

TRIBUNALE DI LOCRI

OGGETTO: PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.Es.Imm N. 14/2013

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Cooperativo di
Cittanova

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. G. Cardona

C.T.U.: Ing. Francesca Patti

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO Aggiornata al 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesca PATTI
Inscrizione all'Albo n. 4331
alla sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
Ing. Francesca Patti
ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

-TRIBUNALE DI LOCRI –

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO - Aggiornamento

Processo esecutivo immobiliare N. 64/97 R.Es.Imm.

La sottoscritta Ing. Francesca, nata a [REDACTED] il [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della [REDACTED], con Studio Tecnico in [REDACTED], nominata C.T.U. al processo esecutivo immobiliare promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Cittanova contro [REDACTED] – procedura di espropriazione immobiliare n. 14/2013 R.Es.Imm. - avendo prestato giuramento di rito in presenza del Giudice dell'Esecuzione in data 30 aprile 2014, con la presente relazione risponde a quanto richiesto dal Giudice Dott. G. Cardona, in ordine alla necessità di procedere ad un aggiornamento della stima del bene sottoposto al procedimento in oggetto, rispondendo ai quesiti che le venivano formulati nell'atto di scioglimento della riserva del 04/05/2021 andando ad integrare e modificare alcune descrizioni e i valori degli immobili secondo quanto rilevato durante il sopralluogo avuto luogo il 11/01/2023

Premessa

In riferimento al sopralluogo, si fa presente che era stato inizialmente fissato per il 15 dicembre, ma a causa di impossibilità da parte dei proprietari degli immobili a presenziare è stato rinviato a gennaio.

Per quanto sopra, non è stato possibile trasmettere la relazione alle parti 30 giorni prima dell'udienza, e del deposito, come richiesto.

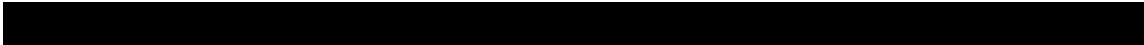
Si sottolinea comunque che la situazione rimane pressochè invariata, ad eccezione di una considerazione diversa sui valori degli appartamenti di cui si dirà meglio nei prossimi paragrafi, e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per quanto concerne indicazione dei lotti, e quanto non riportato nella presente relazione, rimane valido quanto riportato nella perizia di cui al precedente deposito del 2022.

Risposta ai quesiti

Quesito a:

Per come indicato nel su richiamato atto del Giudice gli immobili ancora soggetti a pignoramento sono:

- Terreni riportati al F. 37 p.IIe 164 – 373 del Comune di Ardore (intera proprietà)
- Terreni riportati al F. 40 p.IIe 441 - 494 del Comune di Ardore (proprietà per 2/3)
- 

Non risultano però inseriti nella trascrizione del verbale di pignoramento, su cui è invece riportata l' **Annotazione n. 555 del 15/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)**.

Si procede con la descrizione degli immobili:

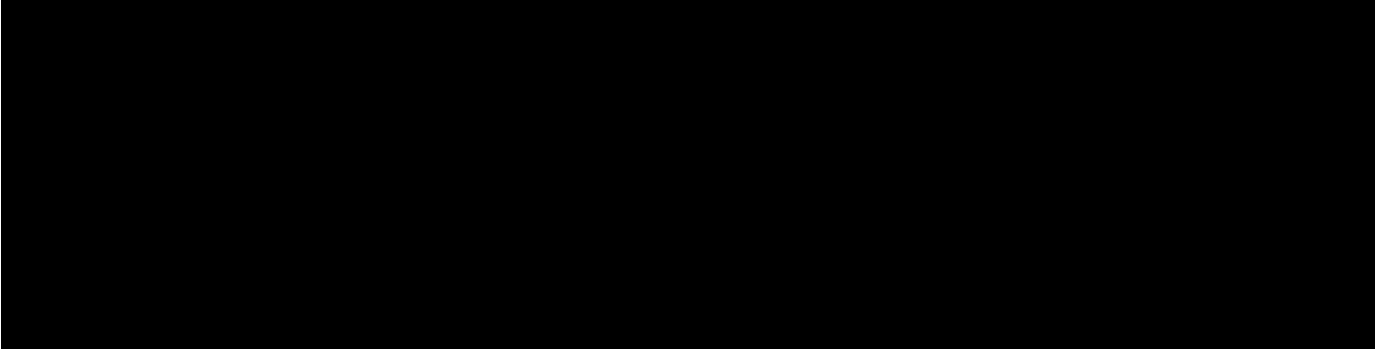
Lotto 1 : Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.IIe 164:

- porzione AA – Qualità Agrumeto – Classe 2 – Superficie 00.01.50 (ha. are. ca)
- porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.10.50 (ha. are. ca)

Lotto 2: Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.IIe 373:

- Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.19.20 (ha. are. ca)

Lotto 3: Terreno in località “Gabelle” di Ardore, riportato catastalmente al 40 p.IIe 494 – 441:

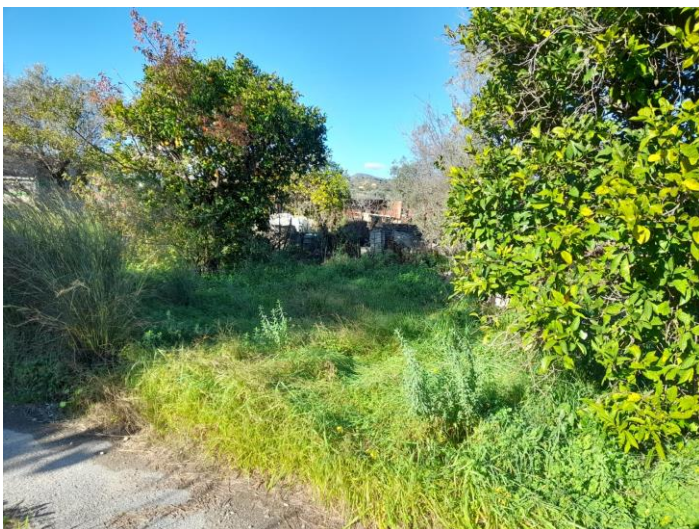
- P.IIa 494: Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.01.70 (ha. are. ca)
 - P.IIa 441: Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.04.80 (ha. are. ca) – reddito dominicale €. 22,93 – reddito agrario €. 4,34
- 

Descrizione Lotti 1

delle dimensioni complessive di 1200 mq, di cui destinati 150 mq ad agrumeto e la parte rimanente ad uliveto. Il terreno è recintato con un muro in cemento e l'accesso è costituito da un passo carrabile chiuso con un cancello in ferro. Si trova nella zona periferica di Ardore, destinata principalmente all'agricoltura. È coltivato ad agrumeto e uliveto in modo parziale e disordinato. Si trovano depositati alcuni automezzi

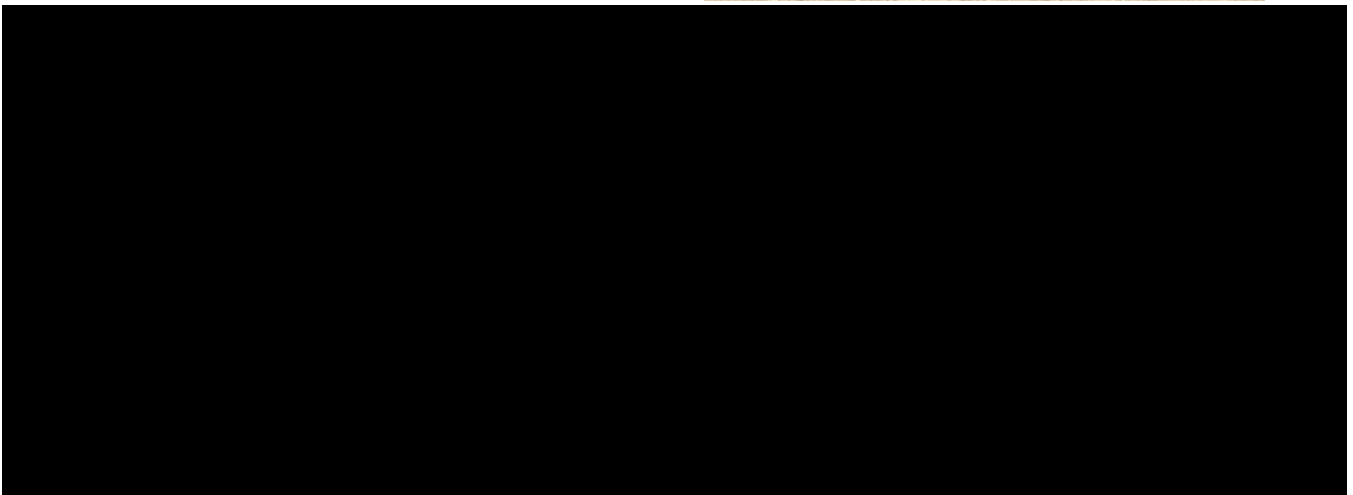
Descrizione Lotti 2

delle dimensioni complessive di 1920 mq, destinati ad uliveto. Il terreno è recintato con un muro in cemento e l'accesso è costituito da un passo carrabile chiuso con un cancello in ferro. Si trova nella zona periferica di Ardore, adiacente al lotto precedente È coltivato solo parzialmente.



Descrizione Lotto 3

Il terreno ha una superficie complessiva di 650 mq, destinato ad agrumeto ma attualmente coltivato solo parzialmente. Si tratta di un terreno che si trova all'interno del paese, dove potrebbe essere possibile edificare, anche se allo scopo si tratta di un lotto di piccole dimensioni. Il lotto si trova all'interno di area recintata con muro in c.a. su cui è installata una ringhiera in ferro. L'accesso, è pedonale ed avviene tramite cancello in ferro al di sopra del quale è realizzata una piccola copertura a falda con tegole. La particella 494 è solo una piccola striscia di terreno che serve per l'accesso alla p.lla 441. La particella faceva parte di un lotto maggiore quando è stata redatta la precedente ctu.

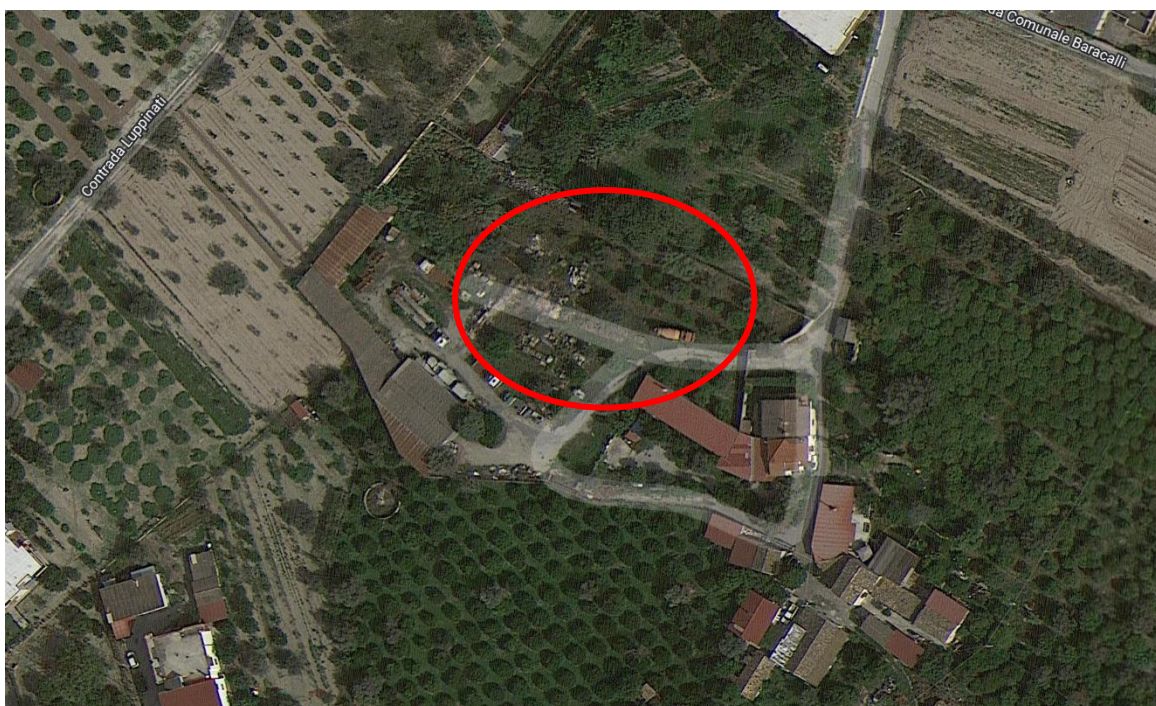


Ing. Francesca Patti
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it; francesca.patti@ingpec.eu

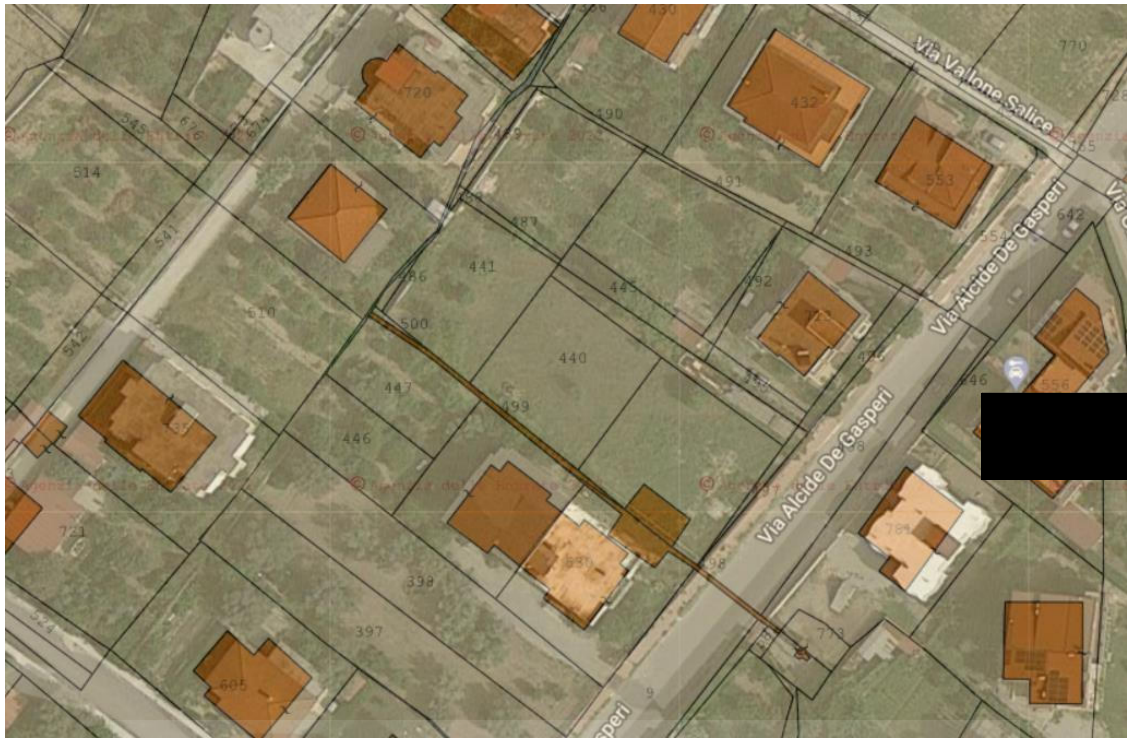


Si riportano di seguito alcune immagini indicative degli immobili derivante da satellite e sovrapposizioni con catastale:

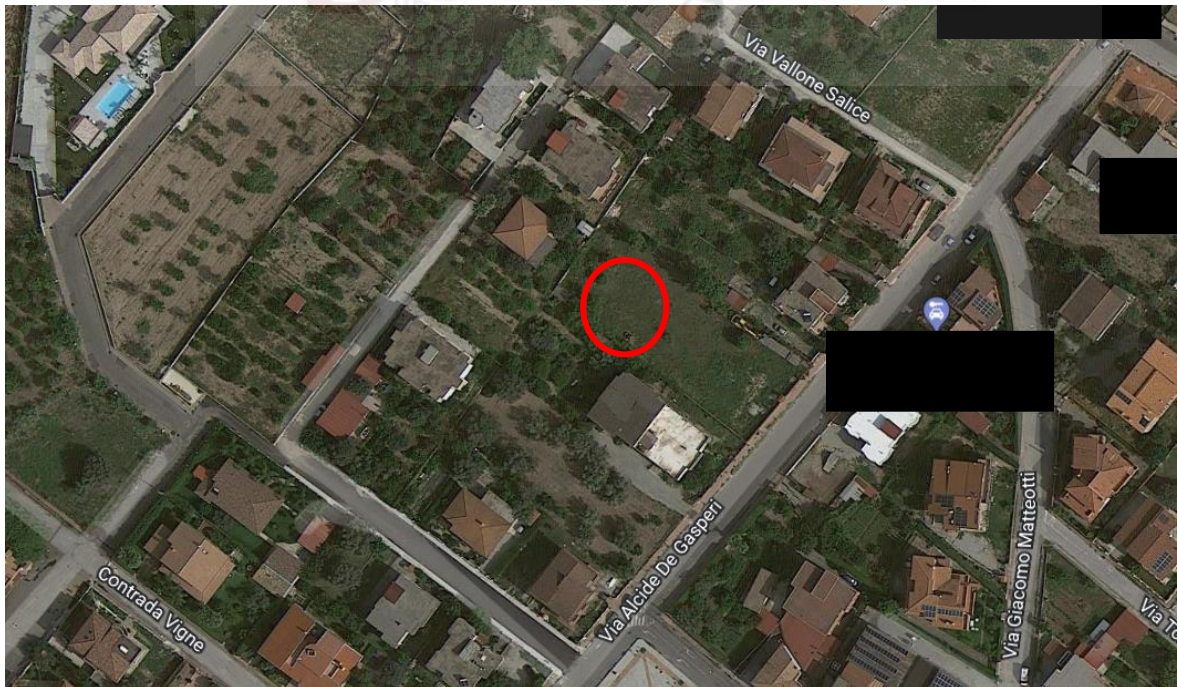
Lotti 1 e 2



Lotto 3



ASTAlegale.net



Ing. Francesca Patti
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it; francesca.patti@ingpec.eu



Quesito b

Gli immobili oggetto della procedura, e già su indicati, sono intestati come di seguito:

Lotto 1 : Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.Ile 164:

intestatario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto 2: Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.Ile 373:

intestatario: [REDACTED].

Lotto 3: Terreno in località “Gabelle” di Ardore, riportato catastalmente al 40 p.Ile 494 – 441:

- P.Ila 494:
intestatario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- P.Ila 441:
intestatario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito c

Gli immobili sono liberi da qualunque tipologia di possesso o utilizzo da parte di terze persone diverse dagli intestatari, [REDACTED]

[REDACTED]



Quesito k:

Per quanto concerne la stima dell'immobile, riferimento attendibile per il prezzo di mercato è dato dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio, che dà i prezzi di riferimento sia per i fabbricati in funzione della destinazione d'uso sia dei terreni agricoli. Si fa presente che i valori agricoli sono aggiornati al 2019 e sono rimasti invariati rispetto ai precedenti, si andrà comunque a ricalcolare il valore degli immobili essendo stati modificati i lotti; sono invece aumentati i valori relativi ai fabbricati

Lotto 1 :

Tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Agrumeto: €. 47.000,00/ha (4,70 €/mq)

Uliveto: €. 25.000,00/ha (2,50 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni di ogni tipologia di terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Agrumeto: mq 150 x €. 2,50 = €. 375,00

Uliveto:mq 1050 x €. 2,50 = €. 2.625

VALORE TOTALE: €. 3.000,00 (EURO Tremila/00)

Lotto 2:

Tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Uliveto: €. 25.000,00/ha (2,50 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni di ogni tipologia di terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Uliveto:mq 1920 x €. 2,50 = €. 4.800,00

VALORE TOTALE: €. 4.800,00 (EURO quattromilaottocento/00)

Lotto 3:

Unico valore attribuibile al lotto è quello del terreno; tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Agrumeto: €. 47.000,00/ha (4,70 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni del terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Valore: mq 650 x €. 4,70 = €. 3.055,00

VALORE TOTALE: €. 3.055,00 (EURO tremilacinquantacinque/00)

Devono però considerarsi solo i 2/3 quindi €. 2.037,00 (euro duemilatrentasette/00)

Quesito I:

Rimangono valide le planimetrie di cui alla precedente CTU

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione:

- Verbale sopralluogo;
- Comunicazioni a mezzo pec

La presente relazione si compone di n. 13 pagine compreso frontespizio e di n. 2 allegati; il consulente tecnico d'ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti

