio n. 23 Particella n. 219 fabbricato diruto di mq. 190 valore € 5.700,00

Valore totale Lotto 3 € 5.700,00

LOTTO N. 4

- 1) Foglio n. 23 Particella n. 146 terreno agricolo di mq. 9.880 valore € 46.436,00 (con diritto di passaggio dalla P.Ila 147)

Valore totale Lotto 4 € 46.436,00

LOTTO N. 5

- 1) Foglio n. 23 Particella n. 148 terreno agricolo di mq. 5.410 valore € 25.427,00 (con diritto di passaggio dalle P.Ile 147-149).

Valore totale Lotto 5 € 25.427,00

LOTTO N. 6

- 1) Foglio n. 23 Particella n. 150 terreno agricolo di mq. 7.140 valore € 33.558,00 (con diritto di passaggio dalle P.Ile 147-149-151).

Valore totale Lotto 6 € 33.558,00

LOTTO N. 7

- 1) Foglio n. 23 Particella n. 222 Sub. 2 Fabbricato di mq. 260,90 compreso i portici, i

balconi e le verande valore € 35.015,51

2) Foglio n. 23 Particella n. 222 Sub. 3 Fabbricato di mq. 63 valore € 12.240,00

Valore totale Lotto 7 € 47.255,51

LOTTO N. 8

1) Foglio n. 23 Particella n. 221 terreno agricolo di mq. 9.125 valore € 42.887,50

2) Foglio n. 23 Particella n. 58 terreno agricolo di mq. 2.676 valore € 12.577,20

3) Foglio n. 23 Particella n. 72 terreno agricolo di mq. 3.910 valore € 17.105,84

4) Foglio n. 23 Particella n. 183 terreno agricolo di mq. 560 valore € 2.632,00

5) Foglio n. 23 Particella n. 184 terreno agricolo di mq. 190 valore € 893,00

6) Foglio n. 23 Particella n. 185 terreno agricolo di mq. 250 valore € 1.175,00

7) Foglio n. 23 Particella n. 186 terreno agricolo di mq. 50 valore € 235,00

8) Foglio n. 23 Particella n. 187 terreno agricolo di mq. 5.000 valore € 23.500,00

9) Foglio n. 23 Particella n. 188 terreno agricolo di mq. 90 valore € 423,00

10) Foglio n. 23 Particella n. 189 terreno agricolo di mq. 3.210 valore € 15.087,00

11) Foglio n. 23 Particella n. 190 terreno agricolo di mq. 3.790 valore € 16.438,88

12) Foglio n. 23 Particella n. 191 terreno agricolo di mq. 2.880 valore € 6.661,44

13) Foglio n. 23 Particella n. 192 terreno agricolo di mq. 1.400 valore € 6.580,00

14) Foglio n. 23 Particella n. 160 terreno agricolo di mq. 30 valore € 141,00

15) Foglio n. 23 Particella n. 162 terreno agricolo di mq. 190 valore € 893,00

16) Foglio n. 23 Particella n. 158 terreno agricolo di mq. 460 valore € 2.162,00

17) Foglio n. 23 Particella n. 93 terreno agricolo di mq. 13.820 valore € 5.764,19

18) Foglio n. 23 Particella n. 147 terreno agricolo di mq. 240 valore € 1.128,00

19) Foglio n. 23 Particella n. 149 terreno agricolo di mq. 270 valore € 1.269,00

20) Foglio n. 23 Particella n. 151 terreno agricolo di mq. 150 valore € 705,00

Valore totale Lotto 8 € 158.258,05

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per gli immobili in oggetto, sono state redatte ed allegate alla presente relazione, le relative piante planimetriche, vedasi "allegato n. 18" planimetrie dello stato attuale redatta dal CTU.

n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni della presente consulenza tecnica d'ufficio oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 39/2020 R. Es. Imm. promossa da XXXXXXXXXXXX contro la signora XXXXXXXXXXXX, alla data attuale (Ottobre 2021) hanno un valore commerciale che in cifra tonda è pari ad:

€ 374.799,53 (Euro Trecentosettanquattromilasettecentonovantanove/53).

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 07/10/2021

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO