

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2011 R.G.Es. Imm., promossa da Banca Nazionale del Lavoro nei confronti del sig. ██████████.

PREMESSO

- che il precedente CTU, arch. Maria Fortunio, in data 18/11/2015 depositava integrazione alla propria CTU, già depositata in data 13/03/2013.

Nella quale esplicitava:

.....Vieppiù che, da una indagine eseguita presso il Comune di Camini, la scrivente otteneva un riscontro in merito ad un eventuale cambio di destinazione urbanistica del compendio pignorato.

L'Ufficio tecnico del Comune di cui sopra alla sottoscritta destituiva il seguente esito:

“In riscontro alla Sua e-mail si comunica che non vi è stato nessun cambio di destinazione d'uso dal 2 marzo a tutt'oggi per le particelle nn. 247-297-299-303- 305-307 del foglio di mappa n. 14”.

Le considerazioni sopra riportate portano alla conclusione che, la sussistenza del suindicato vincolo vieta la frantumazione dei beni immobili pignorati, poiché la loro unitarietà, connessa alla produttività dell'azienda agricola, va tutelata.

Tanto ciò premesso, in merito all'oggetto del presente supplemento di perizia, la scrivente ritiene opportuno rammentare che, La Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta dalla rimettente, riportante la data del 2 marzo 2013 e depositata in data 13 marzo 2013, era composta dalle relazioni così titolate:

“Relazione Generale”

“Relazione Lotto n. 1”

“Relazione Lotto n. 2”

“Relazione Lotto n. 3”

“Relazione Lotto n. 4”

Sinteticamente, la scrivente integralmente riporta alcuni passi ripresi dall'elaborato peritale di che trattasi.

....“Accettato l'incarico, la sottoscritta, da una prima consultazione dell'atto di pignoramento immobiliare, vinceva che i beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe erano così costituiti:

1) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 247 di ettari 1.53.30, di cui seminativo irriguo arborato per are

80,00 reddito dominicale di 130,15 Euro, reddito agrario di 43,38 Euro e seminativo irriguo per are 73.30,00 reddito dominicale di 56,78 Euro, reddito agrario di 18,93 Euro;

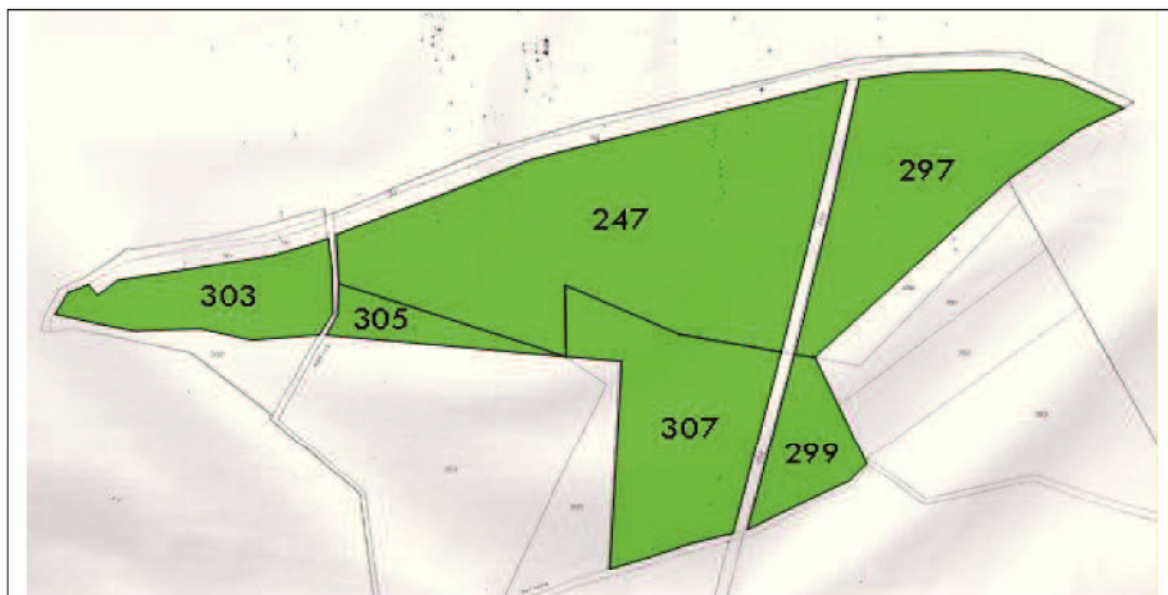
2) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 297 seminativo irriguo di ha 1.04.12,00 reddito dominicale di 69,91 Euro, reddito agrario di 29,58 Euro;

3) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 299 di are 24.04,00, di cui orto irriguo per are 21.29, reddito dominicale di 19,24 Euro, reddito agrario di 9,35 Euro, e seminativo irriguo per are 2.75,00 reddito dominicale di 2,13 Euro, reddito agrario di 0,71 Euro;

4) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 303 di are 38.65,00, di cui orto irriguo per are 35.78, reddito dominicale di 32,34 Euro, reddito agrario di 15,71 Euro, e seminativo irriguo per are 2.87,00 reddito dominicale di 2,22 Euro, reddito agrario di 0,74 Euro;

5) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 305 di are 13.72,00, di cui seminativo irriguo arborato per are 1.00,00 reddito dominicale di 1,63 Euro, reddito agrario di 0,54 Euro, e seminativo irriguo per are 12.72,00 reddito dominicale di 9,85 Euro, reddito agrario di 3,28 Euro;

6) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 307 di are 66.19,00 di cui seminativo irriguo arborato per are 19.00,00 reddito dominicale di 30,91 Euro, reddito agrario di 10,30 Euro, e seminativo irriguo per are 47.19,00 reddito dominicale di 36,56 Euro, reddito agrario di 12,19 Euro.”.....



Stralcio Foglio di Mappa n. 14
con la rappresentazione delle particelle indicate nell'atto di pignoramento

...”Nel corso del sopralluogo, però, emergevano delle incongruenze tra la consistenza dei beni individuati in loco e quella riportata nell’atto di pignoramento e, specificatamente, sulla Particella n. 247 erano state realizzate due serre florovivaistiche, sulla Particella n. 297 risultava in fase di esecuzione una terza serra, sulla Particella n. 299 era stato realizzato un manufatto rurale, destinato a cella frigorifera ed, infine, sulla Particella n. 307 risultava un’ulteriore manufatto rurale.

Riassumendo, dalle sommarie informazioni verbalmente fornite dalla parte esecutata alla sottoscritta, è emerso che il manufatto rurale realizzato sulla Particella n. 299 fu costruito in parte con Permesso di Costruire ed in parte in assenza delle dovute autorizzazioni, quindi, parzialmente abusivo, ma completamente censito all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali.

Per quanto concerne il manufatto edificato sulla Particella n. 307, esso non solo risulta realizzato in assenza del dovuto atto concessorio e delle debite autorizzazioni, ma non è stato censito presso l’Ufficio competente. Ed ancora, sulla Particella n. 247 sono risultate due serre florovivaistiche e sulla Particella n. 297 una terza serra in fase di realizzazione.”

In seguito alle discrasie riscontrate in sede di sopralluogo, la sottoscritta eseguiva le necessarie procedure tecniche al fine di modificare catastalmente lo stato dei luoghi.

Conseguentemente a ciò, i nuovi dati catastali venivano corretti come di seguito riportati, per come si può evincere dall’elaborato peritale già depositato in precedente data:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONSULENZA

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di €18,93;

2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo di Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,32 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di € 74,11, reddito agrario di € 21,69;

3) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 (già 299) di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37;

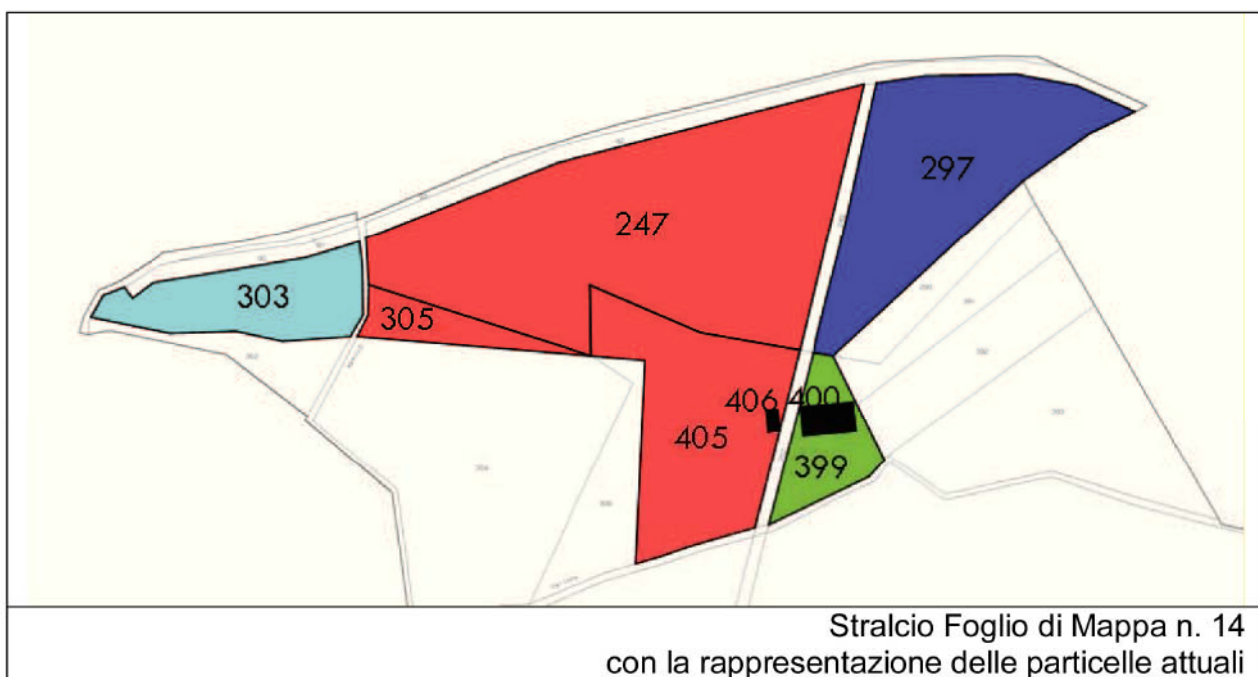
4) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Mq 325,00, rendita € 976,00;

5) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74;

6) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;

7) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 (già 307) di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;

8) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U di Mq 49,00, rendita € 85,99.”...



La suddivisione dell' intero compendio pignorato in n. quattro lotti avveniva sulla base:

- dei nuovi dati catastali;
- della coltura di ogni singola particella;
- dei manufatti insistenti su alcune di esse;
- dell'esistenza di vivai a serra.

...Ovvio che, la scrivente tutto ciò lo eseguiva nella conoscenza dell' esistenza del “Vincolo di Indivisibilità” trascritto sull' intero compendio ma non trascurando che lo stesso potesse essere eliminato con le modalità previste dalla legge o, eventualmente, nuovi accordi contrattuali tra le parti interessate.

Nell'elaborato peritale redatto dalla scrivente, i lotti venivano così come appresso individuati e descritti:

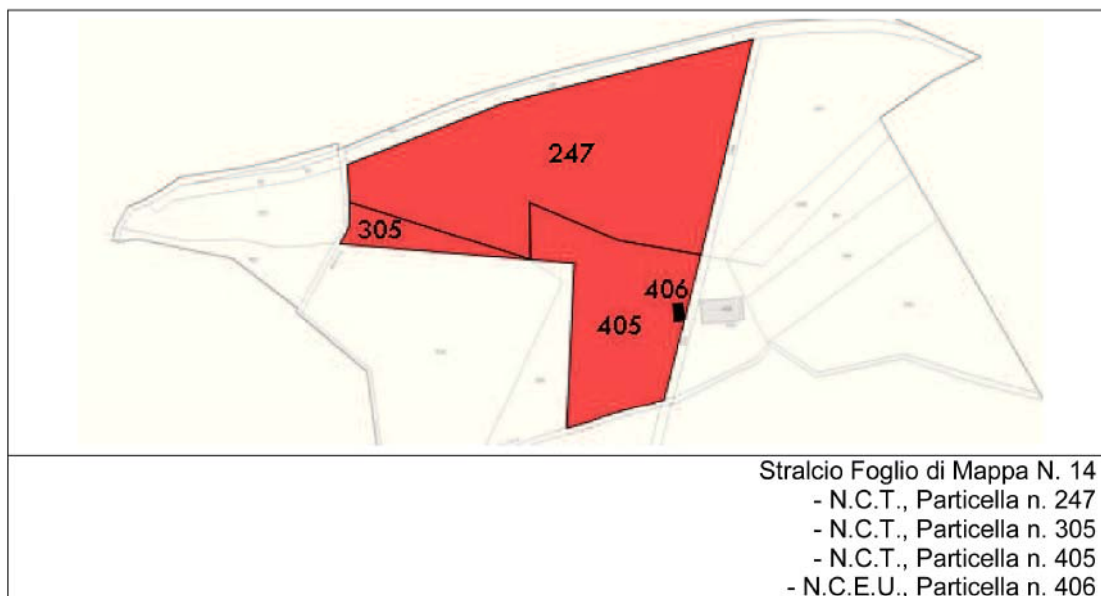
LOTTO 1

a) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;

b) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di cui seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;

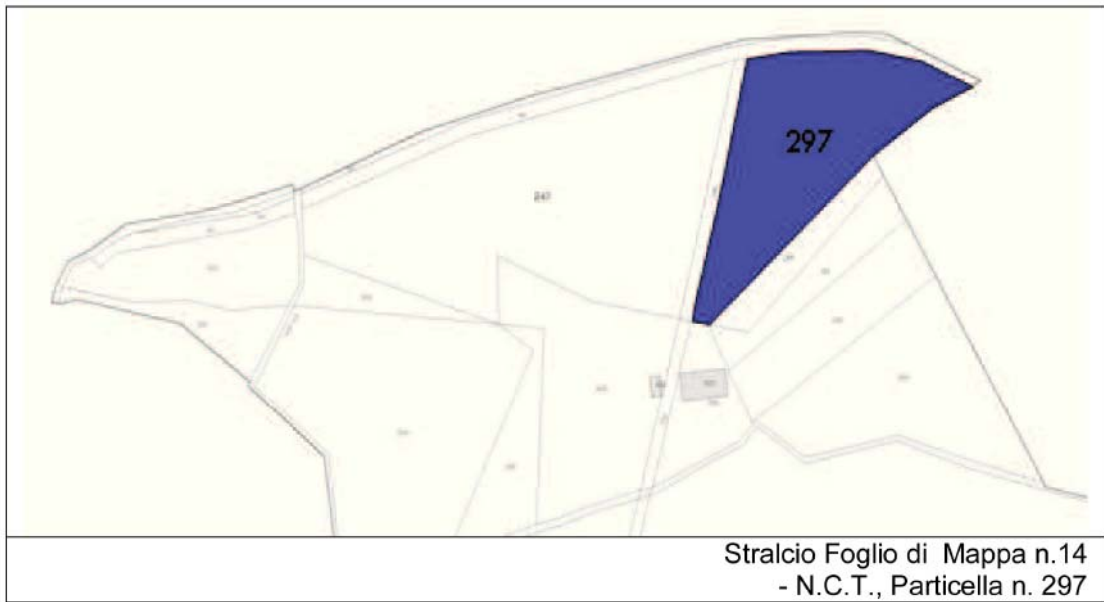
c) Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;

e) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Mq 49,00, rendita € 85,99.



LOTTO N. 2

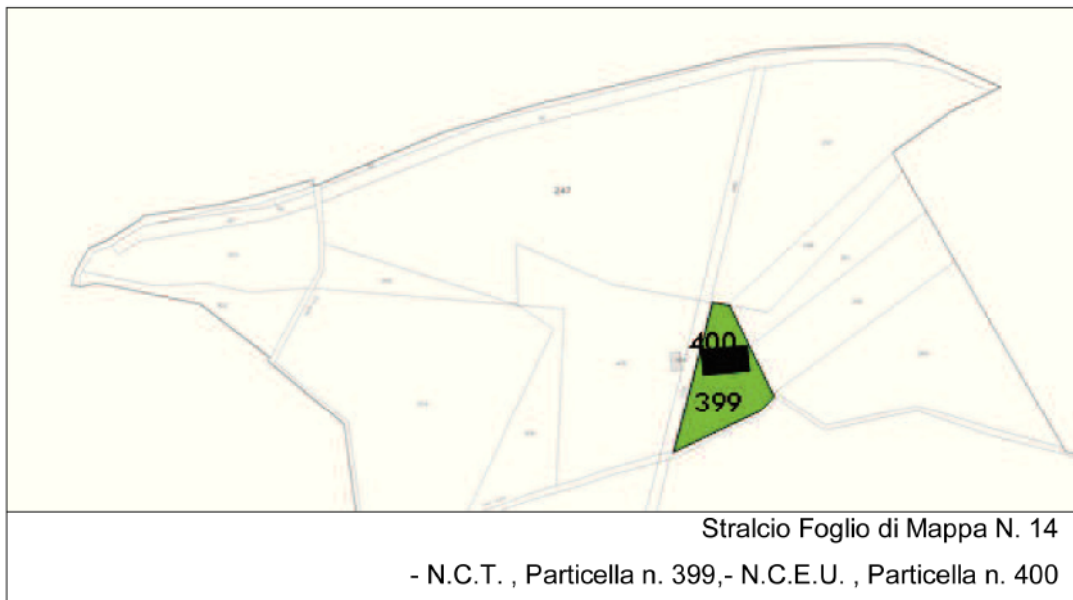
Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo di Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,32 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di € 74,11, reddito agrario di € 21,69;



LOTTO N. 3

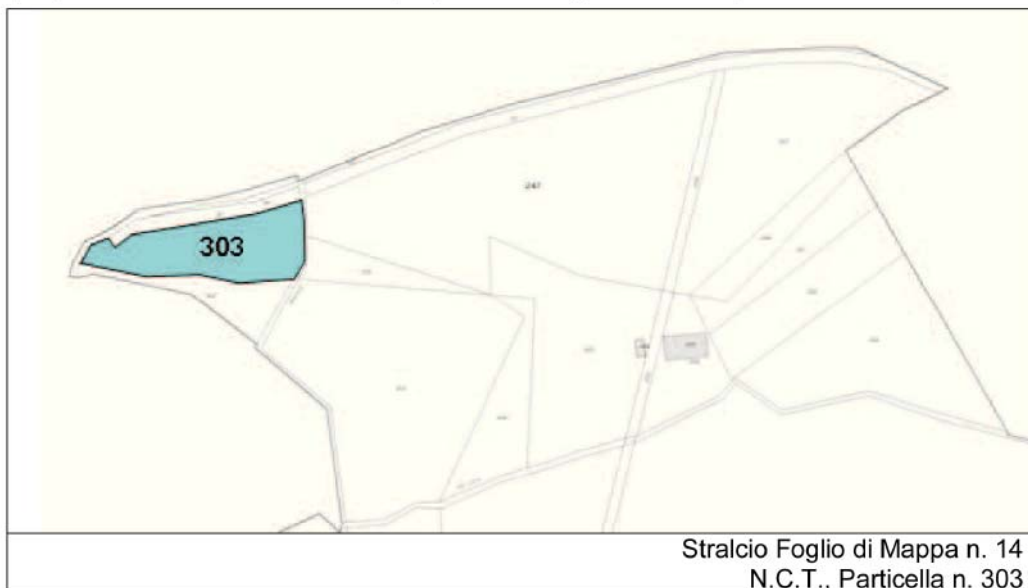
1) *Piena proprietà di un terreno in Camini (R.C.), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37;*

3) *Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (R.C.), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Mq 325,00, rendita € 976,00.*



LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74.



Avendo, dunque, suddiviso l'intero compendio in n. quattro lotti, la sottoscritta attribuisce a ciascuno di essi un valore commerciale sulla base delle motivazioni sopra elencate.

Di seguito, la rimettente riporta integralmente la parte inerente alla determinazione del valore commerciale di ognuno di essi, così come indicati nell'elaborato peritale originale:

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 1

Prima di procedere con la determinazione commerciale degli immobili oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- sono contraddistinti:
 - 1) nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14 alle particelle:
 - a) n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;
 - b) n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;
 - c) n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;
 - 2) nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14 alla particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99;
- ricadono in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.).

Tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci. Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- alle serre sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 48,00/mq;
- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2,50/mq;
- al manufatto rurale sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 400,00/mq;

Serre	Mq	8.000,00	x	€	48,00	=	€	384.000,00
Terreni Agricoli	Mq	15.272,00	x	€	2,50	=	€	38.180,00
Manufatto rurale	Mq	54,00	x	€	400,00	=	€	21.600,00
TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	443.780,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93.

2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28.

3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97.

4) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99.

VALORE VENALE = € 443.780,00

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 2

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,00 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di 74,11 Euro, reddito agrario di 21,69 Euro;
- ricade in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.).

Tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci. Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di vegetativo e produttivo dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- al terreno oggetto di stima sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 3,35/mq;

Terreno Agricolo	Mq	10.412,00	x	€	3,35	=	€	34.880,20
------------------	----	-----------	---	---	------	---	---	------------------

VALORE VENALE	€	34.880,20
----------------------	---	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale € 85,07, reddito agrario € 41,32 e serra, per Mq 1.000,00, reddito dominicale € 74,11, reddito agrario € 21,69.

VALORE VENALE = € 34.880,20

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 3

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- sono identificati:
 - 1) al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, n. 297, di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,00 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di 74,11 Euro, reddito agrario di 21,69 Euro;

- 2) al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Superficie Mq 325,00, Rendita Catastale € 976,00;
- ricadono in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.);

Tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell’immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci. Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di conservazione dell’immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un’indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 1,60/mq;
- al manufatto sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 400,00/mq;

Terreno Agricolo	Mq	2.360,00	x	€	1,60	=	€	3.785,91
------------------	----	----------	---	---	------	---	---	-----------------

Manufatto rurale	Mq	325,00	x	€	400,00	=	€	130.000,00
------------------	----	--------	---	---	--------	---	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	133.785,91
--	--	--	--	--	--	--	---	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37.

2) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Superficie Mq 325,00, Rendita € 976,00.

VALORE VENALE = € 133.785,91

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 4

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell’immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n.14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74;
- ricade in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.).

Tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- al terreno oggetto di stima sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 3,20/mq;

Terreno Agricolo	Mq	3.865	x	€	3,20	=	€	12.351,48
------------------	----	-------	---	---	------	---	---	------------------

VALORE VENALE	€	12.351,48
----------------------	---	------------------

CONCLUSIONE

Poiché il "Vincolo di Indivisibilità" non può essere eliminato, per le motivazioni ampiamente sopra descritte, il compendio pignorato deve essere venduto unitariamente al prezzo complessivo di Euro **624.797,59**, importo dato dalla sommatoria del valore commerciale dei singoli lotti.

TUTTO CIO' PREMESSO

- il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 05/06/2019, notificato al sottoscritto in data 05/06/2019, ha nominato perito lo scrivente;
- che il Magistrato ha posto al C.T.U. i seguenti chiarimenti:

letta l'ordinanza di conferimento dell'incarico al precedente CTU, esaminata la relazione di stima e le successive integrazioni depositate dal precedente ausiliario nonché i precedenti verbali di udienza, aggiorni all'attualità - ove fosse necessario - il valore dei beni pignorati, considerando i costi da sostenere ai fini della sanatoria degli abusi nonché le servitù riscontrate;

- che il G.E. ha concesso termine sino al 20/10/2019 per il deposito della relazione e per la comunicazione alle parti;
- che in data 07/06/2019 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, in data 19 agosto 2019, previa comunicazione data alle parti, si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione, nella località S. Leonte del Comune di Camini, al fine di prendere visione degli stessi nonché per eseguire una documentazione fotografica degli immobili medesimi.

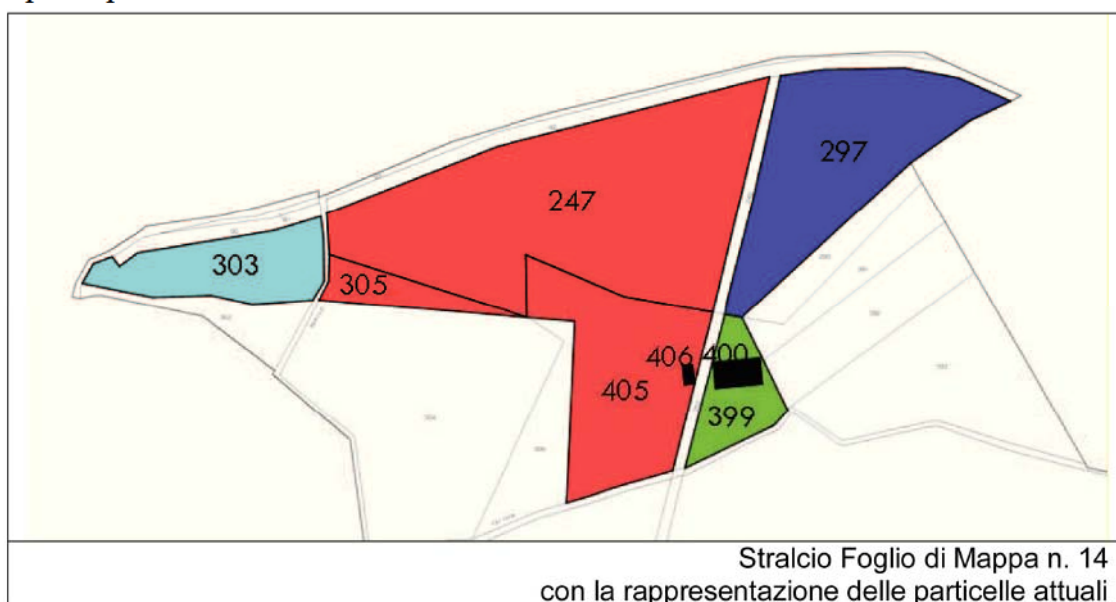
Sulla scorta di quanto ha potuto accertare con gli elementi di individuazione in proprio possesso e di quanto ha potuto constatare sul posto, durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto è in grado di esporre al Giudice Delegato i seguenti risultati:

- ❖ Dalla ispezione dei luoghi, nei giorni 19-08-2019 e 16-09-2019 è emerso che, rispetto a quanto descritto nella precedente relazione del CTU arch Fortunio, nel contempo sono state realizzate due nuove serre e precisamente una prima serra è stata realizzata in parte sulla particella sulla catastale n° 247 ed in parte sulla particella n° 305 (facente parte del lotto n° 1 / Perizia arch. Fortunio) ed una seconda serra sulla particella catastale n° 297 (lotto n° 2 / Perizia arch. Fortunio) ;
- ❖ in seguito all' accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Camini, lo scrivente ha accertato che :
 - le nuove serre, di cui al punto precedente, sono state realizzate in assenza di SCIA;
 - il manufatto edilizio riportato in catasto al foglio 14 con la particella n° 400 è stato realizzato in parte con Permesso di Costruire ed in parte in assenza delle dovute autorizzazioni mentre il manufatto edilizio riportato in catasto al foglio 14 con la particella n° 406 è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo;
 - non vi è stato nessun cambio di destinazione d'uso per i terreni oggetto della presente;
- ❖ lo scrivente, altresì, ha accertato che le nuove serre sono state regolarmente denunciate in "Catasto" e che pertanto l'intestazione catastali dei beni pignorati , è divenuta (All. n° 1 / Visura Catastale):
 - 1) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 406, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita Euro 85,99 ; Intestazione: [REDACTED] ; Diritti: Proprietà per 1/1.
 - 2) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 400, Categoria D/8 , Rendita Euro 3.646,50; Intestazione: [REDACTED] ; Diritti: Proprietà per 1000/1000.
 - 3) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 303, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 38 e ca 65, R.D. Euro 32,94 e R.A. 16,97 ; Intestazione: [REDACTED] Diritti: Proprietà per 1000/1000.
 - 4) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 247, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 40 e ca 73, R.D. Euro 36,81 e R.A. 17,88 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie Ha 1, are 12 e ca 57, R.D. Euro 834,27 e R.A. 244,18 Intestazione: [REDACTED] ; Diritti: Proprietà per 1000/1000.
 - 5) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 297, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 72 e ca 12, R.D. Euro 65,18 e R.A. 31,66 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 32 e ca 00, R.D. Euro 237,16 e R.A. 69,41; Intestazione: [REDACTED] ; Diritti: Proprietà per 1000/1000.

6) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 305, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 2 e ca 56, R.D. Euro 2,31 e R.A. 1,12 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 11 e ca 16, R.D. Euro 82,71 e R.A. 24,21; Intestazione: [REDACTED]; Diritti: Proprietà per 1000/1000.

7) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 399, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 20 e ca 79, R.D. Euro 18,79 e R.A. 9,13; Intestazione: [REDACTED]; Diritti: Proprietà per 1000/1000.

8) Comune di Camini, Foglio 14, Particella 405, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 50 e ca 92, R.D. Euro 46,02 e R.A. 22,35 / Porz AB - Qualità Serra, ; Superficie are 14 e ca 78, R.D. Euro 109,54 e R.A. 32,06; Intestazione: [REDACTED]; Diritti: Proprietà per 1000/1000.



❖ Pertanto, la configurazione dei lotti n° 1, n° 2, n° 3 e n° 4, così come era stata individuata dal precedente CTU, diventa:

NUOVA CONFIGURAZIONE LOTTI

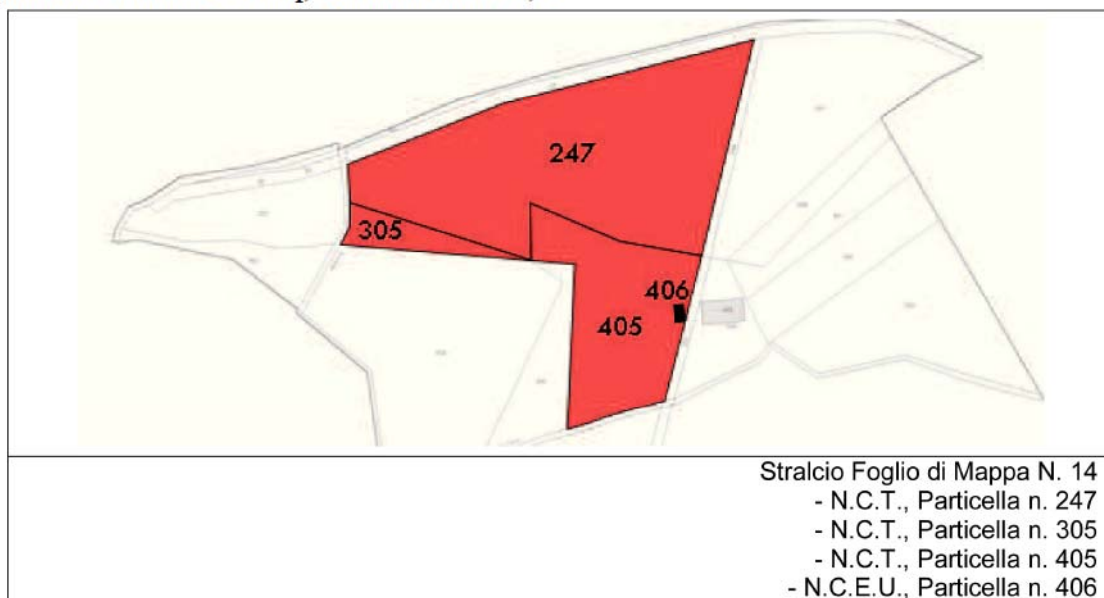
LOTTO N. 1

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 40 e ca 73, R.D. Euro 36,81 e R.A. 17,88 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie Ha 1, are 12 e ca 57, R.D. Euro 834,27 e R.A. 244,18.

2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 2 e ca 56, R.D. Euro 2,31 e R.A. 1,12 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 11 e ca 16, R.D. Euro 82,71 e R.A. 24,21.

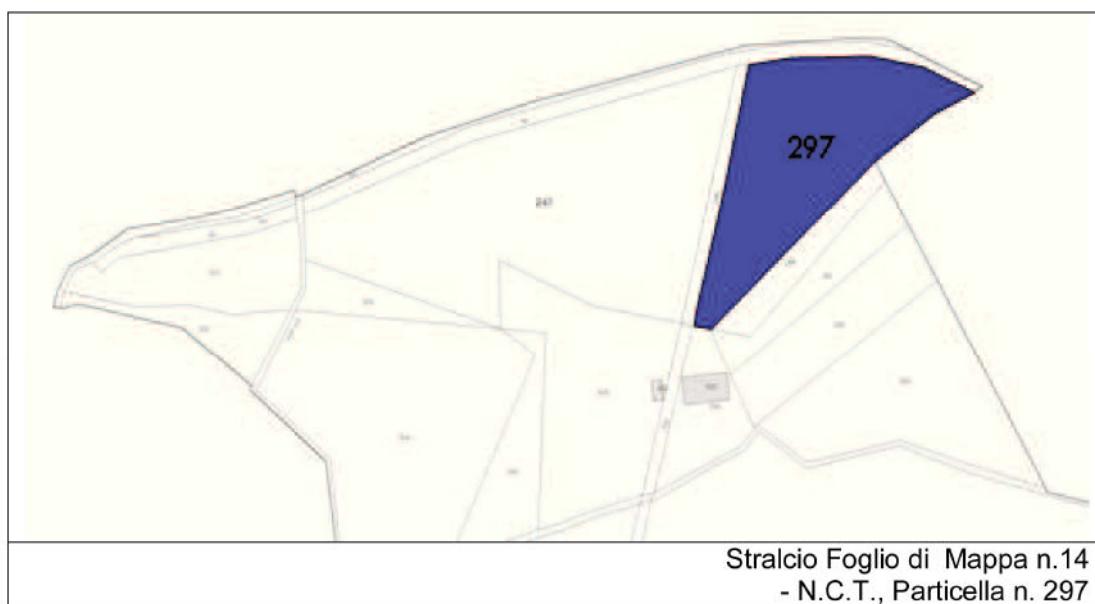
3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 , Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 50 e ca 92, R.D. Euro 46,02 e R.A. 22,35 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 14 e ca 78, R.D. Euro 109,54 e R.A. 32,06.

4) Piena proprietà di un manufatto in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita Euro 85,99.



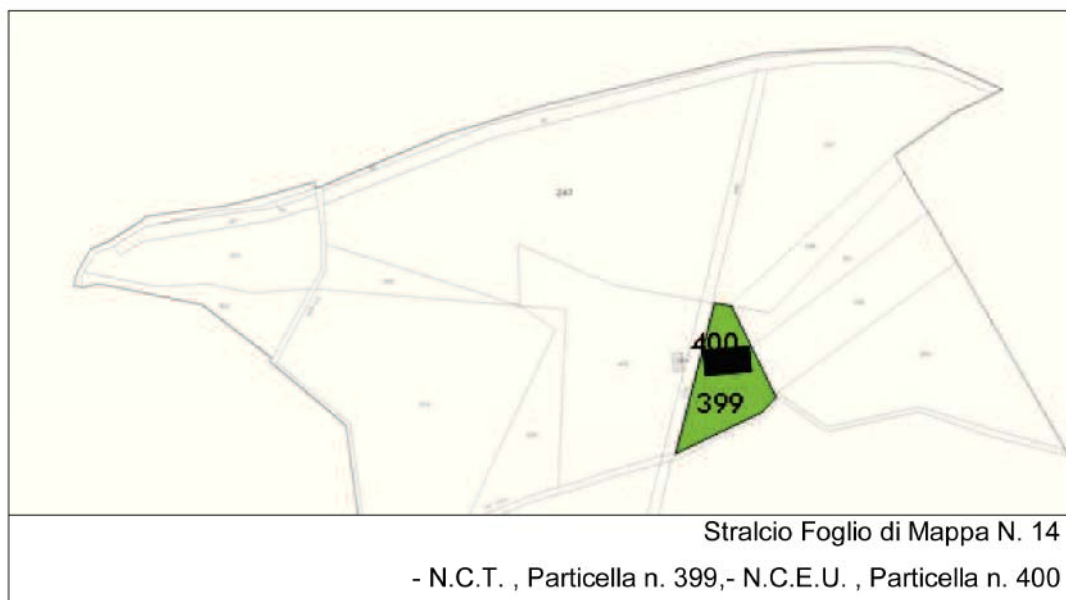
LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 72 e ca 12, R.D. Euro 65,18 e R.A. 31,66 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 32 e ca 00, R.D. Euro 237,16 e R.A. 69,41



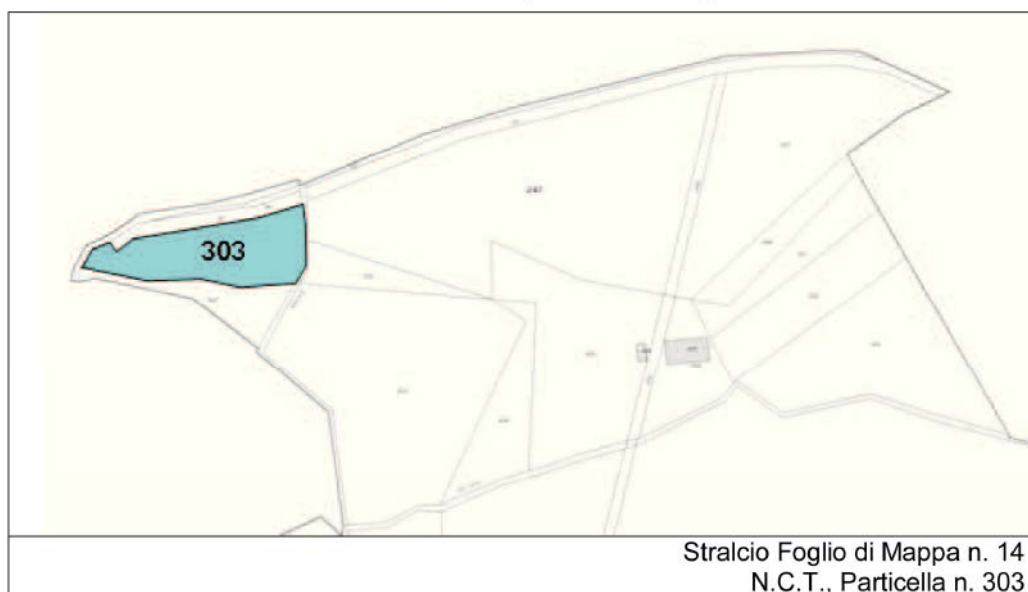
LOTTO N. 3

- 1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399, Qualità Orto irriguo, Classe U, Superficie are 20 e ca 79, Reddito Dominicale € 18,79 e Reddito Agrario € 9,13;
- 2) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/8, Rendita € 3.646,50.



LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 38 e ca 65, R.D. Euro 32,94 e R.A. 16,97



DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 1

Prima di procedere con la determinazione commerciale degli immobili oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- ❖ sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- ❖ sono contraddistinti:
 - 1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 40 e ca 73, R.D. Euro 36,81 e R.A. 17,88 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie Ha 1, are 12 e ca 57, R.D. Euro 834,27 e R.A. 244,18.
 - 2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 2 e ca 56, R.D. Euro 2,31 e R.A. 1,12 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 11 e ca 16, R.D. Euro 82,71 e R.A. 24,21.
 - 3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 50 e ca 92, R.D. Euro 46,02 e R.A. 22,35 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 14 e ca 78, R.D. Euro 109,54 e R.A. 32,06.
 - 4) Piena proprietà di un manufatto in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita Euro 85,99;
- ❖ ricadono in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.).

Tanto premesso,

il sottoscritto, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci dei beni, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle dei beni immobili da valutare. Si è, altresì, tenuto conto del "valore agricolo medio" dei beni siti nella Regione Agraria n. 7 della Provincia di Reggio Calabria (Allegato n° 2).

Ne consegue che:

- alle serre sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 48,00 /mq;
- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2,50 /mq;
- al manufatto rurale sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 300,00 /mq, avendo tenuto conto delle spese necessarie (€ 90,00 per "diritti di segreteria", € 78,89 per "oneri concessori"; € 936,88 per "doppio del costo di costruzione"; € 5.000,00 per "spese tecniche") per procedere alla sanatoria del bene immobile;

Serre	Mq	13.851,00	x	€	48,00	=	€	664.848,00
Terreni Agricoli	Mq	9.421,00	x	€	2,50	=	€	23.552,50
Manufatto	Mq	54,00	x	€	300,00	=	€	16.200,00
LOTTO N° 1 - TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	704.600,50

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

1) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 40 e ca 73, R.D. Euro 36,81 e R.A. 17,88 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie Ha 1, are 12 e ca 57, R.D. Euro 834,27 e R.A. 244,18.*

2) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 2 e ca 56, R.D. Euro 2,31 e R.A. 1,12 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 11 e ca 16, R.D. Euro 82,71 e R.A. 24,21.*

3) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 50 e ca 92, R.D. Euro 46,02 e R.A. 22,35 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 14 e ca 78, R.D. Euro 109,54 e R.A. 32,06.*

4) *Piena proprietà di un manufatto in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita Euro 85,99.*

VALORE VENALE = € 704.600,50

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 2

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- ❖ è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- ❖ è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 72 e ca 12, R.D. Euro 65,18 e R.A. 31,66 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 32 e ca 00, R.D. Euro 237,16 e R.A. 69,41;
- ❖ ricade in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.).

Tanto premesso,

il sottoscritto, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci. Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci dei beni, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di

mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle dei beni immobili da valutare. Si è, altresì, tenuto conto del "valore agricolo medio" dei beni siti nella Regione Agraria n. 7 della Provincia di Reggio Calabria (Allegato n° 2)

Ne consegue che:

- alle serre sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 48,00 /mq;
- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2,50 /mq;

Serre	Mq	3.200,00	x	€	48,00	=	€	153.600,00
-------	----	----------	---	---	-------	---	---	-------------------

Terreni Agricoli	Mq	7.212,00	x	€	2,50	=	€	18.030,00
------------------	----	----------	---	---	------	---	---	------------------

LOTTO N° 2 - TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	171.630,00
---	--	--	--	--	--	--	---	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 72 e ca 12, R.D. Euro 65,18 e R.A. 31,66 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 32 e ca 00, R.D. Euro 237,16 e R.A. 69,41.

VALORE VENALE = € 171.630,00

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 3

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- ❖ sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- ❖ sono identificati:
 - 1) al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399, Qualità Orto irriguo, Classe U, Superficie are 20 e ca 79, Reddito Dominicale € 18,79 e Reddito Agrario € 9,13;
 - 2) al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/8, Rendita € 3.646,50
- ❖ ricadono in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.);
- ❖ il manufatto contraddistinto al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, presenta una superficie di mq 325.

Tanto premesso,

il sottoscritto, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci dei beni, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle dei beni immobili da valutare. Si

è, altresì, tenuto conto del "valore agricolo medio" dei beni siti nella Regione Agraria n. 7 della Provincia di Reggio Calabria (Allegato n° 2).

Ne consegue che:

- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2,50 /mq;
- al manufatto rurale sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 350,00 /mq, avendo tenuto conto delle spese necessarie (€ 110,00 per "diritti di segreteria", € 270,75 per "oneri concessori"; € 3.215,41 per "doppio del costo di costruzione"; € 7.000,00 per "spese tecniche") per procedere alla sanatoria del bene immobile;

Terreni Agricoli	Mq	2.079,00	x	€	2,50	=	€	5.197,50
------------------	----	----------	---	---	------	---	---	-----------------

Manufatto	Mq	325,00	x	€	350,00	=	€	113.750,00
-----------	----	--------	---	---	--------	---	---	-------------------

LOTTO N° 3 - TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	118.947,50
--	--	--	--	--	--	--	---	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399, Qualità Orto irriguo, Classe U, Superficie are 20 e ca 79, Reddito Dominicale € 18,79 e Reddito Agrario € 9,13;

2) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/8, Rendita € 3.646,50

VALORE VENALE = € 118.947,50

DETERMINAZIONE VALORE VENALE LOTTO N. 4

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- ❖ è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- ❖ è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n.14, Particella n. 303, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 38 e ca 65, R.D. Euro 32,94 e R.A. 16,97;
- ❖ ricade in "Zona E" – "aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.),

Tanto premesso,

il sottoscritto, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci dei beni, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree similari a quelle dei beni immobili da valutare. Si

è, altresì, tenuto conto del "valore agricolo medio" dei beni siti nella Regione Agraria n. 7 della Provincia di Reggio Calabria (Allegato n° 2).

Ne consegue che:

· al terreno oggetto di stima sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2.50/mq;

Terreno Agricolo	Mq	3.865,00	x	€	2,50	=	€	9.662,50
------------------	----	----------	---	---	------	---	---	-----------------

LOTTO N° 4 - TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI	€	9.662,50
---	----------	-----------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 38 e ca 65, R.D. Euro 32,94 e R.A. 16,97

VALORE VENALE € 9.662,50

CONCLUSIONE

Poiché il "Vincolo di Indivisibilità" non può essere eliminato, per le motivazioni ampiamente sopra descritte, il compendio pignorato deve essere venduto unitariamente al prezzo complessivo di **Euro 1.004.840.50**, importo dato dalla sommatoria del valore commerciale dei singoli lotti.

Pertanto il LOTTO DI VENDITA sarà costituito dall'insieme dei lotti n° 1, n° 2, N° 3 e n°4

LOTTO N. 1

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 40 e ca 73, R.D. Euro 36,81 e R.A. 17,88 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie Ha 1, are 12 e ca 57, R.D. Euro 834,27 e R.A. 244,18.

2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 2 e ca 56, R.D. Euro 2,31 e R.A. 1,12 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 11 e ca 16, R.D. Euro 82,71 e R.A. 24,21.

3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 50 e ca 92, R.D. Euro 46,02 e R.A. 22,35 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 14 e ca 78, R.D. Euro 109,54 e R.A. 32,06.

4) Piena proprietà di un manufatto in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita Euro 85,99.

VALORE VENALE = € 704.600,50

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, Porz AA - Qualità Orto Irriguo, Superficie are 72 e ca 12, R.D. Euro 65,18 e R.A. 31,66 / Porz AB - Qualità Serra, Superficie are 32 e ca 00, R.D. Euro 237,16 e R.A. 69,41.

VALORE VENALE = € 171.630,00

LOTTO N. 3

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399, Qualità Orto irriguo, Classe U, Superficie are 20 e ca 79, Reddito Dominicale € 18,79 e Reddito Agrario € 9,13;
2) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/8, Rendita € 3.646,50

VALORE VENALE = € 118.947,50

LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303, Qualità Orto Irriguo, Classe U, Superficie are 38 e ca 65, R.D. Euro 32,94 e R.A. 16,97

VALORE VENALE € 9.662,50

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA Euro 1.004.840.50

Quanto esposto nella presente relazione tecnica trova conferma nell'allegata documentazione, nonché negli allegati presenti nella precedente Relazione di CTU a firma arch. Maria Fortunio.

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, corredata dai relativi allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Gioiosa Ionica li, 04/10/2019

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese

ALLEGATI:

1. Visure catastali;
2. Scheda Osservatorio Mercato Immobiliare;
3. Documentazione fotografica;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Camini.