

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



R.G. 4035/2006



Giudice Istruttore : *Dott. Giovanni Genovese*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
GERARDO PIZZONE
N. Iscr. 355 - Sez. A - Sett. a
CONSERVATORI PIAZZA PASSEGGIATI E CONSERVATORI

H.C.T.U.
Arch. Gerardo Pizzone

my
Dep. 12/1/2006

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA E QUESITO

... il giuramento e la formulazione dei quesiti per l'udienza del 30/11/2011.

All'udienza del 30/11/2011, accettavo l'incarico, prestavo il giuramento di rito, e di comune accordo con le parti, venivano fissate l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/01/2012. In data successiva all'udienza, ritiravo i fascicoli delle parti, riconsegnati oggi al termine dell'incarico assieme alla presente relazione completa di allegati.

Il quesito al CTU, risulta essere:

Descriva il CTU il compendio oggetto di domanda, verificandone la destinazione urbanistica, l'esistenza dei vincoli e la presenza dei diritti di servitù di cui all'atto notarile di acquisto tenendo conto di eventuali procedure espropriative, di eventuali richieste di varianti di piano, nonché dei punti articolati nella memoria depositata il 3/10/2007 dall'avv. Grillo, pag. 2 e pag. 3.

Accertare se il bene sia commerciale divisibile ed accertare il valore complessivo e quello dei singoli lotti, predisponendo il progetto di divisione secondo le rispettive quote di proprietà.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto come da accordi con le parti presenti in sede di udienza, fissava l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 16/01/2012 alle ore 15,00 presso i luoghi oggetto di causa.

Come riportato dagli allegati verbali, che formano parte integrante della presente relazione, le operazioni hanno avuto regolarmente inizio nel giorno stabilito, e sono successivamente proseguiti in data 08/10/2012.

Nel primo sopralluogo oltre al sottoscritto CTU arch. Gerardo Pizzone, erano altresì presenti:

Il sottoscritto con la presenza continua delle parti presenti, ha effettuato una ricognizione dei luoghi scattando numerose fotografie. Preso atto

dell'estensione del compendio oggetto di causa, si concorda la predisposizione di un rilievo topografico al fine di individuare l'area ed i confini. [REDACTED]

Il sottoscritto ritiene chiedere al G.I. opportuna autorizzazione per conferire incarico ad un tecnico topografo. Il sottoscritto CTU chiede al C.T.P. Geom. [REDACTED] di fornire la documentazione riguardante il piano di lottizzazione, variante di piano e quant'altra documentazione che riterrà opportuno, per rispondere ai quesiti posti da G.I..

Il Giudice Istruttore su istanza del sottoscritto, autorizza l'esecuzione dei rilievi topografici dell'area ed avvalersi di ausiliario.

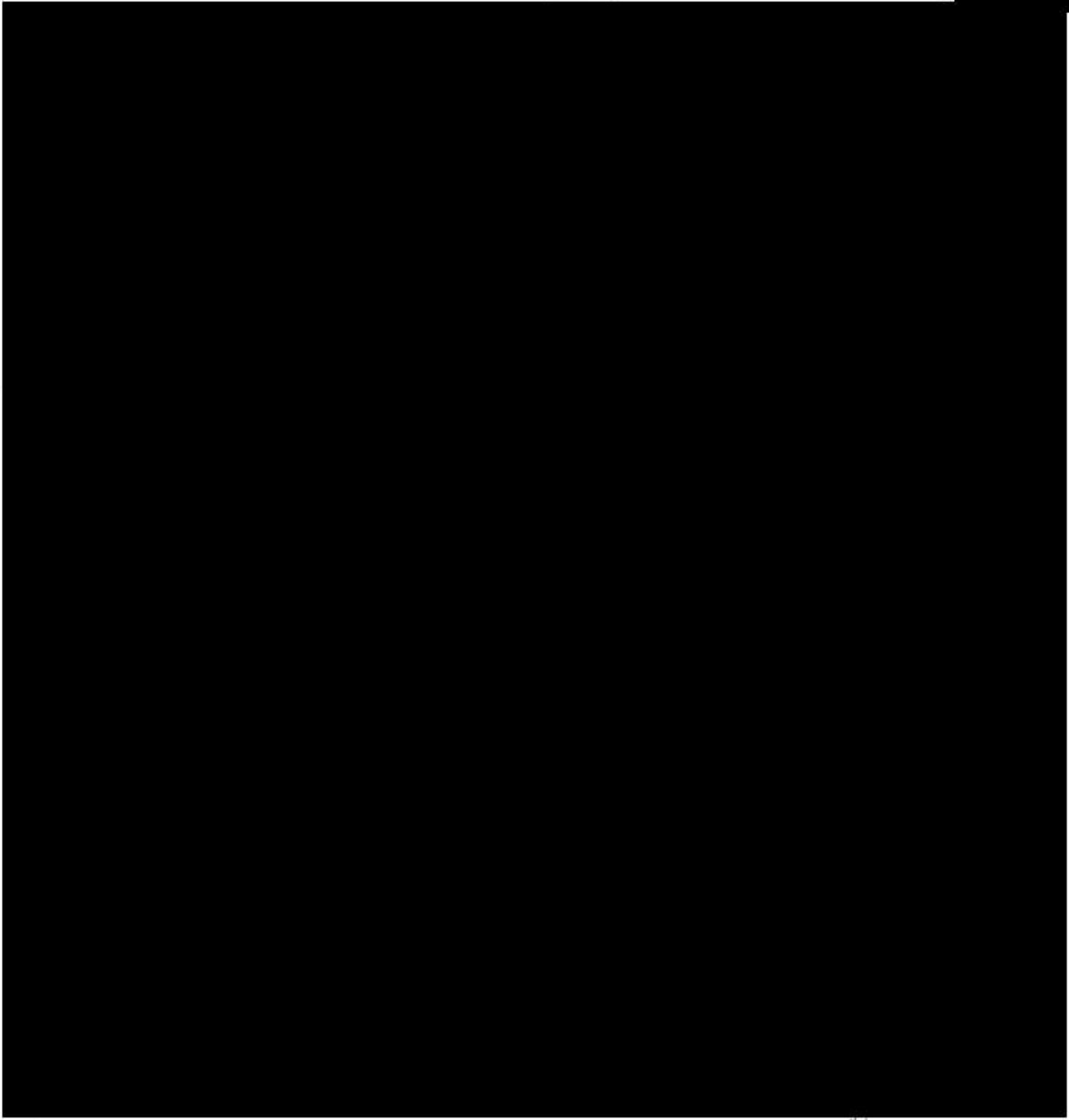
In con Come da comunicazione trasmessa alle parti mediante PEC, data 8/10/2012 viene effettuato una secondo accesso ai luoghi.

Il sottoscritto CTU arch. Gerardo Pizzone, come autorizzato dal Giudice, viene accompagnato dal Geom. Laface Carmelo, nella qualità di esperto topografo, nominato dal sottoscritto, quale ausiliario per il rilievo dell'area. Al sopralluogo erano altresì presenti:

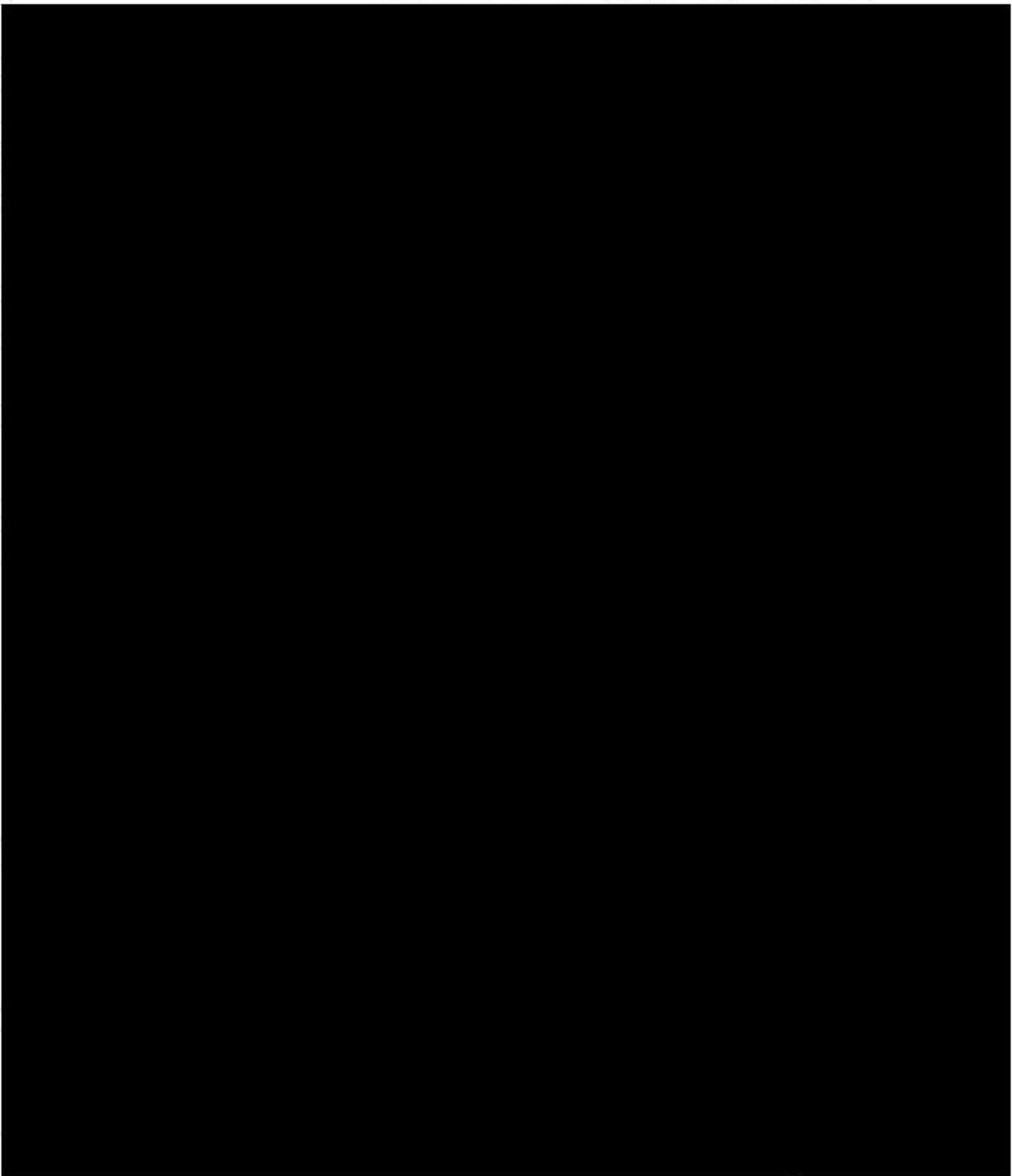
[REDACTED]

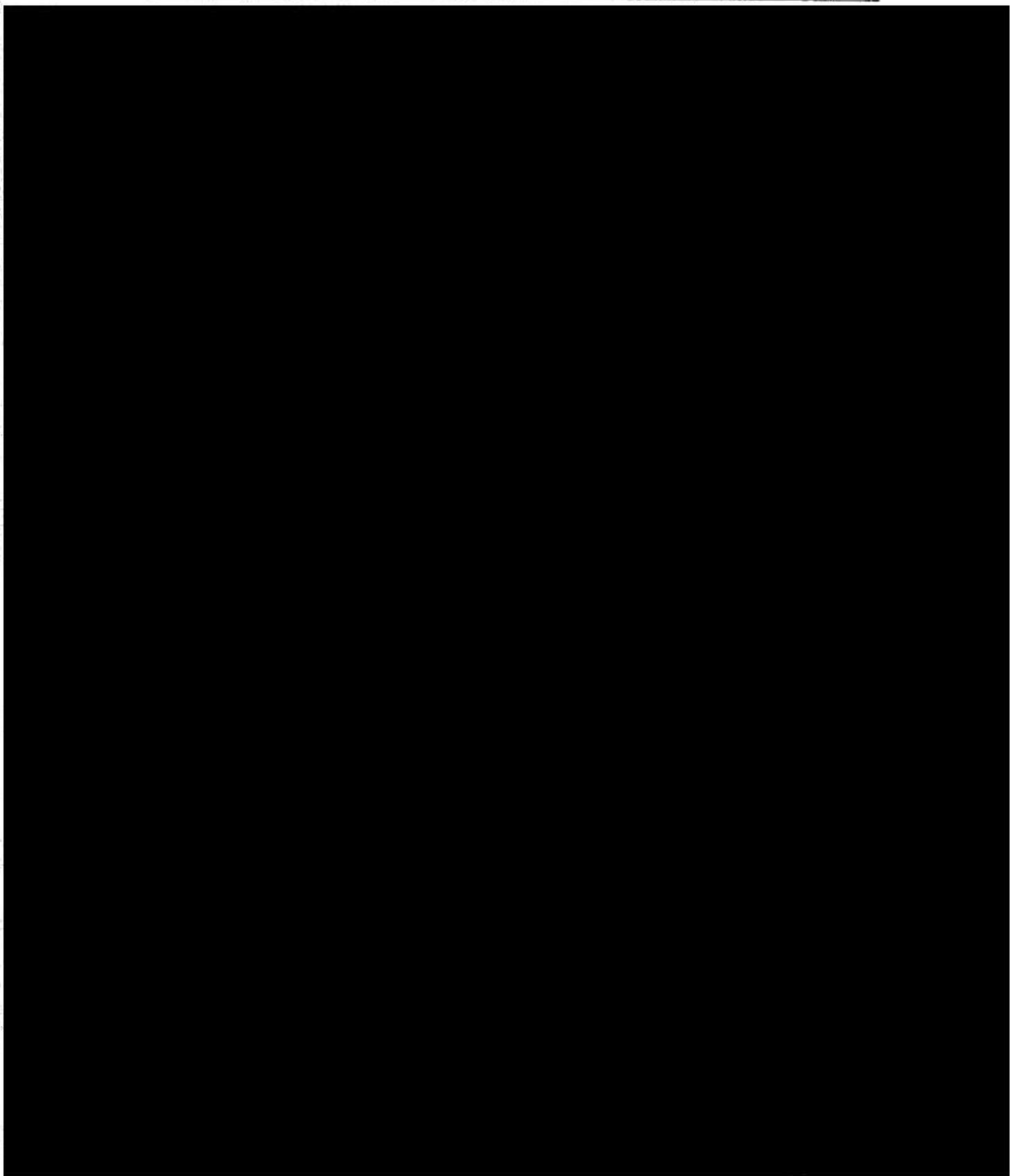
Il sottoscritto porta a conoscenza dell'ingegnere che la costituzione del CTP doveva avvenire in occasione del verbale di udienza e di nomina avvenuto in data 30/11/2011 oppure sino all'inizio delle operazioni peritali avvenute in data 16/01/2012.

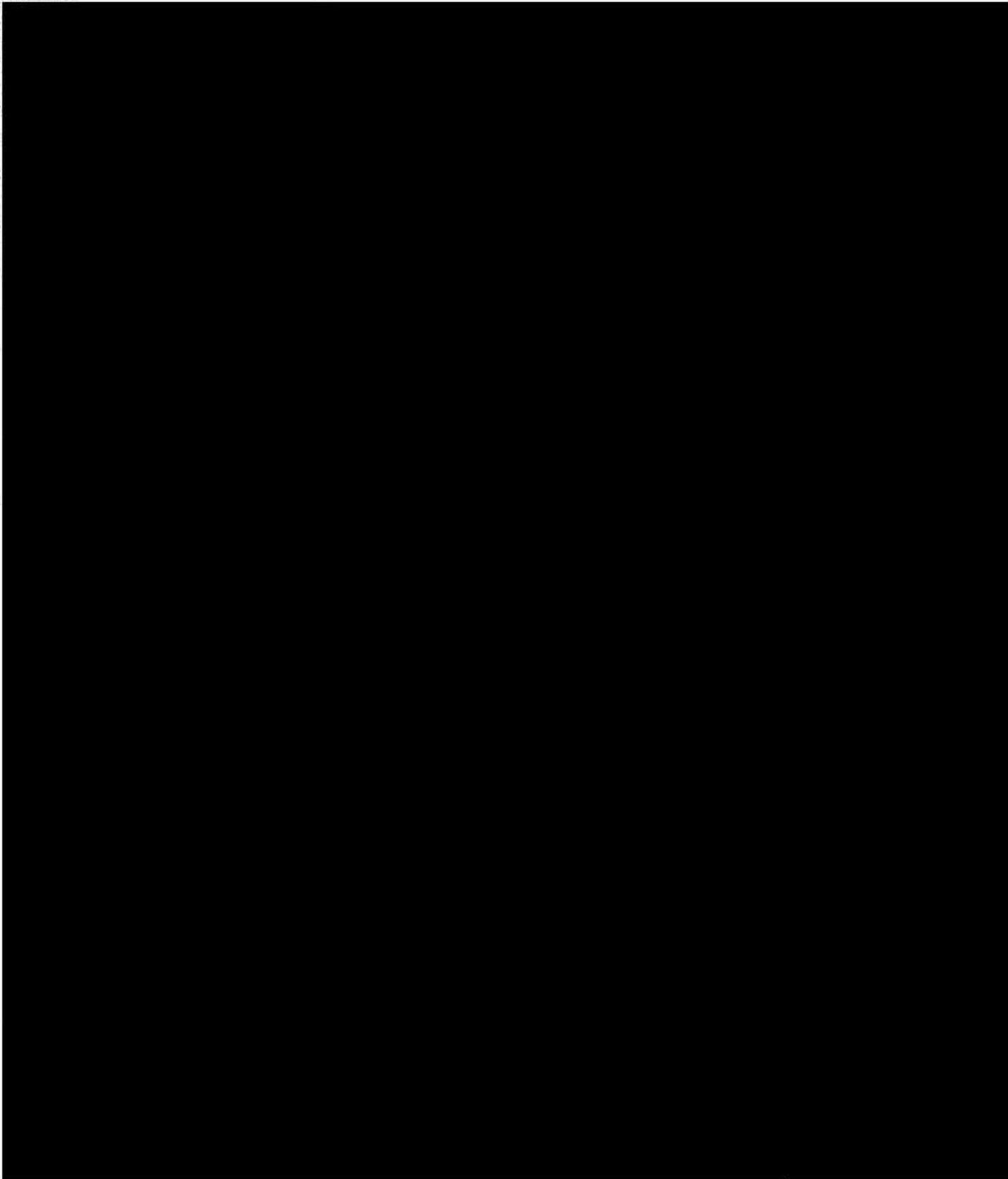
Si fa inoltre presente che nessuna delega e/o incarico è stata presentata al sottoscritto dagli avvocati delle parti, per la nomina del CTP ing [REDACTED]



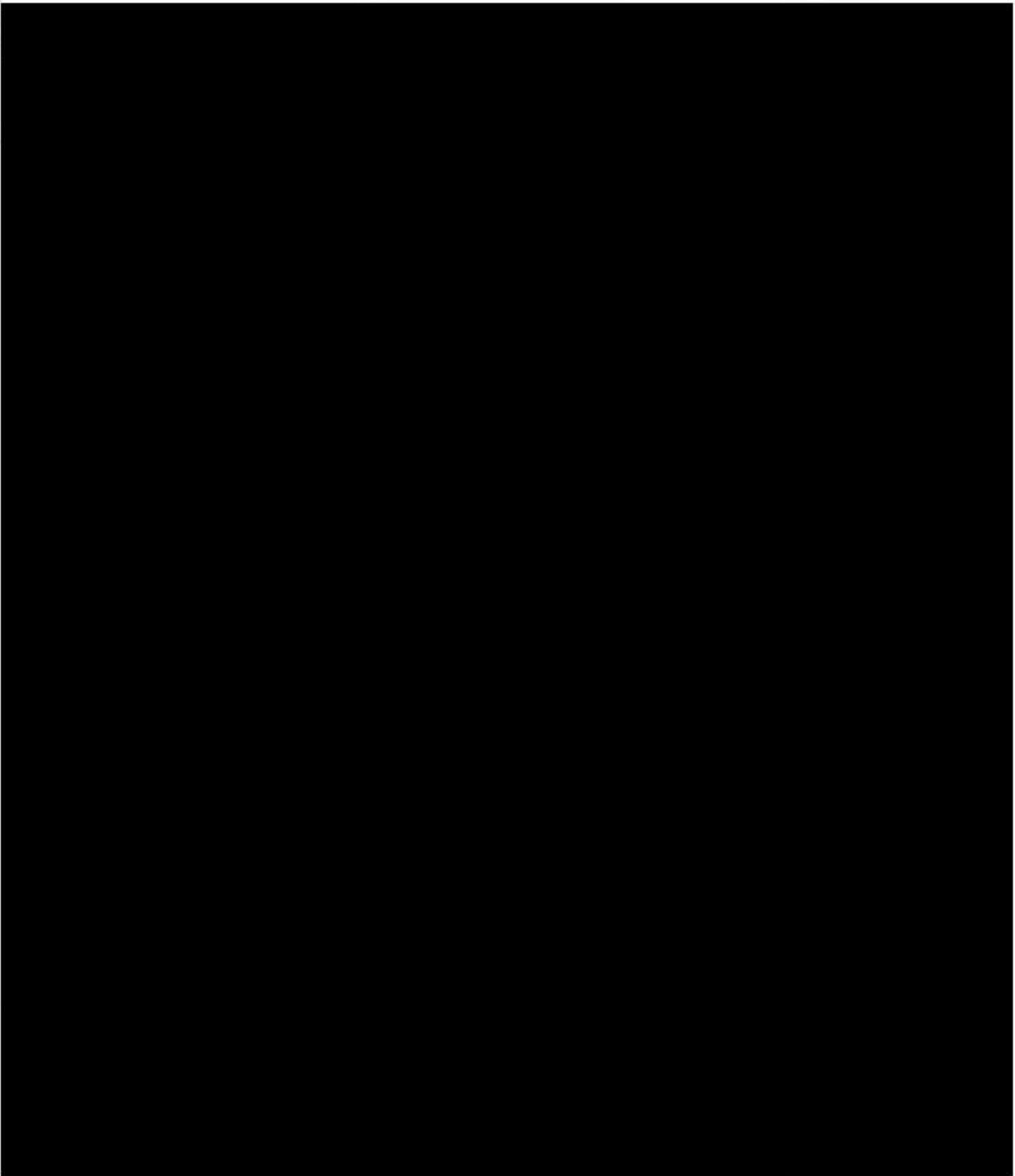
CTU: Arch. Gerardo Pizzone



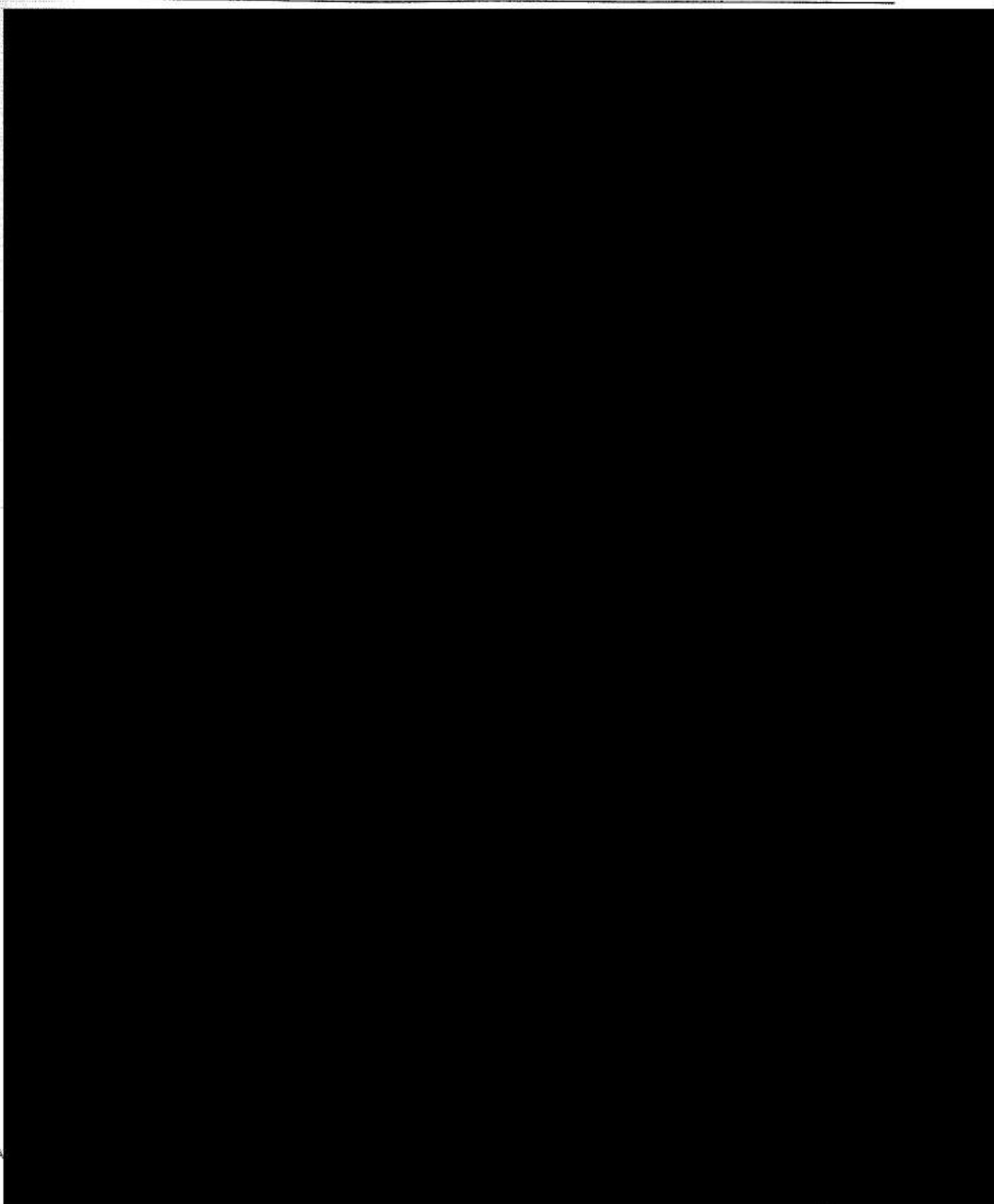


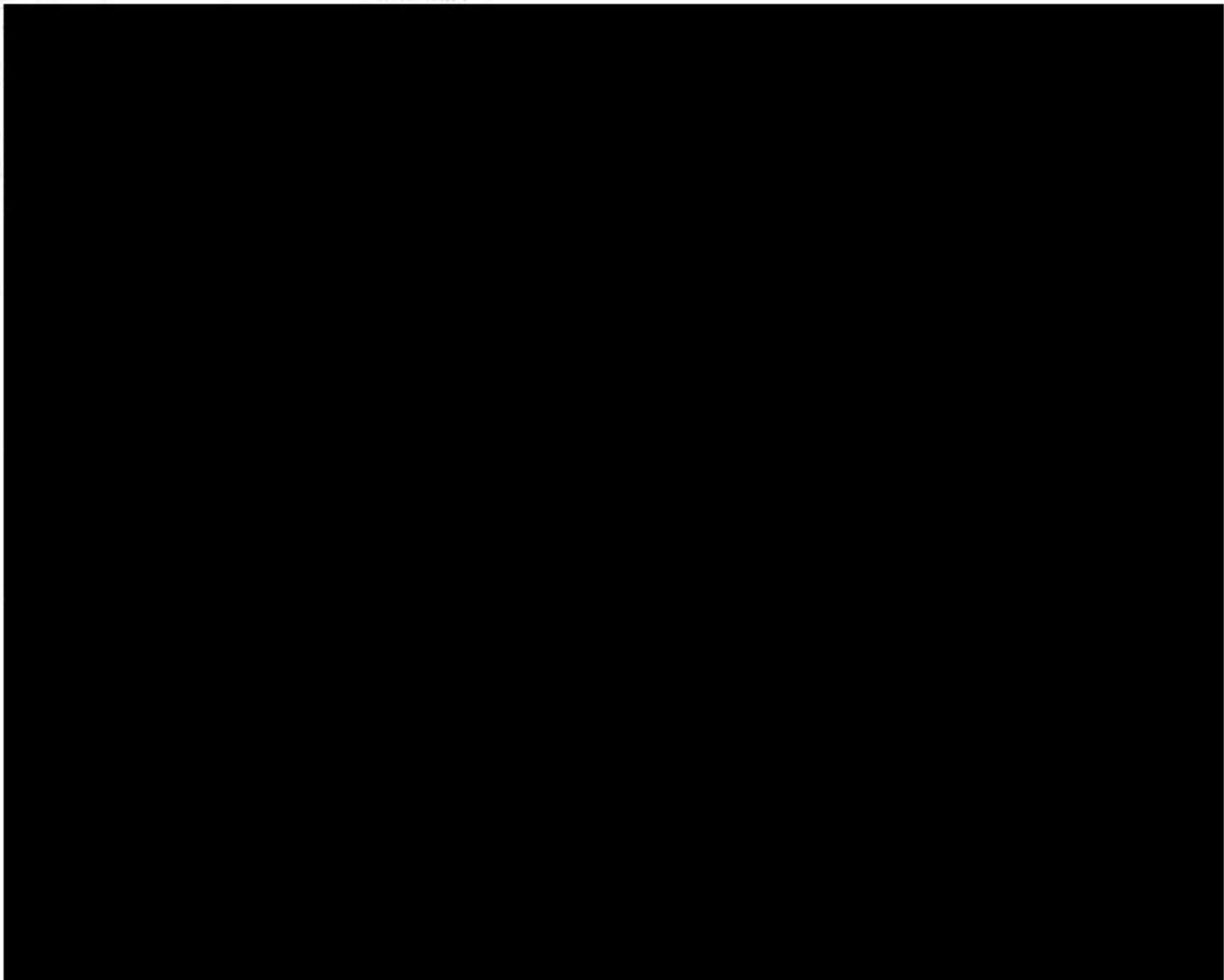


CTU: Arch. Gerardo Pizzone



CTU: Arch. Gerardo Pizzone





specimens e mezzi istruttori.

RISPOSTA AI QUESITI

Il dott. Genovese Giovanni, Giudice nel presente procedimento, ha posto il quesito, demandando ad altri punti, che sono articolati nella memoria depositata il 3/10/2007 dall'avv. [redacted], pag. 2 e pag. 3. [redacted]

Dalla memoria ex art. 183, 6° comma, CPC, risulta quanto segue:

.....si chiede che siano posti al nominando CTU i seguenti quesiti, oltre a quelli che saranno ritenuti di Giustizia:

"Dica se il preliminare frazionamento del terreno oggetto di causa rappresenti una vera e propria lottizzazione, anche in considerazione del fatto che, per assicurare ai partecipanti alla comunione facile accesso ad ogni quota divisa di tale terreno, occorrerà destinare parte di detto alla viabilità interna";

"Dica, ove data risposta negativa al primo quesito, se la pretesa divisione del terreno comporterà la perdita del valore economico e funzionale dello stesso, anche con riferimento al Piano di intervento edilizio sottoposto dai condividenti all'esame ed all'approvazione da parte dell' Autorità Urbanistica Comunale".

Pertanto il quesito completo posto dal Giudice risulta così composto:

- 1. Descriva il CTU il compendio oggetto di domanda, verificandone la destinazione urbanistica, l'esistenza dei vincoli e la presenza dei diritti di servitù di cui all'atto notarile di acquisto tenendo conto di eventuali procedure espropriative, di eventuali richieste di varianti di piano.**
- 2. Accertare se il bene sia commerciale divisibile ed accertare il valore complessivo e quello dei singoli lotti, predisponendo il progetto di divisione secondo le rispettive quote di proprietà.**
- 3. Dica se il preliminare frazionamento del terreno oggetto di causa rappresenti una vera e propria lottizzazione, anche in considerazione del fatto che, per assicurare ai partecipanti alla comunione facile accesso ad ogni quota divisa di tale terreno, occorrerà destinare parte di detto alla viabilità interna;**
- 4. Dica, ove data risposta negativa al primo quesito, se la pretesa divisione del terreno comporterà la perdita del valore economico e funzionale dello stesso, anche con riferimento al Piano di intervento edilizio sottoposto dai condividenti all'esame ed all'approvazione da parte dell' Autorità Urbanistica Comunale.**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni oggetto del presente procedimento, sono ubicati nel comune di Reggio Calabria, a nord rispetto al centro urbano, ed a monte della circonvallazione stradale che congiunge l'autostrada con la SS 106 Jonica in corrispondenza dello svincolo di Via Lia.

L'accesso a detti terreni può avvenire principalmente dalla strada di collegamento tra la Via Carrera e la frazione Vito, ancora in fase di completamento, attraverso un piccolo sentiero posto a confine ad ovest, particella 100, oppure con una altra piccola stradella, posta in prossimità della casa rurale individuata con la particella 96.

L'intero cespite, è posizionata nella zona della Collina Pentimele, ha un andamento prevalentemente tipico collinare, con giaciture differenziate che variano da rare zone in lieve pendenza a zone molto scoscese e con forti dislivelli, come si può constatare anche dalle fotografie allegate nel fascicolo fotografico e dagli allegati elaborati grafici.

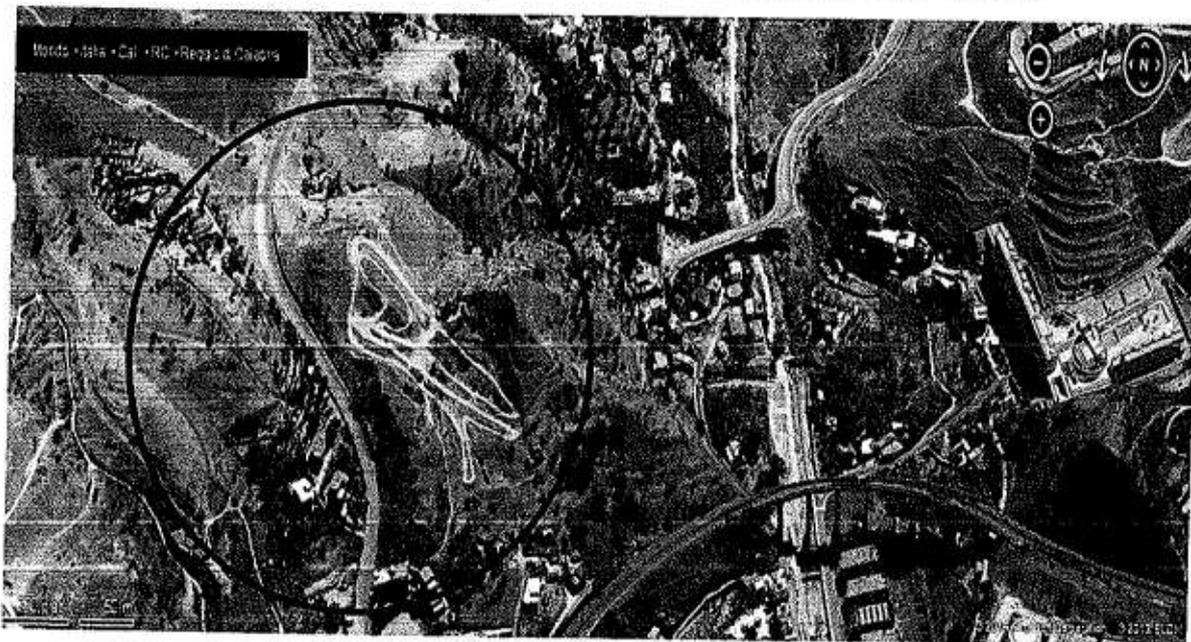
I terreni, sono di natura prevalentemente sabbiosa e quindi poco fertili, si presentano totalmente incolti e le poche piante arboree sopravvissute, vegetano stentatamente.

In occasione dei sopralluoghi, risultava palesemente evidente lo stato di totale abbandono dei terreni, infatti in considerazione del movimentata naturale giacitura del terreno, formata da considerevoli pendenze, dislivelli, salite impervie, all'interno della particella 96 è stata realizzata una vera e propria pista di motocross, e dalle tracce che si rilevano, si può affermare che è stata utilizzata anche di recente.

La via Carrera, arteria stradale realizzata, dal Comune di Reggio Calabria

per collegare il rione Vito con l'arteria autostradale, taglia trasversalmente l'intera compendio immobiliare, formando quattro distinti lotti.

L'andamento della predetta strada, in considerazioni delle notevoli pendenze, è stata realizzata con sezioni stradali di tipo a trincea o a mezza costa, con la conseguente presenza di muri di sostegno abbastanza alti e con scarpate comunque tali da impedire decisamente, l'accesso ai lotti.



Come si può evincere dalla foto riportata, la morfologia del compendio, evidenzia la vasta estensione della pista da motocross, che si sviluppa all'interno della proprietà.

SITUAZIONE CATASTALE

Come molte volte evidenziato sia nell'atto di citazione e sia nelle comparse di costituzione, le cooperative sono venute in possesso dell'immobile, con atto di compravendita per atto Notaio Putorti del [REDACTED]

La compravendita, veniva effettuata per “parti indivise” e con quote di proprietà. [REDACTED]

L'atto di compravendita, riguardava l'acquisto di due distinti appezzamenti di terreno:

Appezzamento n. 1		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
115	4.460,00	ULIVETO DI 2 [^]
136	2.130,00	ULIVETO DI 2 [^]
150	5.020,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
116	170,00	FABBRICATO RURALE
96	64.580,00	PASCOLO ARBORATO 2 [^]
100	3.600,00	VIGNETO 3 [^]
TOTALE mq.	79.960,00	

Il secondo appezzamento di terreno, viene così descritto nell'atto:

“... appezzamento di terreno, della superficie di circa mq. 6.450,00, riportato in catasto ancora nella maggiore consistenza delle particelle 89 e 90 del foglio 44 di mappa, per non effettuata voltura catastale del sopracitato Decreto di riconoscimento di proprietà emesso dal Pretore di Reggio Calabria il 29/09/1975, ...” la cui descrizione risulta : “ .. appezzamento di terreno di natura pascolo arborato di complessivi metri quadrati 6.450,00 circa facente parte delle particelle 89 e 90 del foglio di mappa 44, riportato in catasto alla pagina 7620 in ditta [REDACTED] [REDACTED] (p.lla 89) e alla pagina 7985 in ditta [REDACTED] [REDACTED]

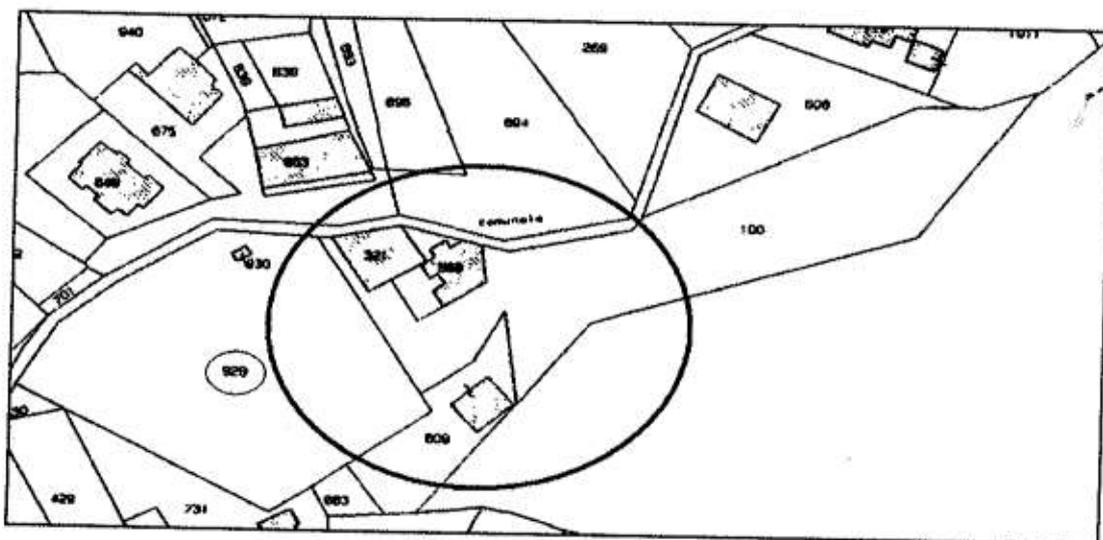
(p.lla 90),.....”

In considerazione di ciò, si ritiene che gli immobili acquistati dalla
per conto delle cooperative hanno una consistenza di:

$$\text{mq. } 79.960,00 + \text{mq. } 6.450,00 = \text{mq. } 86.410,00$$

Numerose sono state le visite effettuate presso locale Agenzia del Territorio (catasto), per effettuare delle verifiche, in quanto si sono riscontrati delle incongruità, che di seguito si riportano:

1. la particella n. 100, dall'atto di compravendita risulta di mq. 3.600,00 mentre la visura catastale risulta di mq. 1.739,00. Inoltre nel corso del rilievo, la particella n. 100, risultava confinante con la particella n. 568 e non con la particella 929.



Dall'atto di compravendita risulta che le cooperative hanno acquistato la particella "100 sub b". Detta descrizione ha da subito portato qualche dubbio, in quanto nell'usualità del gergo catastale, per "sub" si intendono i subalterni di un fabbricato (esempio appartamento foglio x particella y sub 1), ed effettivamente

effettuando le visure come “particella 100 sub b”, non risultava possibile. Anche all'Ufficio del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare risulta tutt'ora in atti la particella 100 sub b.

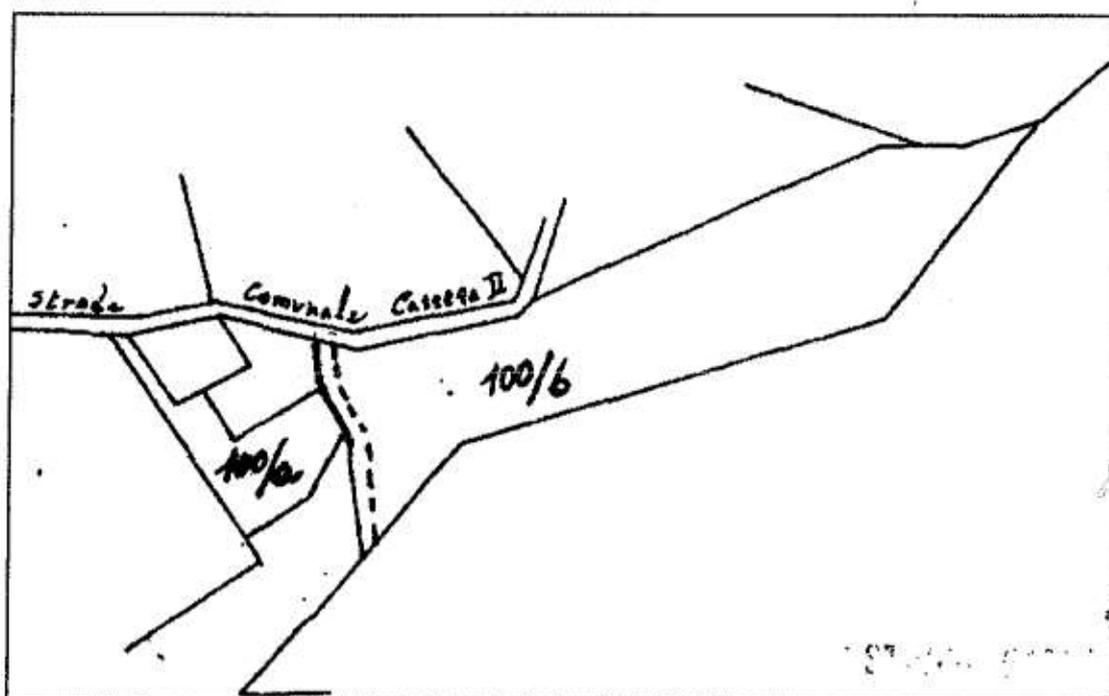
La particella “100 sub b”, per come si evince dall'atto di compravendita, “.. risulta dal tipo di frazionamento eseguito dal Geom. D. [redacted] sull'estratto di mappa n. 40496, rinviato per l'approvazione dall'ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria il 16/07/1981...” [redacted]

Notevoli difficoltà si sono riscontrate presso il catasto per ritrovare il tipo di frazionamento sopra descritto. Infatti il sottoscritto dopo una lunga attesa, ha effettuato visure ed accertamenti presso l'Ufficio del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare, e presso l'archivio Notarile, dove ha potuto visionare ed estrarre copia del frazionamento. [redacted]

Dalla visione del frazionamento si rileva che la particella n. 100 dell'estensione di mq. 3.938,00, è stata frazionata in due particelle, denominate provvisoriamente dal tecnico redattore del frazionamento in “100/a” e “100/b”, con le rispettive superfici catastali 338 mq. e 3.600 mq.. [redacted]

In conclusione, allo stato attuale, il frazionamento della particella 100, non è riportato nelle attuali planimetrie, che riportano graficamente, l'intera estensione della particella 100 (mq. 3.938) ed una visura con una erronea superficie di mq. 1.739, e paradossalmente nello spazio “ Dati derivati da” riporta i dati dell'atto pubblico di compravendita del notaio F. Putorti del

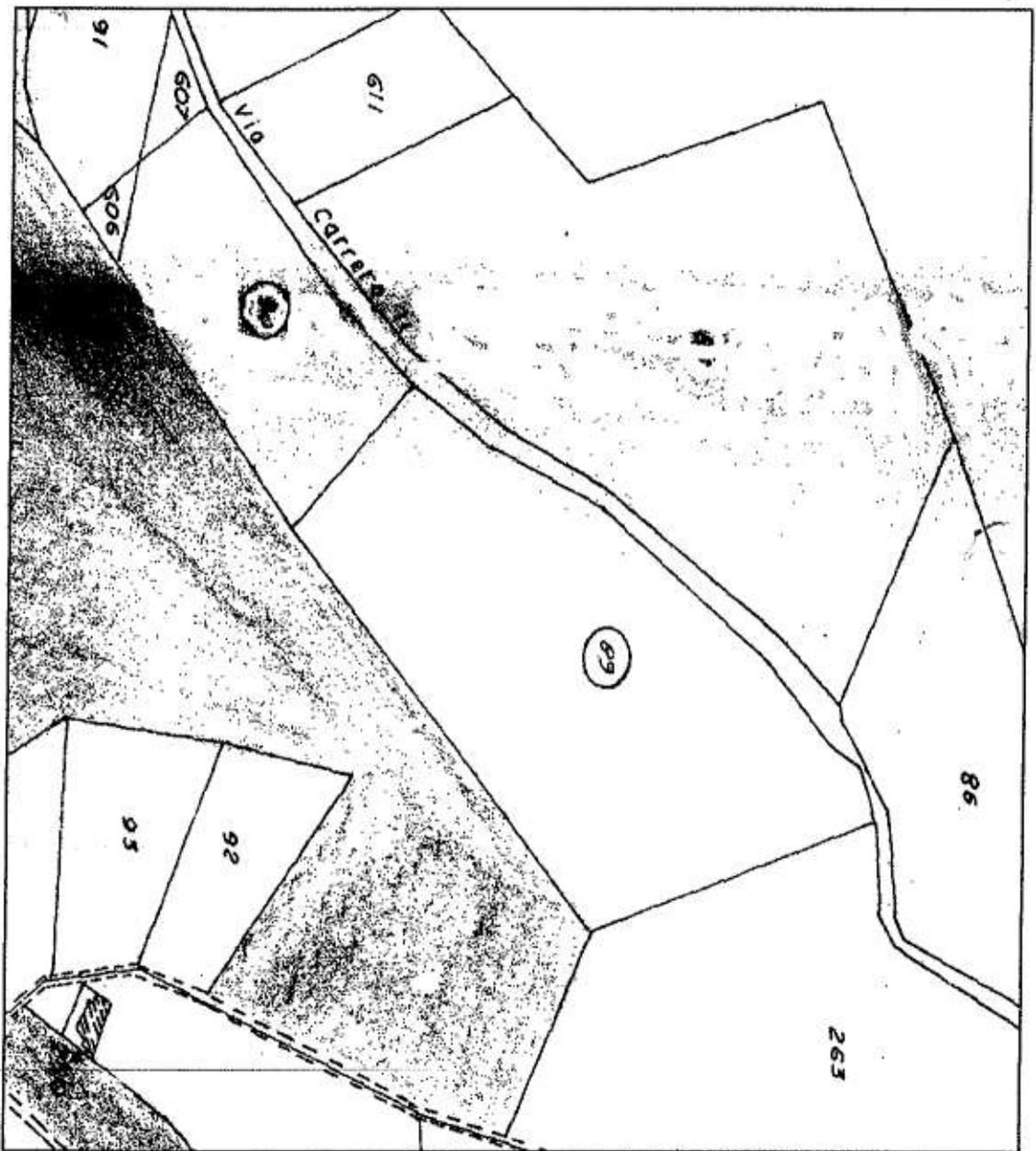
Di seguito si riporta il frazionamento allegato all'atto di compravendita, dove la particella "100 sub b" è la porzione di particella n. 100, di proprietà delle cooperative, erroneamente indicate negli atti catastali attualmente esistenti.



