

**STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.***Dott. Ing. Cesare Graziano*

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: cesarenicola.graziano@ingpec.eu e – mail: graziano.cesare@alice.it

RELAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA AI BENI DI CUI AI LOTTI 24 E 26

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione
immobiliare****N. R.G.ES. 17/2018****G.E. : Dott.ssa MARIAGRAZIA GALATI***Creditore procedente***"DOVALUE S.p.A. (GIÀ DOBANK S.p.A. NQ)"***Debitore***IL C.T.U***(Dr. Ing. Cesare Graziano)*



RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

PREMESSA.....pag. 2

RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI FORMULATI.....pag. 3

CONCLUSIONI.....pag. 5



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**1. PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. dott.ssa Martina CASTALDO di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 17/2018 R.G.ES., promossa da DOBANK S.P.A. (creditore procedente) contro (debitori esecutati).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, in data 24/01/2022 forniva al signor Giudice la propria consulenza tecnica composta dalla relazione di perizia e dalla documentazione complementare in allegato.

In data 18/10/2023 veniva inviato al sottoscritto CTU, tramite "consolle del magistrato", su istanza depositata in data 03.10.2023 dal delegato e finalizzata ad evidenziare la difformità dello stato dei luoghi rispetto alla descrizione dei lotti 24 e 26 riportata nei precedenti avvisi di vendita e desunta dal quadro sinottico allegato alla relazione di stima, l'invito a depositare nel termine di giorni venti dalla comunicazione del presente provvedimento una relazione integrativa contenente:

A. una puntuale descrizione dei lotti n. 24 e 26 che tenga conto delle seguenti indicazioni:

1. nella descrizione del LOTTO 24 la consistenza non solo dell'immobile posto al piano terra (identificato nel NCEU al Fol. 39, part. 322 sub. 1 della consistenza di 274 mq), ma anche dell'area urbana (identificata con la particella 348) e del terreno (identificato con la particella 153 gravato da livello);
2. nella descrizione del LOTTO 26 che oggetto di pignoramento è il terreno (e non la unità immobiliare) identificato con la particella 149 della consistenza di 1.620 mq (si veda visura allegata alla relazione del 24.01.2022) sulla quale insiste un fabbricato, abusivo non sanabile, della consistenza di 404 mq di superficie commerciale

B. una conferma ovvero una diversa valutazione del prezzo di stima dei predetti lotti.



Il sottoscritto, in riferimento all'invito dall'Ill.mo G. Es. ha elaborato la seguente risposta.

2. RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI FORMULATI

I lotti nn. 24 e 26 degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe risultano già descritti nella relazione di consulenza tecnica d'Ufficio datata e depositata in Cancelleria in data 24/01/2022. Tuttavia, prima di rispondere ai quesiti formulati, si ritiene utile fare un richiamo sintetico dei lotti oggetto di istanza:

- **Lotto N. 24.** Trattasi di porzione di fabbricato realizzato secondo il progetto assentito con Concessione di Costruzione, Prot. n. 28/1998, Pratica n. 77/1997 - riportato al C.F. al foglio 39, part. 322, sub. 1, piano terra, categ. C/6, mq 240 - e di porzione di fabbricato realizzato abusivamente. Il tutto è costituito da una serie di montanti verticali in acciaio (HEA 160), incastrate opportunamente su fondazioni continue in c.a., e da capriate metalliche sormontate da un manto di copertura in onduline in acciaio verniciato e coibentato; la tamponatura è costituita da pannelli in acciaio verniciato e coibentato.

Al suddetto fabbricato, in fase di relazione di consulenza tecnica d'Ufficio datata e depositata in Cancelleria in data 24/01/2022, sono state associate come corte le particelle 348 (area Urbana) e 153.

