

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

TRIBUNALE DI LOCRI

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

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Cooperativo di
Cittanova


DEBITORE ESECUTATO: 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. G. Cardona

C.T.U.: Ing. Francesca Patti

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
Integrazione al 31/01/2024

Il C.T.U.

Dott. ing. Francesca PATTI
Inscrizione all'Albo n° A.2342
alla sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore Civile e Ambientale
- Settore Industriale
- Settore dell'Informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROV. CALABRIA

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

-TRIBUNALE DI LOCRI -

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO - Integrazione al 31/01/2024

Processo esecutivo immobiliare N. 14/2013 R.Es.Imm.

La sottoscritta Ing. Francesca, [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. A 2342 Sez. A, con Studio Tecnico in Bianco alla Via Marchese n. 38, 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, secondo le disposizioni riportate in atto del 30/11/2023 notificato in data 01/12/2023, ovvero:

.....*“dispone che l'esperto, ancora sotto il vincolo del giuramento, si rechi presso le particelle 164, 373 e 396, effettui un nuovo sopralluogo, effettui delle fotografie dello stato dei luoghi, stabilisca se all'interno dei terreni vi siano dei manufatti e se vi sia dell'eternit, verifichi se tali manufatti siano o meno abusivi, se l'eventuale abuso edilizio sia o meno condonabile, aggiorni la stima tenendo conto degli eventuali manufatti e ne verifichi lo stato di possesso”*.....

Premessa

Con la presente relazione si intende integrare la propria relazione e di conseguenza la stima del lotto interessato per come richiesto nell'atto del Giudice del 30/11/2023.

A tal fine è stato esperimento sopralluogo in data 17/01/2024, accompagnata dal Sig [REDACTED] [REDACTED] al fine di verificare la situazione in sito; si sottolinea che in altre relazioni le strutture di che trattasi non sono state riportate, anche se erroneamente, perché non riportate in alcun atto di pignoramento. È stata eseguita inoltre una verifica catastale e una verifica attraverso le immagini satellitari, e presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Richiamando la prima relazione, il lotto riportato al F 37 particelle 164 — 396 — 373 era indicato con il n 4, è delle dimensioni complessive di 4630 mq, destinati ad agrumeto (150 mq) e 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, e urbanisticamente è indicato come zona agricola.

Le prime due particelle sono di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED]
proprietari per 1/3 ciascuno in comunione di beni; invece il terreno di cui alla p.lla 373, è di proprietà di [REDACTED]

Si rimanda la descrizione ai paragrafi successivi.

Relazione

I terreni siti in Loc Luppinati del Comune di Ardore e di cui al F 37 particelle 164 — 396 — 373 costituiscono unico Lotto di terreno, in quanto tra loro limitanti e non separate e poste all'interno di una unica recinzione.



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

Il Terreno che insiste sulle p.lle 164 e 396 risulta essere sgombro da strutture, che invece sono presenti sulla p.lla 373 e che parzialmente occupa la p.lla 1084 di proprietà di altra Ditta.

Le strutture consistono in:

- 1) una tettoia di 30,00 m x 7,50 m, ovvero 225,00 mq circa
- 2) una tettoia 18,00 m x 7,50 m ovvero 225,00 mq circa
- 3) una tettoia di forma irregolare della superficie di circa 94,00 mq circa
- 4) un capannone 18,50 m x 13,50 m della superficie di circa 250,00 mq circa.



Tettoia n 1

Realizzata lungo il confine con proprietà di altra ditta; trattasi di struttura in ferro, di altezza pari a circa 2.20 m chiusa in mattoni forati lungo la parete lunga e quella corta che costeggiano i confini, sul secondo lato corto è adiacente al capannone senza che sia stata realizzata ulteriore parete; sul davanti è totalmente aperta. La parete lunga in mattoni è finestrata in tutta la sua lunghezza; non vi è alcun solaio ma solo la copertura in lastre di eternit. È utilizzata come deposito di materiale di vario genere. Circa 20,00 mq ricadono in proprietà altra Ditta

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



Tettoia n 2

Realizzata lungo il confine con proprietà di altra ditta; trattasi di struttura in ferro, di altezza pari a circa 2.30 m chiusa in mattoni forati lungo la parete lunga che costeggia i confini, e aperta sul lato corti adiacente alla tettoia n 1 e chiusa sull'altro lato; sul davanti è totalmente aperta. La parete lunga in mattoni è totalmente chiusa in tutta la sua lunghezza senza finestre; non vi è alcun solaio ma solo la copertura in lamiera. È utilizzata come deposito di materiale di vario genere.

ASTAlegale.net

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



Firmato Da: PATTI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44f6a24a2cc4a73b93486587a2e4c219

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

Tettoia n 3

Ha forma irregolare (trapezoidale) su un lato è adiacente al capannone; è chiusa su due lati in mattoni e aperta sul lato corto; la parete in mattoni è finestrata; anche in questo caso la struttura è in ferro, di altezza pari a circa 2.30 m; non vi è alcun solaio ma solo la copertura in lamiera. È utilizzata come deposito di materiale di vario genere. Ricade interamente in terreno di proprietà di altra Ditta.



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

Capannone

È realizzato con struttura in ferro e chiuso su tutti i lati con mattoni forati. Si accede attraverso una porta di tipo a saracinesca; su tutti i lati sono presenti delle finestre e/o luci. L' altezza è pari a circa 3.00 m; non vi è alcun solaio ma solo la copertura in eternit. È utilizzato come deposito di materiale di vario genere. È solo parzialmente intonacato in modo grossolano. Ricade quasi interamente in terreno di proprietà di altra Ditta.



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



Regolarità urbanistica

Da indagine presso gli uffici comunali, non è stata trovata alcuna concessione edilizia e/o autorizzazione per qualsivoglia struttura presente sul territorio. È stata presentata, nel 1987, domanda di condono dal Sig. [REDACTED] padre degli attuali proprietari, ma che non è mai stata portata a termine; l'Ente infatti aveva chiesto delle integrazioni documentali nel 2001 a cui pare non sia stato dato seguito, e di conseguenza non è mai stata rilasciata concessione edilizia. Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato durante il sopralluogo che le strutture erano state realizzate dal padre ma che non è a conoscenza se siano state presentate o meno delle pratiche edilizie e delle richieste.

Per quanto sopra sia le tettoie che il capannone sono da ritenersi abusivi.

Per quanto concerne la possibilità di sanare, si ritiene che il capannone e la tettoia n 3 non siano sanabili, in quanto non risulta diritto di proprietà sul terreno in cui sorgono, a meno di atti mai trascritti, o di avviare una pratica per uso capione, considerato che sono trascorsi circa 40 anni dalla realizzazione (considerando che nel 1987 era stata presentata richiesta di condono).

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

Le altre due tettoie potrebbero essere sanabili, ma essendo realizzate sul confine sarebbe necessaria autorizzazione dei limitanti; anche in questo caso la situazione è ormai consolidata.

Nessuna delle strutture risulta essere accatastata.



Presenza eternit

Per come indicato nel paragrafo relativo alle descrizioni è presente eternit, pertanto si considera necessario lo smaltimento dello stesso, che data la quantità comporterebbe una spesa tra €. 7.000,00 ed €. 10.000,00 circa, tenendo conto di un prezzo di smaltimento tra 15,00 e 18,00 euro che è il prezzo medio in situazioni di dimensioni simili al caso in oggetto

Stima

Ai fini della stima delle strutture si fa riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, in zone agricole extraurbane per le attività produttive prevede i seguenti valori:

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	240	355
Laboratori	NORMALE	290	410

Ma nel caso in esame non sono valori che possano essere tenuti in considerazione in quanto non si tratta di capannone che non può essere considerato in stato conservativo normale, infatti la struttura non corrisponde a quella di un tipico capannone destinato ad attività produttive per tipologia e dimensione; non è una struttura ben rifinita ma allo stato rustico e in cui sono assenti impianti (a meno della presenza di una lampadina). Per quanto detto si reputa di non poter attribuire un valore superiore a €. 50,00/mq per un valore pari ad €. **12.500,00** al capannone.

Si ritiene inoltre di non poter attribuire un valore alle tettoie, la cui copertura in parte deve essere totalmente rimossa, e in parte migliorata con materiale di migliore qualità; anche la muratura necessita di un intervento di rifinitura.

Per quanto concerne il terreno nel complesso delle tre particelle si conferma il valore di €. 11.575,00 (compresa eventuale area sedime immobili) già in precedenza attribuito.

ALLEGATI

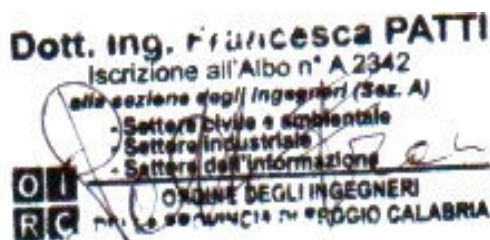
La presente relazione si compone di n. 11 pagine compreso frontespizio; il consulente tecnico d'ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti

Dott. Ing. Francesca PATTI
 Iscrizione all'Albo n° A.2342
 alla sezione degli Ingegneri (Sez. A)
 - Settore civile e ambientale
 - Settore industriale
 - Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA