



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI**

<b>Tipo Procedimento</b>	Espropriazione Immobiliare
<b>Numero di Ruolo Generale</b>	34/2013 R.G.E.S.
<b>Le parti:</b>	[REDACTED]
<b>Giudice Istruttore:</b>	[REDACTED]

<b>Elaborato:</b>	Relazione ex novo di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
<b>Data:</b>	luglio 2020

<b>Il Tecnico:</b>	
<p>Ing. Filippo Musolino</p> <hr/> <p>Iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2472. Studio professionale: Via Taranto n°11 - 89034 - Bovalino Marina (RC) Tel/fax: 09461039 - solo fax: 1782200511 - cel: 3493217577</p> <p>Email: <a href="mailto:ingfilippomusolino@libero.it">ingfilippomusolino@libero.it</a></p> <p>Email certificata: <a href="mailto:ingfilippomusolino@pec.it">ingfilippomusolino@pec.it</a></p>	

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 09461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Timbro per Avvenuto deposito

0 - <u>Quesiti</u> .....	4
1 - Premessa .....	5
1.1 - Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica .....	5
<u>10- Risposta al quesito (9)</u> .....	26
<u>2 - Risposta al quesito (1)</u> .....	6
2.1 - Acquisizione documentazione ipocatastale.....	7
<u>3 - Risposta al quesito (2)</u> .....	7
<u>4 - Risposta al quesito (3)</u> .....	7
4.1. Ubicazione Terreni.....	8
4.1.2 - Dati urbanistici terreni.....	9
4.1.3- Co [REDACTED].....	9
4.2 – Descrizione Fabbricati oggetto di pignoramento .....	16
4.2.1 - Ubicazione [REDACTED].....	17
4.2.2 - Dati urbanistici immobile.....	17
4.2.3 - Descrizione immobile.....	17
4.2.4- Tipologia di Struttura dell'immobile .....	18
4.2.5 - Anno di Costruzione .....	18
4.2.6 - Zona in è situati l'immobile .....	19
4.2.7 . Dotazione impianti dell'immobile.....	19
4.2.8 - Tipo di edilizia.....	19
<u>5 - Risposta al quesito (4)</u> .....	20
<u>6 - Risposta al quesito (5)</u> .....	20
<u>7 - Risposta al quesito (6)</u> .....	21
<u>8 - Risposta al quesito (7)</u> .....	21
<u>9 - Risposta al quesito (8)</u> .....	23
9.1 – Autorizzazioni e Regolarità della costruzione .....	24
9.1.1– Parti abusive e possibilità di sanarle .....	24
9.2– Costo sanatoria parti abusive .....	25
<u>11- Risposta al quesito (10)</u> .....	27
<u>11.1- Stima beni Pignorati</u> .....	27
11.1.1.a – Superficie Commerciale fabbricato foglio 62 particella 137 sub 1.....	27
11.1.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona .....	28
11.1.2.a – Superficie terreni agricoli.....	29
11.1.2.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona .....	29



**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

Tribunale di LOCRI - Sezione Civile - Esecuzione-

Giudice Relatore: DR. FREDELLA LUCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

alla causa: 31/13 – R.Es.Imm

attori principale:

attore principale: [REDACTED]

Avv. Pavone Simona

c/o studio avv. Antonio Riccio, via Amendola, 65 Siderno (RC)

Convenuto Principale: [REDACTED]

Premesso

- che all'udienza del 17/03/2016 il sottoscritto ing. Filippo Musolino veniva nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito, dinanzi al cancelliere preposto, avvenuto il giorno 26-04-16 venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti

**Nota alle osservazioni poste in data 16/6/20 dall'Illustrissimo Giudice Istruttore dott.ssa Elisa Vicenzutti.**

"

*Il giudice,  
all'esito dell'udienza "cartolare" tenutasi il 21.05.2020,  
letta la nota del creditore procedente,  
visti i chiarimenti resi dal CTU,  
rileva quanto segue:*

- a) *la relazione di stima va ripresentata ex novo con le modifiche intervenute pena costringere l'eventuale interessato all'acquisto ad eseguire operazioni di "collage" tra la relazione originale e quelle integrative, intervenute nel tempo; in altri termini, si rende necessario che il CTU depositi una relazione ex novo seguendo i quesiti conferiti e tenendo presenti i chiarimenti o le osservazioni effettuate nel tempo dal g.e.;*
- b) *innanzitutto, provveda il CTU a rispondere quesito per quesito, e, in ogni caso, distinguendo nettamente e con chiarezza - all'interno del singolo quesito - la parte pignorata costituita da terreni dall'immobile di cui al NCEU foglio 62, part. 137, sub 1 (si segnala che nella relazione*

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



originaria, a pag. 23, si parla di un fabbricato al foglio 22, part. 266: ??) e dal terreno/corte di cui al NCT, foglio 62, part. 209; ancora, va distinta – seguendo i quesiti conferiti – la parte relativa alla stima (di cui è importante offrire i criteri) da quella relativa alla decurtazione del valore a causa di costi di sanatoria, servitù, ecc, allegando in maniera chiara ed esaustiva le relative ragioni e i connessi criteri;

- c) la relazione non tratta minimamente l'ubicazione e la consistenza della particella 209, foglio 62 del NCT di Palizzi, che parrebbe costituire la corte della part. 137, sub 1; conseguentemente - stante anche il fatto che la particella è stata pignorata per la quota di  $\frac{1}{2}$ , non si evince nemmeno il metodo di stima della stessa (da notare, peraltro, che nell'integrazione alla stima dd. 10.12.2019 - a pag. 13 - si indica tra le righe la particella 269 (??) riportando un certo valore; non può che derivarne una scarsa chiarezza circa lo stato dei luoghi oggetto della procedura;
- d) non si evince, infine, per quali ragioni nel corso delle relazioni il valore complessivo dei terreni sia mutato (vedi i valori finali e complessivi indicati nel tempo) e il CTU non ha ancora dato spiegazione del fatto perchè nella relazione originaria fosse stato inserito il terreno di cui al NCT, foglio 45, part. 37, mai pignorato; "

risposte alle note del G.I.:

punto a): come richiesto dal giudice verrà rielaborata la perizia definitiva ex novo in ogni sua parte integrando e correggendo le parti segnalate anche nei valori (segue perizia con i quesiti originari);

punto b e c): si è provveduto ad eliminare un refuso segnalato a pag. 23 della prima perizia

originaria; per quanto concerne la particella 209 è dettagliatamente descritta nel paragrafo 4.2.3 .

punto d): il valore è complessivo dei terreni fra la perizia originaria e la prima integrazione è mutato per il seguente motivo, nella prima stesura, erroneamente era stata applicata una riduzione per servitù da metanodotto alle part 7 e 11 del fg 45 e non alla part. 46 del fg. 36, pertanto nella revisione globale dei terreni sono stati aggiornati i valori corretti per i terreni soggetti a servitù di passaggio da metanodotto. Per quanto concerne la part. 37 del foglio 45 è stata inserita

erroneamente e dovrà essere sottratto il valore stimato di 495,30 euro.

Si fa presente che i terreni analizzati erano 60 per un totale di mq 685.740,00 mq

#### Quesiti originali:

- 1) Verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati d'iscrizione e



trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- 2) Proceda all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3) Fornisca un descrizione del compendio pignorato – se ne specifichi la superficie – corredata da idonea documentazione fotografica;
- 4) Indichi lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 5) Dia conto dell'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 o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 6) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento ~~del certificato~~ di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed indichi gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) Verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) Fornisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinaria già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## 1- Premessa

Per rispondere ai quesiti, posti dal Giudice Istruttore, è stato necessario fare sopralluoghi e ricerche di vario tipo, sui beni oggetto di pignoramento. I terreni oggetto di stima si trovano in diverse contrade del comune di Palizzi (RC).

### 1.1 Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica

- Verbale Operazioni Peritali: il giorno 26/05/2016 alle ore 15:30 davanti all'edificio comunale di Palizzi (RC), in conformità alle raccomandate AR inviate alle parti, in presenza del sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali per la causa in oggetto; operazioni peritali che non sono state espletate in quanto il sig. [REDACTED] per problemi personali non poteva accompagnare il ctu sui terreni ed immobili da stimare, pertanto le operazioni sono state rimandate per il giorno 21/06/2016 alle ore 8:00 con inizio presso il Comune di Palizzi.
- Verbale Proseguo Operazioni Peritali: il giorno 21/06/2016 alle ore 8:00 davanti all'edificio comunale di Palizzi (RC), in conformità a quanto stabilito nel verbale del 26/05/2016, in presenza del sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali per la causa in oggetto; le operazioni hanno avuto inizio con i sopralluoghi e rilievi dei terreni oggetto di causa, in quella sede sono stati effettuati rilievi fotografici e planimetrici dei resti di alcuni



fabbricati rurali; infine si sono effettuati i rilievi fotografici e planimetrici del fabbricato sito in Palizzi (RC) contrada Gruda. Alle ore 12:30 le operazioni peritali si sono concluse.

- In data 12-05-2016 viene richiesta all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il rilascio della certificazione ipocatastale degli immobili oggetto di stima, tale certificazione viene rilasciata il 30/05/2016 dalla stessa Agenzia dell'Entrate di Reggio Calabria (allegata alla presente).
  - In data 15/05/2016 il CTU presenta istanza di proroga per completare l'incarico ricevuto.
  - Il giorno 18/07/2016 sono stati richiesti all'ufficio tecnico del Comune di Palizzi (RC) tramite fax richiedendo: il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica per i terreni siti nel Comune di Palizzi
    1. Contrada Ambele foglio 45 – part.lle 1-2-4;
    2. Contrada Carropazzo foglio 45 part.lle 7-8-9-10-11-12 ;
    3. Contrada Runci foglio 45 part. 21-22-58-60-61;
    4. Contrada Terrata foglio 45 part.lle 24-25-26-27-32-33-38-42-63-65-67-69-70;
    5. Contrada Giarre foglio 36 part.lle 17-33-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49;
    6. Contrada Angra foglio 37 part.lle 27-28-29-30-34-85;
    7. Contrada S. Antonio foglio 37 part.lle 75-76-77-78-79-80-81-132-133-134;
    8. Contrada Colajanni foglio 43 part.lle 133-134-158;
    9. copia del permesso a costruire e successive varianti (scia dia ecc), del collaudo statico, dell'agibilità, dell'elaborato architettonico (inquadramento territoriale, piante- prospetti) del certificato energetico, per il fabbricato e nello specifico tutto quello che riguarda l'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Palizzi (RC) al foglio 62 particella 137 sub 1 (intestato attualmente a [redacted]), per gli usi consentiti.
  - in data 21/09/2016 viene inoltrata un'ennesima richiesta (oltre ai vari solleciti in loco e telefonici) tramite fax e pec ed anche in questo caso la richiesta è andata inevasa;
  - in data 01/12/2016 viene protocollata a mano la terza richiesta (prot. 5064 e prot 5065)
  - in data 05/12/2016 la documentazione richiesta è stata evasa dal comune di Palizzi (RC)
- Da questo momento si è potuto concretizzare l'avvio della valutazione peritale.

## Risposta ai Quesiti

### 2 - Risposta al quesito (1)

- *Verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati d'iscrizione e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) , segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

#### 2.1 – Acquisizione documentazione ipocatastale

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



- Dall'Agenzia dell'Entrate ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria sono state acquisite ed allegate ex novo: certificazione ipocatastale; visura catastale di tutti i beni del sig. ██████████ censiti nel comune di Palizzi (RC); planimetrie catastali degli immobili; mappa catastali dei terreni e fabbricati.

- I beni oggetto di questa ricerca sono:

Terreni

- Contrada Ambele foglio 45 – part.lla 1-2-4;
- Contrada Carropazzo foglio 45 part.lla 7-8-9-10-11-12 ;
- Contrada Runci foglio 45 part. 21-22-58-60-61;
- Contrada Terrata foglio 45 part.lla 24-25-26-27-32-33-38-42-63-65-67-69-70;
- Contrada Giarre foglio 36 part.lla 17-33-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49;
- Contrada Angra foglio 37 part.lla 27-28-29-30-34-85;
- Contrada S. Antonio foglio 37 part.lla 75-76-77-78-79-80-81-132-133-134;
- Contrada Colajanni foglio 43 part.lla 133-134-158;

fabbricati:

- foglio 62 particella 137 sub 1;
- foglio 62 particella 209 corte fabbricato con rampa d'ingresso;

### 3 - Risposta al quesito (2)

- *Proceda all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

I beni oggetto di stima sono stati identificati attraverso le visure catastali, gli estratti di mappa catastale e sopralluoghi in loco con identificazione delle particelle. Per la corretta determinazione dei confini è necessario effettuare dei rilievi topografici, che possono essere effettuati su richiesta del giudice istruttore.

### 4 - Risposta al quesito (3)

- *Fornisca una descrizione del compendio pignorato – se ne specifichi la superficie – corredata da idonea documentazione fotografica;*

Il compendio pignorato si compone di terreni agricoli con annessi fabbricati rurali ed un immobile sito al piano terra di un più ampio fabbricato sito in Palizzi (RC) contrada Gruda.

#### 4.1. Ubicazione Terreni

La morfologia dei terreni pignorati è per la quasi totalità collinare; l'altezza dei terreni sopra il livello del mare varia dai 190 m s.l.m. ai 350 m s.l.m. con molti tratti caratterizzati da una forte





pendenza. In alcuni terreni esaminati vi sono dei resti di ex fabbricati rurali e di stalle, che verranno descritte dettagliatamente nel proseguo della presente relazione.

Per causa della metanizzazione alcune particelle dei fogli 36 e 45 sono soggette a servitù di passaggio dei tubi di metano, con relativi vincoli.

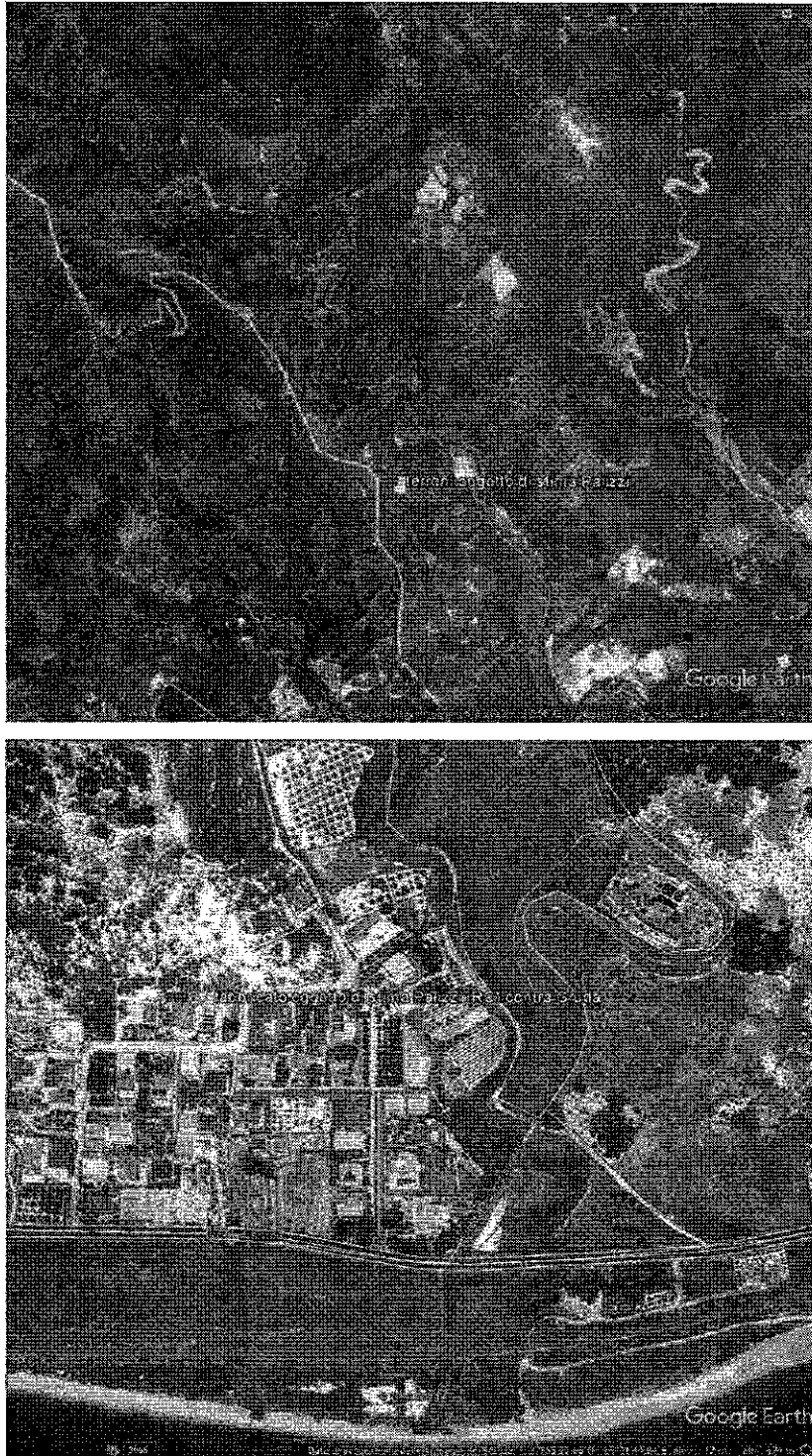


Fig. 1- Foto aerea dei terreni e del fabbricato oggetto di stima (fonte google Earth)

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovatino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



#### 4.1.2 - Dati urbanistici terreni

I terreni oggetto di stima, risultano ricadenti nell'attuale zonizzazione del Piano Regolatore vigente nel Comune di Palizzi (RC) in aree definite: zona territoriale omogenea di tipo "E Agricola" – Aree agricole boschive, con vincoli di tipo sismico ed idrogeologico (si allega certificato di destinazione urbanistica).

#### 4.1.3- Consistenza Terreni oggetto di pignoramento

La consistenza dei terreni pignorati è definita dalle tabelle che seguiranno, dove vengono riportati i terreni per numero di foglio catastale, numero di particella, qualità della coltura e classe, superficie in metri quadri, reddito dominicale ed agrario, denominazione della località.

- Terreni siti nel foglio di mappa 36 occupano 12 particella oggetto di pignoramento per circa 163.550,00 mq, ma è da evidenziare che nelle particelle 40, 46 e 48 sono in atto lavori per la metanizzazione con attraversamento di tubi. Buona parte dei terreni del foglio 36 sono pascolo arborato con querceti.

Tab. 1 - Terreni foglio 36 Comune di Palizzi (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe		superficie (mq)	reddito		località	
							dominicale	agrario		
36	17				pascolo arborato	2	10960	€ 3.40	€ 2.83	Contrada Giarre
36	33				pascolo cespugliato	1	8810	€ 3.18	€ 2.27	
36	40				pascolo cespugliato	2	81940	€ 16.93	€ 8.46	
36	41				pascolo arborato	2	1560	€ 0.48	€ 0.40	
36	42			AA	pascolo arborato	2	330	€ 0.10	€ 0.09	
				AB	vigneto	2	400	€ 4.13	€ 2.07	
36	43			AA	pascolo arborato	2	1490	€ 0.46	€ 0.38	
				AB	vigneto	2	1400	€ 14.46	€ 7.23	
36	44			AA	pascolo	1	300	€ 0.23	€ 0.15	
				AB	pascolo arborato	2	4500	€ 1.39	€ 1.16	
36	45				pascolo arborato	2	2120	€ 0.66	€ 0.55	
36	46				pascolo arborato	2	27850	€ 8.63	€ 7.19	
36	47			AA	pascolo	2	10856	€ 2.24	€ 2.24	

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



			AB	pascolo arborato	2	4384	€ 1.36	€ 1.13
	36	48	AA	pascolo	2	2843	€ 0.59	€ 0.59
			AB	pascolo arborato	2	1357	€ 0.42	€ 0.35
	36	49		pascolo arborato	2	2450	€ 0.76	€ 0.63

- Terreni siti nel foglio di mappa 37 occupano 16 particella oggetto di pignoramento per una superficie di circa 129.470,00 mq, e nelle particelle 30 e 76 ci sono ex fabbricati rurali da aggiornare catastalmente . Buona parte dei terreni del foglio 37 sono pascolo arborato.



Fig. 2. Foto ruderi ex fabbricati rurali particelle 30-76 foglio 37

Tab. 2 - Terreni foglio 37 Comune di Palizzi (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe		superficie (mq)	reddito		località
							dominicale	agrario	
37	27			pascolo cespugliato	2	870	€ 0.18	€ 0.09	Contrada Angra
37	28			pascolo arborato	2	7250	€ 2.25	€ 1.87	
37	29			pascolo cespugliato	1	13120	€ 4.74	€ 3.39	
37	30			fabbricato rurale		380			
37	34			pascolo arborato	2	2010	€ 0.62	€ 0.52	
37	85		AA	pascolo	1	90	€ 0.07	€ 0.05	
			AB	pascolo arborato	2	400	€ 0.12	€ 0.10	
37	75			pascolo cespugliato	1	24820	€ 8.97	€ 6.41	Contrada S. Antonio
37	76		AA	pascolo arborato	2	152	€ 0.05	€ 0.04	



			AB	fabbricato rurale		38		
37	77			pascolo cespugliato	1	2090	€ 0.76	€ 0.54
37	78		AA	pascolo	1	3210	€ 2.49	€ 1.66
			AB	pascolo cespugliato	1	1600	€ 0.58	€ 0.41
37	79			pascolo cespugliato	1	880	€ 0.32	€ 0.23
37	80		AA	pascolo	1	949	€ 0.74	€ 0.49
			AB	pascolo arborato	2	7231	€ 2.24	€ 1.87
37	81			pascolo cespugliato	1	30250	€ 10.94	€ 7.81
37	132			pascolo arborato	2	1760	€ 0.55	€ 0.45
37	133		AA	pascolo	1	15879	€ 12.30	€ 8.20
			AB	pascolo arborato	2	15691	€ 4.86	€ 4.05
37	134			pascolo arborato	2	800	€ 0.25	€ 0.21

Terreni siti nel foglio di mappa 43 occupano 3 particelle oggetto di pignoramento per una superficie di circa 81.290,00 mq; nella particella 34 è riportato un ex fabbricato rurale da aggiornare catastalmente, ma dello stesso è rimasta solo una parte del muro perimetrale. Buona parte dei terreni del foglio 43 sono pascolo e pascolo arborato.



Fig. 3. Foto rudere ex fabbricato rurali particelle 34 foglio 43 e pascolo arborato della particella 158 foglio 43

Tab. 3 - Terreni foglio 43 Comune di Palizzi (RC)

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Telfax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



foglio	particella	sub	porz	qualità e classe		superficie (mq)	reddito		località
							dominicale	agrario	
43	133			pascolo arborato	1	4380	€ 2.94	€ 2.26	Contrada Colajanni
43	134			fabbricato rurale		210			
43	158		AA	pascolo	1	8650	€ 6.70	€ 4.47	
			AB	pascolo arborato	1	63350	€ 42.53	€ 32.72	
43	160		AA	pascolo arborato	1	3978	€ 2.67	€ 2.05	
			AB	pascolo	1	722	€ 0.56	€ 0.37	

Terreni siti nel foglio di mappa 45 occupano 28 particelle oggetto di pignoramento per una superficie di 311.430,00 mq, nello specifico è necessario segnalare:

- che nelle particelle 1-21-24-25-38-42-58-60-70 sono presenti lavori di metanizzazione con conseguente estirpazione o spostamento di piante presenti lungo il tratto interessato dai lavori ed una servitù permanente;
- nelle particelle 2-26 vi sono fabbricati ex rurali ormai ruderi, da aggiornare catastalmente;
- nella particella 6 vi sono le stalle composte da fabbricati ex rurali ampliati con nuove edificazioni;
- nella particella 7 vi è un vecchio fabbricato rurale non riportato in mappa.

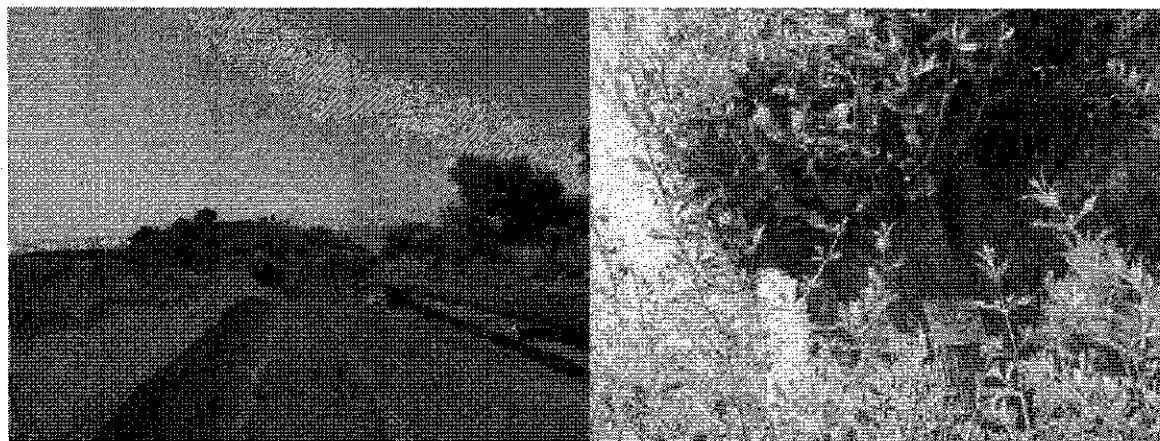


Fig. 4. Foto tratti in cui sono presenti i lavori di metanizzazione part. lle 1-21-24-25-37-38-42-58-60-70 foglio 45







Fig. 5. Foto fabbricati ex rurali della particella 42 foglio 45



Fig. 6. Foto fabbricati adibiti a stalla – fabbricati ex rurali e nuove strutture - particella 6 foglio 45

Tab. 4 - Terreni foglio 45 Comune di Palizzi (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località	
						dominicale	agrario		
45	1		AA	seminativo	3	15633	€ 32.30	€ 16.15	Contrada Ambele
			AB	pascolo	2	1379	€ 0.28	€ 0.28	
			AC	pascolo arborato	2	26968	€ 8.36	€ 6.69	

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



45	2	AA	pascolo	2	8371	€ 1.73	€ 1.73	Contrada Carropazzo	
		AB	pascolo arborato	2	1869	€ 0.58	€ 0.48		
45	4	AA	seminativo	3	1768	€ 3.65	€ 1.83		
		AB	pascolo arborato	2	1362	€ 0.42	€ 0.35		
45	7	AA	seminativo	3	8314	€ 17.18	€ 8.59		
		AB	pascolo arborato	2	9666	€ 3.00	€ 2.50		
45	8	AA	seminativo	3	2826	€ 5.84	€ 2.92		
		AB	pascolo arborato	2	482	€ 0.15	€ 0.12		
		AC	vigneto	3	1102	€ 6.26	€ 4.55		
45	9		fabbricato rurale		300				
45	10	AA	seminativo	3	1051	€ 2.17	€ 1.09		
		AB	pascolo	2	220	€ 0.05	€ 0.05		
		AC	pascolo cespugliato	2	25959	€ 5.39	€ 2.68		
45	11	AA	seminativo	3	2959	€ 6.11	€ 3.06		
		AB	pascolo arborato	2	24181	€ 7.49	€ 6.24		
45	12	AA	pascolo	2	14	€ 0.01	€ 0.01		
		AB	pascolo arborato	2	1736	€ 0.54	€ 0.45		
45	21		seminativo	1	7820	€ 50.48	€ 14.14		Contrada Runci
45	22		pascolo arborato	2	1950	€ 0.60	€ 0.50		
45	58	AA	seminativo arborato	4	7849	€ 8.11	€ 6.08		
		AB	pascolo	2	239	€ 0.05	€ 0.05		
		AC	pascolo arborato	2	2672	€ 0.83	€ 0.69		
45	60		pascolo arborato	2	24470	€ 7.58	€ 6.32		
45	61	AA	pascolo arborato	2	160	€ 0.05	€ 0.04		
		AB	pascolo	2	2040	€ 0.42	€ 0.42		
45	24	AA	pascolo cespugliato	1	2580	€ 0.93	€ 0.67	Contrada Terrata	
		AB	vigneto	2	1200	€ 12.39	€ 6.20		
45	25		pascolo cespugliato	1	57320	€ 20.72	€ 14.80		
45	26		pascolo arborato	2	40	€ 0.01	€ 0.01		



	45	27	AA	pascolo	2	2380	€ 0.49	€ 0.49
			AB	pascolo arborato	2	8330	€ 2.58	€ 2.15
	45	32		pascolo arborato	2	3110	€ 0.96	€ 0.80
	45	33		pascolo arborato	2	550	€ 0.17	€ 0.14
			AA	seminativo	3	2545	€ 5.26	€ 2.63
	45	38	AB	pascolo arborato	2	1775	€ 0.55	€ 0.46
	45	42		seminativo	3	13150	€ 27.17	€ 13.58
	45	63	AA	pascolo	2	5196	€ 1.07	€ 1.07
			AB	pascolo arborato	2	8507	€ 2.64	€ 2.20
			AC	seminativo arborato	4	5377	€ 5.55	€ 4.17
	45	65		pascolo arborato	2	2800	€ 0.87	€ 0.72
	45	67	AA	seminativo	3	2	€ 0.01	€ 0.01
			AB	pascolo	2	3163	€ 0.65	€ 0.65
			AC	pascolo arborato	2	245	€ 0.08	€ 0.06
	45	69		seminativo	3	6460	€ 13.35	€ 6.67
	45	70	AA	pascolo arborato	2	2743	€ 0.85	€ 0.71
			AB	pascolo	2	597	€ 0.12	€ 0.12

#### 4.2 – Descrizione Fabbricati oggetto di pignoramento

##### Fabbricati e corti siti nel foglio di mappa 62:

Relativamente ai bene immobile sito nel Comune di Palizzi "Fabbricati e corti siti nel foglio di mappa 62 part, 137 : l'immobile e la corte non risultavano riportati in mappa, dopo aver fatto istanza di aggiornamento (Comunicazione prot. 119717/2019) all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Reggio Calabria Territorio, richiedendo l'inserimento in mappa del fabbricato già censito al catasto fabbricati al foglio 62 particella 137, l'agenzia nella persona del geom. Vincenzi Pipari ha risposto "Gentile collega in riferimento all'istanza che si riscontra, si rappresenta che la stessa non può essere accolta, in quanto la variazione cartografica richiesta è riferita ad un'unità immobiliare urbana dichiarata in data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo alla presentazione del Tipo Mappale ai sensi dell'art.8 della Legge del 1° Ottobre 1969 n.679.

**Pertanto la S.V. deve presentare opportuno atto di aggiornamento di parte con procedura PREGEO.**

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)





*Cordiali saluti Geometra Vincenzi Pipari*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha proceduto all'inserimento in mappa del fabbricato oggetto di causa (si allegano atti catastali di aggiornamento).

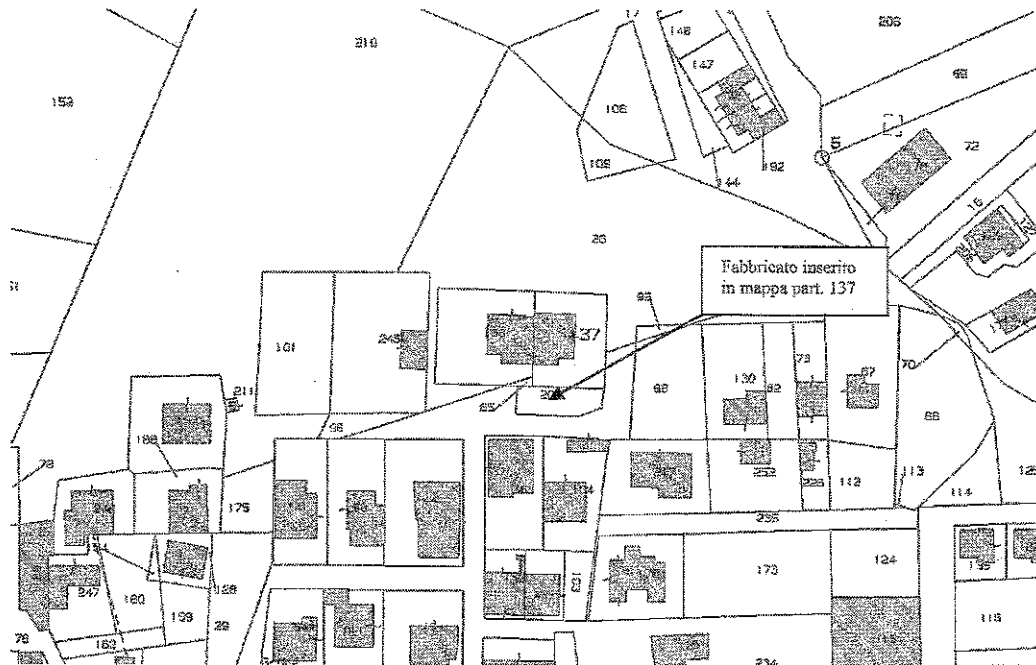


Fig. 7.0 Estratto di mappa catastale fabbricato inserito in mappa foglio 62 part. 137

#### 4.2.1 - Ubicazione

l'immobile oggetto di pignoramento è sito nella frazione Gruda del comune di Palizzi (RC) nella zona marina.

#### 4.2.2 - Dati urbanistici immobile

Il fabbricato in cui è situato l'immobile ricade nella Zona territoriale omogenea di tipo "B" e sotto zona "BS" (zona edificata di ristrutturazione e completamento) rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Palizzi (RC).

#### 4.2.3 - Descrizione immobile

- L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano terra di un più ampio fabbricato, ha una superficie del perimetro esterno di circa 141 mq ed un porticato di 14 mq; l'immobile può usufruire corte esclusiva adibita a giardino ed ingresso di circa 143 mq, prospiciente il lato sud del fabbricato, censita al catasto terreni dello stesso comune alla particella 269; la

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



rampa d'ingresso al fabbricato ricade nella particella 209 con diritto di passaggio per accedere anche al sub 2 . La particella 209 risulta pignorata per metà. Nella corte della particella 137 vi sono dei piccoli fabbricati non accatastati adibiti a locali deposito di circa 108 mq . La particella 209 nella composizione del fabbricato costituisce un prolungamento della corte; per maggiore comprensione la particella 209 si può scomporre in tre zone – zona 1 rampa d'ingresso carraio e pedonale – zona 2 –giardino orto – zona 3 ricadente nella recinzione del fabbricato vicino e non stimabile.

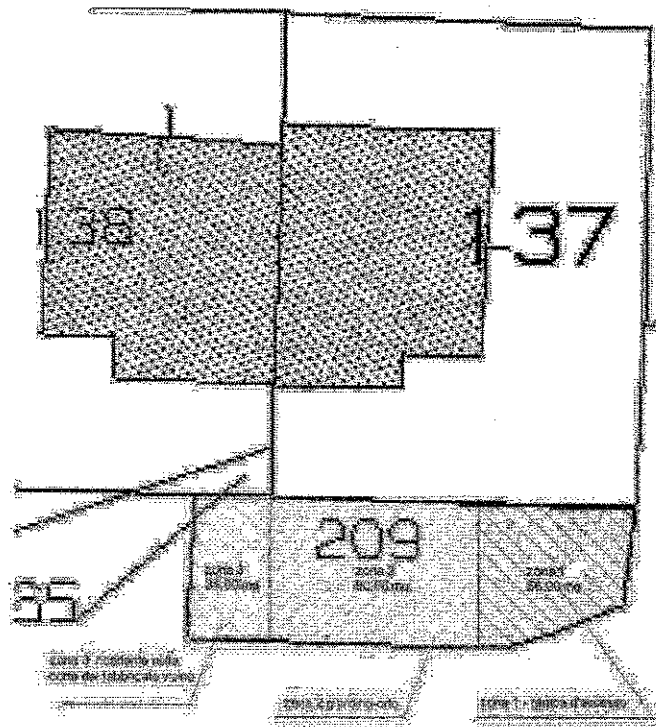


Fig. 7.1 Estratto di mappa catastale foglio 62 part. 239 – suddivisione in zone della part. 239

L'immobile censito la foglio 62 part. 137 sub.1 si compone di quattro camere, un wc, un cucinino, un corridoio, due ingressi, un porticato, un giardino, una corte con locali deposito, la corte risulta recintata in ogni sua parte. L'interno dell'immobile è pavimentato con pavimentazione in graniglia, le porte sono in legno, bagno piastrellato. L'accesso avviene attraverso una via comunale, l'ingresso carraio e pedonale avviene attraverso due pilastri di cinta privi di cancello (ricadente nella part. 209); all'esterno del fabbricato si evidenziano tracce di umidità di risalita al piano terra, mentre le sporgenze del lastrico solare e del primo piano hanno subito lo sfondellamento delle pignatte causate dalle eccessive infiltrazione



d'acqua. L'esterno del fabbricato è intonacato, anche l'interno dell'immobile e rifinito in ogni sua parte.

#### 4.2.4- Tipologia di Struttura dell'immobile

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è una struttura mista in muratura ordinaria e cemento armato.

#### 4.2.5 - Anno di Costruzione

Il fabbricato non è di recente costruzione ma risulta edificato nel 1969.



Fig. 7.2 Foto del fabbricato dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento - foglio 62 - particella 137 - sub 1- e metà della part. 269

#### 4.2.6 - Zona in cui è situato l'immobile

L'immobile è situato in contrada Gruda zona semi-periferica rispetto a Palizzi marina (RC)

#### 4.2.7 . Dotazione impianti dell'immobile

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idraulico e televisivo

#### 4.2.8 - Tipo di edilizia

Edilizia diretta privata. Si evidenzia che la particella 209 risulta pignorata per 1/2, inoltre la consistenza della parte recintata e rilevata risulta inferiore a quanto riportato in catasto, ciò è dovuto al fatto che una parte ricade nella corte del fabbricato confinate.

Tab. 5 - Fabbricati foglio 62 Comune di Palizzi (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		Proprietà
						dominicale	agrario	

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Telfax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libera.it](mailto:ingfilippomusolino@libera.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



62	209		seminativo	1	180	1.16	€ 0.33	1/2
						142 mq 138 mq escluse aree scoperte		
62	137	1	A/4	4	6 vani		€ 238.60	1/1

### 5 - Risposta al quesito (4)

- *Indichi lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

I beni oggetto di pignoramento risultano in possesso di Tuscano Carmelo non sussistono contratti in essere. Esiste una servitù di passaggio dei tubi di metano in alcun particelle del foglio 36 e 45. Nella particella 209 circa 37,00 mq sono ricadenti nella corte del fabbricato vicino ed altri 56 mq servono da rampa d'ingresso al fabbricato.

### 6 - Risposta al quesito (5)

- *Dia conto dell'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 o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Per quanto riguarda i terreni i vincoli esistenti sono solo nelle particelle 40 e 48 del foglio 36 e 1-21-24-25-37-38-42-58-60-70 del foglio 45 in cui vi è la servitù di passaggio dei tubi di metano; l'imposizione della servitù, da parte Snam Rete Gas come pubblicato sulla gazzetta ufficiale prevede a carico dei fondi quanto segue:

- "a) lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri 1 (uno), di una tubazione trasportante idrocarburi gassosi, misurata dalla generatrice superiore della condotta, nonché di cavi accessori per reti tecnologiche;
- b) l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori nonché di eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;



- c) la costruzione di manufatti accessori fuori terra, con relativi accessi costituiti da strada di collegamento alla viabilità da realizzarsi e mantenersi a cura di Snam Rete Gas, come previsto nei Piani particellari in scala 1:2.000;
- d) l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore di metri 8,00 (otto virgola zero zero), dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione;
- e) le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui all'oggetto sono inamovibili; la loro proprietà è di Snam Rete Gas S.p.A., che pertanto avrà anche facoltà di rimuoverle;
- f) il diritto di Snam Rete Gas S.p.A. al libero accesso, in ogni tempo, alle proprie opere e ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;
- g) i danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasioni di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta a lavori ultimati e liquidati da Snam Rete Gas S.p.A. a chi di ragione;
- h) il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;
- i) restano a carico dei proprietari i tributi e gli altri oneri gravanti sui fondi".

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto urbano del comune di Palizzi al foglio 62 particella 137 vi è il vincolo condominiale della corte, in quanto catastalmente risulta del sub 1, ma l'accesso all'immobile identificato al sub. 2 avviene attraverso una scala posteriore prospiciente la corte. L'accesso all'intero fabbricato avviene dalla particella 209 prospiciente la strada comunale.

#### **7 - Risposta al quesito (6)**

- *Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non vi sono vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che possano essere cancellati o che comunque che possano essere non opponibili all'acquirente.

#### **8 - Risposta al quesito (7)**

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



- Verificarsi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Dopo aver fatto, più volte, regolare richiesta scritta all'ufficio tecnico del Comune di Palizzi (RC) ed per poter avere tutta la documentazione inerente gli immobili oggetto di stima, mi è stato possibile reperire:

- per l'immobile censito nel comune di Palizzi (RC) copia del Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal comune di Palizzi (RC) a nome di Tuscano.

tab. 6- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Palizzi foglio 62 part 137

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il fabbricato è due piani fuori terra più lastrico solare con annessi un locali deposito. Buona parte della struttura è con telaio in c.a. (cemento armato), il piano terra oggetto di pignoramento è stato costruito nel 1969.</li> <li>- L'immobile ha il "Nulla osta del Comune per esecuzione di opere edili pratica n. 142" – e "Nulla osta dell'ufficio del genio civile prot. N. 24483 del 14-01-1969"- il fabbricato risulta ampliato nella sagoma rispetto al progetto originario infatti invece di 9,8 m x 10 m = 98 mq si hanno 11,50 m x 12,27 m =141,10 mq più 14 mq di porticato- i piani in altezza sono conformi a quanto in progetto.</li> <li>- Piccoli fabbricati nella corte non risultano nel progetto originario, inoltre è necessario verificare il posizionamento se rientra nella particella di proprietà.</li> <li>- Strutturalmente è difforme al progetto originario in quanto la struttura doveva essere in muratura ordinaria mentre risulta essere mista muratura ordinaria e pilastri e travi in cemento armato .</li> <li>- Per il 2 piano fuori terra non oggetto di pignoramento è stata presentata una richiesta di condono il 30-04-1986 prot. 1667</li> </ul>	Parzialmente Negativa
Catasto terreni	L'immobile non risulta correttamente individuato in mappa al NCT del Comune di Palizzi foglio 62 particella 137	Negativo
Catasto Fabbricati	Dalla visura catastale risulta accatastato correttamente manca l'accatastamento dei locali deposito della corte	Parzialmente Positivo



Conformità delle opere edilizie	Le opere edilizia sono parzialmente difformi al progetto originario con ampliamento della sagoma e realizzazione di locali deposito.	Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo

- Per i fabbricati rurali siti nei terreni oggetto di pignoramento è necessario specificare la difformità catastale in quanto buona parte ruderi devono passare da fabbricati rurali a unità collabenti, mentre altri devo essere inseriti completamente in mappa come stalle o magazzini. La tipologia costruttiva di buona parte dei ruderi è ante 1942, tranne alcuni ampliamenti, fatti con blocchi forati di calcestruzzo, nella particella 9 del foglio 45.

Dal certificato di destinazione urbanistica dei terreni è allegato, si evince che tutti i terreni interessati dal pignoramento ricadono in zona territoriale omogenea di tipo "E - Agricola" Aree agricole e boschive, aree soggette a vincolo sismico ed idrogeologico.

- *tab. 7- di analisi di conformità per i fabbricati ex rurali censiti nel comune di Palizzi foglio 36-37-43-45*

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	i fabbricati rimasti in piedi sono in muratura ordinaria con tipologia costruttiva ante 1967. Solo nella particella 9 del foglio 45 vi sono dei rattoppi ed ampliamenti di stalle con blocchi forati in calcestruzzo di recente costruzione sempre in muratura; i fabbricati sono adibiti a stalle e depositi. I resti di ex fabbricati rurali sono muri perimetrali in muratura ordinaria.	Parzialmente Positiva
Catasto terreni	Alcuni immobili ai terreni ex fabbricati rurali necessitano di un aggiornamento in mappa	Parzialmente Positivo
Catasto Fabbricati	Gli immobili ex fabbricati rurali vanno aggiornati in quanto non conformi e non rappresentati correttamente in mappa catastale	Negativo
Conformità delle opere edilizie	Dalla tipologia costruttiva una parte del fabbricato è sicuramente risalente all'epoca antecedente il 1967 ed oltre mentre un vano è stato costruito in epoca diversa e va risanato poiché privo di permesso.	Parzialmente Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo

## 9 - Risposta al quesito (8)

- *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed indichi gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato*

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



*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, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### 9.1 – Autorizzazioni e Regolarità della costruzione

- Per il fabbricato nel Comune di Palizzi (fg.62 – part.137 ) è stata ottenuto nel 1969 il Nulla Osta dal Comune di Palizzi prat. 142 e del Genio Civile di Reggio Calabria relativamente alla realizzazione edilizia di un fabbricato a 2 piani f.t. in muratura ordinaria come da progetto presentato. Per il secondo piano fuori terra, non interessato dal pignoramento, è stata presentata una domanda di condono in data 30-04-1986 prot. 1667
- Per le opere realizzate nei terreni agricoli e nello specifico nella particella 6 del foglio 45 trattasi di stalle e tettoie realizzate in blocchi di calcestruzzo forato.

##### 9.1.1– Parti abusive e possibilità di sanarle

- L'immobile censito al catasto del Comune di Palizzi al foglio 62 particella 137 sub. 1 risulta difforme rispetto al progetto presentato per la realizzazione dell'intero fabbricato. In particolare le difformità riguardano sia l'aspetto urbanistico che sismico ed in parte catastale, infatti, la sagoma realizzata del fabbricato è maggiore rispetto a quella progettata ( 141 mq più 14 mq di porticato rispetto ai 98 mq in progetto), la struttura portante doveva essere in muratura ordinaria mentre risulta essere sia in cemento armato con pilastri portanti. L'immobile risulta privo di agibilità. I locali deposito realizzati nella corte del subalterno 1 sono abusivi. Catastalmente il fabbricato non è riportato in mappa, infatti risultano le particelle 64-66-209 ma risulta accatastato al catasto urbano nella particella 137 sub. 1, mentre, i locali deposito della corte non risultano accatastati.

Da quanto riportato dal vigente Piano regolatore del comune di Palizzi (RC) le opere abusive risultano conformi al regolamento in essere, pertanto, è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Il fabbricato in cui è situato l'immobile ricade nella Zona





territoriale omogenea di tipo "B" e sotto zona "BS" (zona edificata di ristrutturazione e completamento) rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Palizzi (RC) con un indice di fabbricabilità fondiario  $iff= 3,00$  mc/mq avendo una superficie di circa 674 mq si possono realizzare  $674 \times 3 = 2022$  mc a fronte dei circa 905 mc realizzati più circa 230 mc locali deposito mentre dal progetto originario dell'intero fabbricato dovevano essere realizzati 627,20 mc più l'abbaino. Il solo immobile oggetto di pignoramento ha realizzato un abuso di circa 130 mc più 230 mc dei locali deposito.

Per la parte urbanistica e catastale la sanatoria può interessare solo l'immobile oggetto di pignoramento mentre per la parte sismica va sanato l'intero fabbricato.

- tab. 8- analisi di conformità per l'intero fabbricato censito nel comune di Palizzi foglio 62 part. 137

Parametri urbanistici	Valori consentiti dal Programma di Fabbricazione Comune di Platì - Zona BS -	Valori già realizzati
Indice di fabbricabilità fondiaria per sole abitazioni rurali If	3 mc/mq - su 674 mq - 2022 mc	1205 mc < 2022 mc
Altezza massima per Corpo Hm	10,00 m.	6,40 m
Distanza dai confini o in aderenza	5,00 m	5,00 m.
Distanza dal ciglio stradale:	10,00 m	10,00 m.
Piani fuori terra	2	

- Per le opere realizzate nei terreni agricoli e nello specifico nella particella 6 del foglio 45 trattasi di stalle e tettoie realizzate in blocchi di calcestruzzo forato è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. I fabbricati ricadono in zona E definita agricola e possono essere sanati in conformità a quanto previsto dalla legge urbanistica regionale del 16 aprile 2002 n. 19 e s.m.i.

#### 9.2- Costo sanatoria parti abusive

- Per il fabbricato nel Comune di Palizzi (fg.62 – part.137)

Si considera solo il costo dell'abuso dell'immobile oggetto di pignoramento, i costi considerati vanno sempre verificati con il tecnico comunale.

Per i costi di urbanizzazione e costi di costruzione sono stati calcolati con i dati riportati dalla delibera della giunta comunale n. 50 del 24-08-2016 comune di Palizzi (RC).



Costo di urbanizzazione  $2,53 \text{ €/mc} \times 360 \text{ mc} = 910,80 \text{ €}$

Costo di Costruzione  $244,15 \text{ €/mq} \times 143 \text{ mq} = 34.913,45 \text{ €}$  di questi si considerano 5% raddoppiati perche in sanatoria

$5\% \text{ di } 34.913,45 \text{ €} = 1745,67 \text{ €} \times 2 = 3491,34 \text{ €}$

Spese tecniche per completare la pratica di condono e la sistemazione catastale circa  $6000,00 \text{ €}$

Spese di segreteria per espletamento pratica circa  $500,00 \text{ €}$

Quindi il costo totale della sanatoria per il fabbricato del Comune di Palizzi approssimativamente è di **euro 10902,14 €.**

A questi costi va aggiunta la spesa necessaria per lo smaltimento del tetto in eternit sui locali deposito  $50 \text{ mq} \times 35 \text{ €} = 1750 \text{ €}$

**Per i fabbricati nei terreni agricoli**

I costi sono maggiori sono di rilevamento ed aggiornamento catastale, per alcune parti ampliate come tettoie e stalle possono essere sanate anche se in zona agricola.

Per i costi di urbanizzazione e costi di costruzione sono stati calcolati approssimativamente da verificare con l'ufficio tecnico del comune di Palizzi.

E' noto che i permessi di costruire per insediamenti agricoli sono, di norma, rilasciati a titolo gratuito solo per le aziende agricole, per la previsione dell'articolo 16, comma 3, lettera a), del d.P.R. n. 380 del 2001.

I costi maggiori sono relativi all'aggiornamento catastale ed urbanistico per i casi si ampliamento. Pertanto si hanno i seguenti costi per rilievi ed aggiornamenti catastali e mappali

- Eventuale Verifica e riporto in mappa fabbricati rurali non correttamente rappresentati  $10 \times 550 \text{ €} = 5500 \text{ €}$
- Aggiornamento catastale ruderi da rurale ad urbano circa  $10 \times 550 \text{ €} = 5500 \text{ €}$
- Aggiornamento mappale e catastale di ex fabbricato rurale  $1.250,00 \text{ €} \times 3 = 3750,00 \text{ €}$
- Costo diritti di segreterie comunali per abuso circa  $500,00 \text{ €}$
- Spese tecniche per completare la pratica comunale circa  $2.500,00 \text{ €}$

Quindi il costo totale della sanatoria – fabbricati ex rurali del comune di Palizzi (RC) - approssimativamente è di euro **12.250,00 €**  
eventuale verifica mappale ruderi **5.500,00 €**

**10- Risposta al quesito (9)**

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



*Verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano gravati da censo, livello o uso civico o altro.

### **11- Risposta al quesito (10)**

- *Fornisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinaria già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Le spese fisse di gestione dei beni pignorati sono le tasse comunali e di bonifica per i terreni agricoli .

### **11.1- Stima beni Pignorati**

- a) *determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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 nei Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*

#### **11.1.1.a – Superficie Commerciale fabbricato foglio 62 particella 137 sub 1**

Per Superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa



degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con immobili vicini o con le parti condominiali. Per gli immobili in oggetto si ha una superficie commerciale pari ha:

Immobile sito nel Comune di Palizzi (RC) foglio 62- part.137 sub 1

- Abitazione sub. 1	141,00 mq
- Porticato	14,00 mq
- Locali Deposito	100,00 mq
- Corte catastale sub. 1	362,00 mq
- Corte giardino- ingresso part 209	$180-34=146/2=73,00$ mq

#### 11.1.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che il fabbricato di cui si tratta si trova in contrada Gruda di Palizzi a circa 1,5 chilometri dal centro di Palizzi Marina (RC) dove risiedono i servizi principali comune, stazione ferroviaria ecc., considerando che in quella zona non vi è un forte mercato immobiliare, che la posizione del fabbricato è a ridosso di una collina di argilla.

La stima effettuata è una stima sintetica comparativa, infatti, a tale uopo si è concretizzata una ricerca di mercato della zona. Pertanto dall'analisi di mercato, dalla verifica delle autorizzazioni e dei permessi, dall'analisi dello stato del fabbricato, dall'analisi dell'ubicazione, dallo stato di possesso, dalle servitù e decurtando i costi per sanatoria e risanamento si può tranquillamente affermare che:

- il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima situato nel comune di Palizzi, è di circa € 80.300,00 (euro ottantamilatrecento/00), così ripartito, considerando diminuzioni o aumenti in funzione dell'uso, delle finiture, dello stato di manutenzione

tab. 9- Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC) FOGLIO 62 - PART. 137 - SUB. 1 e metà della part. 209 foglio 62				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione sub. 1	141	1	€ 400,0	€ 56400,0
deposito -posti auto	100	0,5	€ 400,0	€ 20000,0
cortile di pertinenza catastalmente sub. 1	362	0,1	€ 400,0	€ 14480,0
porticato	14	0,75	€ 400,0	€ 4200,0
corte part. 209 $146/2 = 73$	73	0,1	€ 400,0	€ 2920,0

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



costo sanatoria parti abusive				-€ 10902,140
costo incapsulamento eternit locali deposito	50	1	€ 35	-€ 1750,0
costo ripristino parti ammalorate condominiali				-€ 5000,0
<b>Valore totale</b>				<b>€ 80347,860</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>€ 80300,0</b>
Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Darlo Flaccovio Editore)				

### 11.1.2.a – Superficie terreni agricoli

Per terreni agricoli oggetto di pignoramento si è considerata la superficie riportata nelle visure catastali, i terreni visionati non hanno delle colture predominanti ma prevalentemente pascoli arborati con piante sparse di ulivo, frutteti, ed un piccolo appezzamento con vigneto. La morfologia del terreno è aspra con forti pendenze, i lotti sono per la quasi totalità raggiungibili, con mezzi adeguati, attraverso strade interpoderali. Alcuni lotti sono attraversati da tubi del metano che vincolano il terreno su cui insiste la servitù, senza però pregiudicare la coltivazione o il pascolo.

### 11.1.2.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che i terreni che hanno un mercato più fiorente sono i vigneti e gli agrumeti con coltivazione di bergamotto, ma i terreni oggetto di stima non hanno questo tipo di colture. Per la maggior parte sono pascoli arborati con ruderi di fabbricati rurali, stalle per il ricovero degli animali, e qualche fabbricato ex rurale con tetto cadente.

La stima effettuata è una stima sintetica comparativa, infatti, a tale uopo si è concretizzata una ricerca di mercato della zona. Pertanto dall'analisi di mercato, dalla verifica delle autorizzazioni e dei permessi, dall'analisi dello stato dei terreni e dei fabbricati annessi o, dall'analisi dell'ubicazione, considerando un valore inferiore al metro quadro per le particelle soggette a servitù di passaggio dei tubi per la metanizzazione, tutto ciò premesso si può tranquillamente affermare che:

- **il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima situati nel Comune di Palizzi (RC) se venduti in blocco, è di circa € 268.165,00 (euro duecentosessantottoeettosessantacinque/00)** così ripartito, considerando diminuzioni o



aumenti in funzione della regolarizzazione catastale ed urbanistica e della servitù in alcune particelle del passaggio di tubi di metano. Seguiranno tabelle con la stima singola di ogni lotto.

tab. 10- Calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima

RIEPILOGO STIMA GLOBALE TERRENI AGRICOLI - COMUNE DI PALIZZI (RC) FOGLIO 36-37-43-45									
	foglio	particella	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località	totale
						dominicale	agrario		
Valore stimato terreni agricoli									€ 285.915,60
costi sistemazione catastale ed urbanistica fabbricati ex rurali									-€ 12.250,00
costi imprevisti									-€ 5.500,00
totale									€ 268.660,90
valore di stimato									<b>€ 268.165,00</b>

tab. 10.1- Calcolo dettagliato del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima censiti al foglio di mappa 36 - Comune di Palizzi (RC)

CALCOLO DEL PIU' PROBABLE VALORE DI VENDITA DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC) FOGLIO 36											
	foglio	particella	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località	valore unitario euro/mq	totale	
						dominicale	agrario				
1	36	17		pascolo arborato	2	10960	€ 3,40	€ 2,83	Contrada Giarre	€ 0,47	€ 5.129,28
2	36	33		pascolo cespugliato	1	8810	€ 3,18	€ 2,27		€ 0,28	€ 2.484,42
3	36	40		pascolo cespugliato	2	81940	€ 16,93	€ 8,46		€ 0,24	€ 19.665,60
4	36	41		pascolo arborato	2	1560	€ 0,48	€ 0,40		€ 0,47	€ 730,08
5	36	42	AA	pascolo arborato	2	330	€ 0,10	€ 0,09		€ 0,47	€ 154,44

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



			AB	vigneto	2	400	€ 4,13	€ 2,07	€	€
									3,60	1.440,00
6	36	43	AA	pascolo arborato	2	1490	€ 0,46	€ 0,38	€	€
									0,47	€ 697,32
			AB	vigneto	2	1400	€ 14,46	€ 7,23	€	€
									3,60	5.040,00
7	36	44	AA	pascolo	1	300	€ 0,23	€ 0,15	€	€
									0,32	€ 97,20
			AB	pascolo arborato	2	4500	€ 1,39	€ 1,16	€	€
									0,47	2.106,00
8	36	45		pascolo arborato	2	2120	€ 0,66	€ 0,55	€	€
									0,47	€ 992,16
9	36	46		pascolo arborato	2	27850	€ 8,63	€ 7,19	€	€
									0,39	10.863,50
10	36	47	AA	pascolo	2	10856	€ 2,24	€ 2,24	€	€
									0,32	3.517,34
			AB	pascolo arborato	2	4384	€ 1,36	€ 1,13	€	€
									0,47	2.051,71
11	36	48	AA	pascolo	2	2843	€ 0,59	€ 0,59	€	€
									0,27	€ 767,61
			AB	pascolo arborato	2	1357	€ 0,42	€ 0,35	€	€
									0,39	€ 529,23
12	36	49		pascolo arborato	2	2450	€ 0,76	€ 0,63	€	€
									0,47	1.146,60
<b>totale valore terreni</b>									<b>€ 57.410,50</b>	

tab. 10.2- Calcolo dettagliato del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima censiti al foglio di mappa 37 - Comune di Palizzi (RC)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA Dei TERRENI OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC)									
FOGLIO 37									
foglio	particella	porz	qualità e classe	superficie (mq))	reddito		località	valore unitario euro/mq	totale
					dominicale	agrario			

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



13	37	27		pascolo cespugliato	2	870	€ 0,18	€ 0,09	Contrada Angra	€	0,28	€ 245,34
14	37	28		pascolo arborato	2	7250	€ 2,25	€ 1,87		€	0,47	€ 3.393,00
15	37	29		pascolo cespugliato	1	13120	€ 4,74	€ 3,39		€	0,28	€ 3.699,84
16	37	30		fabbicato rurale		380				€	0,00	€ 0,00
17	37	34		pascolo arborato	2	2010	€ 0,62	€ 0,52		€	0,47	€ 940,68
18	37	85	AA	pascolo	1	90	€ 0,07	€ 0,05		€	0,32	€ 29,16
			AB	pascolo arborato	2	400	€ 0,12	€ 0,10		€	0,47	€ 187,20
19	37	75		pascolo cespugliato	1	24820	€ 8,97	€ 6,41		€	0,28	€ 6.999,24
20	37	76	AA	pascolo arborato	2	152	€ 0,05	€ 0,04		€	0,47	€ 71,14
			AB	fabbicato rurale		38				€	0,00	€ 0,00
21	37	77		pascolo cespugliato	1	2090	€ 0,76	€ 0,54	€	0,28	€ 589,38	
22	37	78	AA	pascolo	1	3210	€ 2,49	€ 1,66	€	0,32	€ 1.040,04	
			AB	pascolo cespugliato	1	1600	€ 0,58	€ 0,41	€	0,28	€ 451,20	
23	37	79		pascolo cespugliato	1	880	€ 0,32	€ 0,23	€	0,28	€ 248,16	
24	37	80	AA	pascolo	1	949	€ 0,74	€ 0,49	€	0,32	€ 307,48	
			AB	pascolo arborato	2	7231	€ 2,24	€ 1,87	€	0,47	€ 3.384,11	
25	37	81		pascolo cespugliato	1	30250	€ 10,94	€ 7,81	€	0,28	€ 8.530,50	
26	37	132		pascolo arborato	2	1760	€ 0,55	€ 0,45	€	0,47	€ 823,68	
27	37	133	AA	pascolo	1	15879	€ 12,30	€ 8,20	€	0,32	€ 5.144,80	
			AB	pascolo arborato	2	15691	€ 4,86	€ 4,05	€	0,47	€ 7.343,39	
28	37	134		pascolo arborato	2	800	€ 0,25	€ 0,21	€	0,47	€ 374,40	
									Contrada S. Antonio			





totale valore terreni foglio 37	€ 43.802,72
---------------------------------	-------------

tab. 10.2- Calcolo dettagliato del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima censiti al foglio di mappa 43 - Comune di Palizzi (RC)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA Dei TERRENI OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC)											
FOGLIO 43											
foglio	particella	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località	valore unitario euro/mq		totale	
					dominicale	agrario					
29	43	133		pascolo arborato	1	4380	€ 2,94	€ 2,26	Contrada Colajanni	€ 0,47	€ 2.049,84
30	43	134		fabbricato rurale		210					
31	43	158	AA	pascolo	1	8650	€ 6,70	€ 4,47		€ 0,32	€ 2.802,60
			AB	pascolo arborato	1	63350	€ 42,53	€ 32,72		€ 0,47	€ 29.647,80
32	43	160	AA	pascolo arborato	1	3978	€ 2,67	€ 2,05		€ 0,47	€ 1.861,70
			AB	pascolo	1	722	€ 0,56	€ 0,37		€ 0,32	€ 233,93
totale valore terreni foglio 43										€ 36.595,87	

tab. 10.2- Calcolo dettagliato del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima censiti al foglio di mappa 43 - Comune di Palizzi (RC)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA Dei TERRENI OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC)											
FOGLIO 45											
foglio	particella	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito		località	valore unitario euro/mq		totale	
					dominicale	agrario					
33	45	1	AA	seminativo	3	15633	€ 32,30	€ 16,15	Contrada Ambele	€ 0,67	€ 10.474,11
			AB	pascolo	2	1379	€ 0,28	€ 0,28		€ 0,27	€ 372,33

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



			AC	pascolo arborato	2	26968	€ 8,36	€ 6,69		€
									€ 0,39	10.517,52
34	45	2	AA	pascolo	2	8371	€ 1,73	€ 1,73	€ 0,32	2.712,20
			AB	pascolo arborato	2	1869	€ 0,58	€ 0,48	€ 0,47	€ 874,69
35	45	4	AA	seminativo	3	1768	€ 3,65	€ 1,83	€ 0,80	1.410,86
			AB	pascolo arborato	2	1362	€ 0,42	€ 0,35	€ 0,47	€ 637,42
36	45	7	AA	seminativo	3	8314	€ 17,18	€ 8,59	€ 0,80	6.334,47
			AB	pascolo arborato	2	9666	€ 3,00	€ 2,50	€ 0,47	4.523,69
37	45	8	AA	seminativo	3	2826	€ 5,84	€ 2,92	€ 0,80	2.255,15
			AB	pascolo arborato	2	482	€ 0,15	€ 0,12	€ 0,47	€ 225,58
			AC	vigneto	3	1102	€ 6,26	€ 4,55	€ 3,60	3.967,20
38	45	9		fabbricato rurale		300			€ 0,00	€ 0,00
39	45	10	AA	seminativo	3	1051	€ 2,17	€ 1,09	€ 0,80	€ 838,70
			AB	pascolo	2	220	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,32	€ 71,28

Contrada Carropazzo



			AC	pascolo cespugliato	2	25959	€ 5,39	€ 2,68	€ 0,28	7.320,44
40	45	11	AA	seminativo	3	2959	€ 6,11	€ 3,06	€ 0,80	2.361,28
			AB	pascolo arborato	2	24181	€ 7,49	€ 6,24	€ 0,47	11.316,71
41	45	12	AA	pascolo	2	14	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,27	€ 3,78
			AB	pascolo arborato	2	1736	€ 0,54	€ 0,45	€ 0,47	€ 812,45
42	45	21		seminativo	1	7820	€ 50,48	14,14	€ 0,67	5.239,40
43	45	22		pascolo arborato	2	1950	€ 0,60	€ 0,50	€ 0,47	€ 912,60
44	45	58	AA	seminativo arborato	4	7849	€ 8,11	€ 6,08	€ 0,89	6.985,61
			AB	pascolo	2	239	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,27	€ 64,59
			AC	pascolo arborato	2	2672	€ 0,83	€ 0,69	€ 0,39	1.042,09
45	45	60		pascolo arborato	2	24470	€ 7,58	€ 6,32	€ 0,39	9.343,30
46	45	61	AA	pascolo arborato	2	160	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,47	€ 74,88
			AB	pascolo	2	2040	€ 0,42	€ 0,42	€ 0,32	€ 660,96

Contrada Runci



47	45	24	AA	pascolo cespugliato	1	2580	€ 0,93	€ 0,67	€ 0,24	€ 619,20
			AB	vigneto	2	1200	€ 12,39	€ 6,20	€ 3,00	€ 3.600,00
48	45	25		pascolo cespugliato	1	57320	€ 20,72	€ 14,80	€ 0,24	€ 13.756,80
49	45	26		pascolo arborato	2	40	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,47	€ 18,72
50	45	27	AA	pascolo	2	2380	€ 0,49	€ 0,49	€ 0,32	€ 771,12
			AB	pascolo arborato	2	8330	€ 2,58	€ 2,15	€ 0,47	€ 3.898,44
51	45	32		pascolo arborato	2	3110	€ 0,96	€ 0,80	€ 0,47	€ 1.455,48
52	45	33		pascolo arborato	2	550	€ 0,17	€ 0,14	€ 0,47	€ 257,40
53	45	38	AA	seminativo	3	2545	€ 5,26	€ 2,63	€ 0,67	€ 1.705,15
			AB	pascolo arborato	2	1775	€ 0,55	€ 0,46	€ 0,39	€ 692,25
54	45	42		seminativo	3	13150	€ 27,17	€ 13,58	€ 0,67	€ 8.810,50
55	45	63	AA	pascolo	2	5196	€ 1,07	€ 1,07	€ 0,32	€ 1.683,50
			AB	pascolo arborato	2	8507	€ 2,64	€ 2,20	€ 0,47	€ 3.981,28

Contrada Terrata



			AC	seminativo arborato	4	5377	€ 5,55	€ 4,17	€	€ 1,06	5.710,37
56	45	65		pascolo arborato	2	2800	€ 0,87	€ 0,72	€	€ 0,47	1.310,40
57	45	67	AA	seminativo	3	2	€ 0,01	€ 0,01	€	€ 0,80	€ 1,60
			AB	pascolo	2	3163	€ 0,65	€ 0,65	€	€ 0,47	1.480,28
			AC	pascolo arborato	2	245	€ 0,08	€ 0,06	€	€ 0,47	€ 114,66
58	45	69		seminativo	3	6460	€ 13,35	€ 6,67	€	€ 0,80	5.155,08
59			AA	pascolo arborato	2	2743	€ 0,85	€ 0,71	€	€ 0,39	1.069,77
60	45	70	AB	pascolo	2	597	€ 0,12	€ 0,12	€	€ 0,27	€ 161,19
<b>totale valore terreni foglio 45</b>										<b>€ 148.106,51</b>	

Bovalino M. (RC), 30-07-2020

In Fede  
Dr. ing. Filippo Musolino

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) - email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