ERRATA – CORRIGE N. 1. Per mero errore tecnico, dovuto al vasto numero immobili da stimare, lo scrivente ha trascurato, nella determinazione del lotto in argomento, la valutazione, oltre che della residua superficie non occupata dalla costruzione, anche delle particelle ad esso associate, ovvero della particella 348 (area urbana) e della particella 153 (classata come seminativo arborato, mentre in realtà il piano di campagna risulta pavimentato con lastre di calcestruzzo gettato in opera). Inoltre, la superficie catastale del lotto n. 24 non è di mq 274.00 (porzione di fabbricato realizzato secondo il progetto assentito con Concessione di Costruzione) ma di mq 274 + mq 118 (porzione di fabbricato realizzato abusivamente), per una superficie complessiva di mq 392.00.

Dunque, per quanto riguarda la valutazione delle particelle 348 (di mq 1370) e 153 (di mq 1890), oltre che della residua superficie non occupata dalla costruzione (di mq 1090 - 392 = mq 698), per la valutazione del valore commerciale prenderemo in considerazione sia valori agricoli medi per la provincia di Reggio Calabria - Regione agraria N. 7 - sia la destinazione urbanistica della zona ("E" Agricola), sia, soprattutto delle caratteristiche intrinseche (panoramicità del



luogo, salubrità dell'aria, clima mite, configurazione plano-altimetrica, geologia, etc.) ed estrinseche (vicinanza al centro abitato, presenza di fabbricati, vicinanza alle vie di comunicazione, etc.). Considerando tali fattori, si può assumere un valore unitario, a metro quadro, variabile tra 3,50 €/mq e a 5,00 €/mq.

Il valore dei terreni di corte associati alla costruzione identificata con il lotto n. 24 è quindi pari a: mq (1370+1890+698) x €/mq 3,50 = € 13.853,00

A motivo di quanto sopra esposto, il quadro sinottico n. 24 viene così sintetizzato:

Quadro sinottico LOTTO 24	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terra con annesso porzione di manufatto abusivo e subordinato a demolizione + residua porzione di terreno non occupato dall'intera costruzione + area urbana (particella 348) + particella 153
UBICAZIONE	Comune di Roccella Jonica (RC), Contrada Lacchi
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 392,00
SITUAZIONE GIURIDICA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Roccella Jonica (RC) foglio 39: 1. C.F, particella 322, sub. 1 - Cat. C/6, Classe 3, Vani 8, Consistenza 240 mq, Superficie Catastale 296 mq, Rendita euro 780,88; 2. C.F. part. 348, piano terra, categ. F/1, mq 1370 3. C.T. part. 153, qualità seminativo, classe 1, di mq 1.890, R.D. euro 11,71, R.A. euro 5,37
VALORE STIMATO euro	€ 151.825,00 + € 13.853,00 = € 165.678,00

- **Lotto N. 26.** Trattasi di terreno agricolo, identificato nel C.T. del Comune di Roccella con la particella 149 della consistenza di 1.620 mq (sulla quale insiste un fabbricato, abusivo non sanabile, della consistenza di 404 mq di superficie commerciale.

ERRATA - CORRIGE N.2. Per quel che concerne il presente lotto, stante quanto chiesto dal signor Giudice nella seconda parte de quesito J), ovvero : *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 a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) "*, il sottoscritto CTU conferma il metodo e la stima restituiti al quadro sinottico LOTTO 26, salvo aggiungere il valore della residua superficie non occupata dalla costruzione.

Ripetendo quanto richiamato nella parte conclusiva dell'"errata - corrige N. 1", il valore del terreno della residua superficie non occupata dalla costruzione è quindi pari a: mq (1620.00-404.00) x €/mq 3,50 = € 4.256,00



A motivo di quanto sopra esposto, il quadro sinottico n. 26 viene così sintetizzato:

Quadro sinottico LOTTO 26	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terra edificata sul terreno riportato alla particella 149
UBICAZIONE	Comune di Roccella Jonica (RC), Contrada Lacchi
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 404,00
SITUAZIONE GIURIDICA	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Roccella Jonica (RC), foglio 39 , particella 149 - opera abusiva
VALORE STIMATO euro	€ 29.266,00 +4.256,00 = € 33.522,00

3. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, riconosciuti i propri errori e compiute le correzioni opportune, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

Camini, lì 24/10/2023

IL C.T.U

(*Dr. Ing. Cesare Graziano*)


