Studio Tecnico
Geom.
Via Matteotti n° 5 - Ardore M. (RC)
☎ 0964[illegible] 3683110345

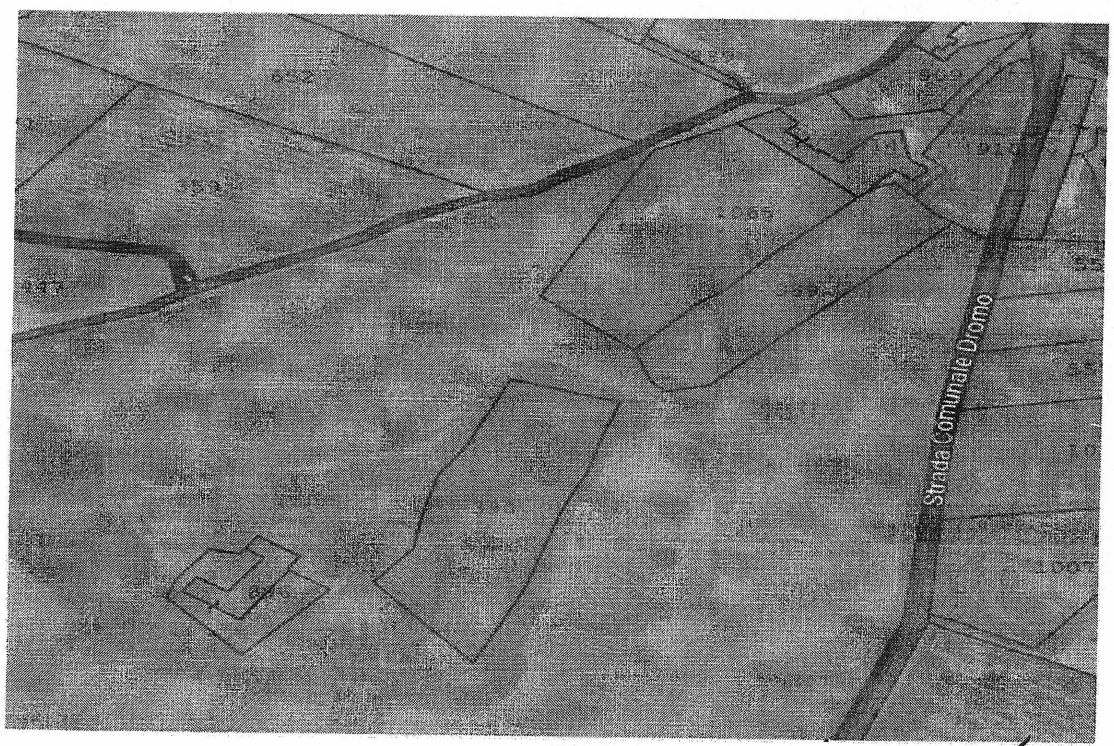
Geometra
Via Matteotti, 5
89037 - ARDORE (RC)
Codice fiscale: [illegible]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Locri

procedura n. 56/2021

Promotore: [illegible]
Debitore: Ardore Natura s.r.l. Agricola - Societa'
Giudice: Dott. [illegible]



Ardore, 13 settembre 2022

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria
Iscrizione Albo N. 1699
Geometra
Giuseppe Spanò

Firmato Da: ' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

STUDIO TECNICO Geom. [redacted] 89037 Marina d'Ardore

1- PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11 marzo 2022, il sottoscritto Geometra [redacted] con studio in Ardore (RC), Via Matteotti n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 1699, a seguito di nomina accettata in data 23 marzo 2022 attraverso relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Ardore (RC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2- SOPRALLUOGHI

il giorno 06.06.2022 ho inviato al Sig. [redacted] presso l'Avv. [redacted] ed alla Societa' Ardore Natura s.r.l , Pec, fissando il sopralluogo per il giorno 20.06.2022 alle ore 08.30 per dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno fissato per il sopralluogo alle ore 08.30, mi sono recato in C.da Cavaleri del Comune di Ardore presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sul posto, al mio arrivo, ho trovato il Sig. [redacted] ed il suo Avv. [redacted] i quali gentilmente mi ha fatto accedere agli immobili per visionarli. Dopo averli visionati, preso le misurazioni necessarie e scattato alcune foto rilevando lo stato dell'immobile, ho redatto il verbale (allegato) e successivamente mi sono recato nel mio studio per redigere la presente relazione.

3 - QUESITI PER IL CTU

Firmato Da: Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

STUDIO TECNICO Geom. [redacted] – 89037 Marina d'Ardore

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

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;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfdf6e3b932

STUDIO TECNICO Geom. [redacted] – 89037 Marina d'Ardore

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) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 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'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, 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 attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo 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 XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Firmato Da: Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

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;

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

4 – RISPOSTA AI QUESITI

a) La documentazione ipocatastale risulta completa;

b) *Immobile sito in C.da Cavaleri del Comune di Ardore. Foglio di mappa n° 36 particella n° 389.*

L'immobile consiste in un terreno, all'atto del sopralluogo il terreno non era coltivato e c'erano impiantati alcuni alberi di quercia posti sui

Firmato Da: ' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

confini ed i rami sovrastavano il terreno, la sua giacitura è nel complesso pianeggiante e la sua estensione è, di circa 1540 m², la particella confina a sud con prop. [redacted] a ovest con prop. [redacted] a nord con fabbricato di prop. [redacted] e ad est con prop. [redacted]

L' immobile è riportato nei registri dell'ufficio del catasto, alla sezione terreni, identificati al foglio di mappa n° 36, particelle n° 389 di natura Seminativo Arborato di 1ª classe con superficie di 1540 m².

I dati catastali attuali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Immobile sito in C.da Cavaleri del Comune di Ardore. Foglio di mappa n° 36 particella n° 390.

L'immobile consiste in un terreno, all'atto del sopralluogo il terreno non era coltivato e c'erano impiantati alcuni alberi di Ulivo in scarse condizioni vegetative e necessitavano di potatura per portarli in uno stato normale. La sua giacitura è nel complesso in pendenza e la sua estensione è, di circa 2160 m², la particella confina per tutti i lati con prop. [redacted]

L' immobile è riportato nei registri dell'ufficio del catasto, alla sezione terreni, ed è suddiviso in porzioni e precisamente la 1ª è identificata al foglio di mappa n° 36, particelle n° 390, porzione AA di natura Seminativo di 1ª classe con superficie di 1766 m²; la 2ª è identificata al foglio di mappa n° 36, particelle n° 390, porzione AB di natura Uliveto di 2ª classe con superficie di 394 m², per un totale di m² 2160.

I dati catastali attuali corrispondono con i dati riportati nell'atto di

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

pignoramento.

L'accesso ai due appezzamenti avviene tramite una stradella interpoderale con ingresso custodito da un cancello posto sulla strada comunale;

All'atto del sopralluogo la destinazione urbanistica delle due particelle di terreno risultavano essere riportate nello strumento urbanistico del Comune, in **zona C5 *"ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTIVA CON CARATTERE DI RURALITA"*** **la quale viene equiparata a Zona Agricola per come previsto dalle Leggi Regionali**, come da attestato di destinazione urbanistica allegato;

c) L'intestazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento è **ARDORE NATURA S.R.L. AGRICOLA** con C.F. 02639640800, su i due immobili, all'atto del sopralluogo, non esisteva alcun manufatto.

d) All'atto del sopralluogo, risultavano essere liberi da affitti o locazioni e non occupati da terzi.

e) All'atto del sopralluogo, sugli immobili oggetto di pignoramento non esistevano formalità, vincoli o oneri.

f) Sugli immobili in oggetto, non esiste alcun tipo di vincolo.

g) Vedi punto **e)**.

h) Sui terreni non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.

i) Gli immobili oggetto di perizia non sono gravati da censo, livello o uso civico.

j) All'atto del sopralluogo, sugli immobili, non esistevano opere abusive.

k) Gli immobili, essendo di natura terreno, non possono essere dotati di attestazione di prestazione energetica.

l) Per determinare il valore commerciale dei terreni oggetto di

Firmato Da: ...so Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

pignoramento, sono state effettuate delle indagini di mercato circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere. Il sottoscritto ha assunto informazioni presso il Tribunale di Locri per le esecuzioni immobiliari e presso le Agenzie Immobiliari, la stima è stata altresì validata mediante il raffronto con i valori agricoli medi, valutati e deliberati dalla Regione Calabria Commissione provinciale espropri per l'annualità del 2019.

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfetariamente del 5% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove l'appetibilità del bene oggetto di stima è risultata scarsa.

Allo stato attuale e con le odierne condizioni di mercato, i valori di stima sono i seguenti:

1) ***Immobile sito in C.da Cavaleri del Comune di Ardore. Foglio di mappa n° 36 particella n° 389 di m² 1540.***

Valore commerciale vedi scheda di valutazione immobile (allegato A1) € 6.160,00

2) ***Immobile sito in C.da Cavaleri del Comune di Ardore. Foglio di mappa n° 36 particella n° 390 di m² complessivi 2160.***

La suddetta particella è suddivisa in porzioni e precisamente porzione AA Seminativo e porzione AB Uliveto, le porzioni non possono essere suddivise in lotti in quanto gli alberi di Ulivo sono posizionati in modo

Firmato Da: Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

sparso e quindi il valore della particella di terreno sarà calcolato dalla somma dei valori delle due colture.

Valore commerciale vedi scheda di valutazione immobile (allegato A2 e A3) € 6.779,00

Totale Valore commerciale immobili 1 e 2 € 12.939,00

Valore finale di vendita con la riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi € 12.292,05 (dodicimiladuecentonovantadue/05)

m) Sui terreni oggetto di pignoramento non esistono fabbricati, pertanto non sono state redatte piante planimetriche;

n) I terreni oggetto di pignoramento **non sono assoggettabili ad IVA**, in quanto: La vendita di terreni da parte di un Impresa (o comunque da soggetto IVA), normalmente è soggetta all'Imposta IVA.

Invece la vendita di ***terreno agricolo*** da parte di un'impresa, è trattata diversamente ed i terreni oggetto di pignoramento sono equiparati a terreni agricoli. Infatti ai fini IVA, non sono considerate cessioni di beni (e quindi sono fuori dal campo IVA), le cessioni che hanno per oggetto **"terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".** La qualità di essere "suscettibile di utilizzazione edificatoria" rileva in negativo: la cessione di tutti i terreni da parte di un soggetto IVA è assoggetta a IVA, a meno che essi siano "non suscettibili di utilizzazione edificatoria"; la norma precisa che "Non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art.9, lettera a), della legge 28 gennaio 1977, n.10" e cioè le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle

Firmato Da: Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfd16e3b932

STUDIO TECNICO Geom. – 89037 Marina d'Ardore

esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che quindi non saranno soggette alle imposte per l'acquisto di fabbricati.

In tal caso quindi la cessione sarà equiparata a quelle fra privati e verrà assoggettata alla sola Imposta di Registro.

o) Omesso

p) Vedi schede immobili A4 e A5 allegati

Ciò è quanto il sottoscritto in sua fede può rassegnare in adempimento all'incarico conferitogli.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria
Iscrizione Albo N. 1699

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d95cdfa16e3b932