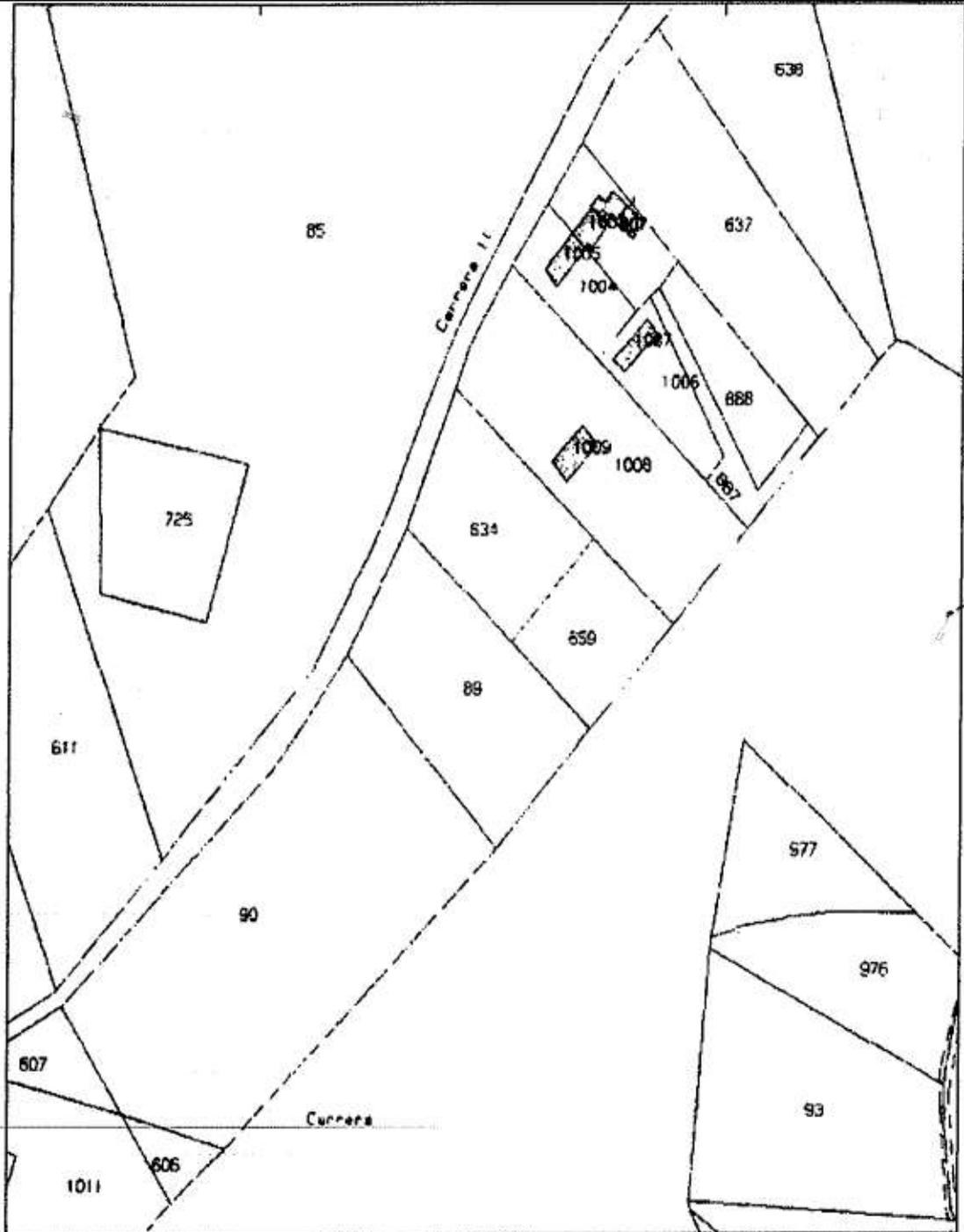
2. le particelle n. 89 e 90, come è stato ampiamente ripetuto, risulta dall'atto di compravendita F. Putorti, come un appezzamento di terreno, della superficie di circa mq. 6.450,00, riportato in catasto ancora nella maggiore consistenza delle particelle 89 e 90 del foglio 44 di mappa, per non effettuata voltura catastale.

Esaminando attentamente l'atto di compravendita, risulta quale allegato "O", una planimetria catastale dei luoghi, dove vengono indicate in rosso, le particelle indicate dal sottoscritto nella tabella "

appezzamento n. 1”, mentre le particelle 89 e 90 risultano solo indicate con una cerchiatura del numero di particella. Di seguito si riporta lo stralcio dell’allegato “O”.



Oggi la planimetria catastale risulta così composta



Come risulta palesemente evidente, mentre la particella 90 è rimasta

[REDACTED]
senza alcuna variazione, la particella 89 ha subito notevoli variazioni,
con la formazione di n. 13 nuove particelle. [REDACTED]

Dalle visure catastali effettuate, è emerso, che tutte le particelle
indicate nel punto n.1 dell'atto di compravendita ed indicate dal
sottoscritto nella tabella " appezzamento n. 1", sono attualmente
intestate a tutte ed 11 cooperative, nella quota di possesso, mentre la
particelle 89 e 90, per l'estensione di mq. 6.450,00 non sono state
frazionate e volturate a nome delle cooperative, e risultano ancora
intestate ad altri nominativi comprese le sue nuove 13 particelle
provenienti dalla divisione della particella 89. [REDACTED]

A questo punto, non avendo dei certi riferimenti, per poter svolgere i
dovuti accertamenti e rilievi, si è proceduto, ad attribuire una
probabile identificazione, alla superficie oggetto di compravendita da
parte delle cooperative, per le porzione di mq. 6.450,00 ricadenti
nelle particelle 89 e 90. Partendo dalla particella 90 fino al
raggiungimento della superficie acquistata.

Appezzamento n. 2		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
90	3.675,00	MANDORLETO
89	1.330,00	MANDORLETO
634	860,00	MANDORLETO
659	570,00	MANDORLETO
TOTALE mq.	6.435,00	

Con la precedente tabella " Appezzamento n. 2 " vengono

considerate le particelle 89, 90, e le p.lle 634 e 659 formate dal frazionamento della particella 89, che per estensione e per contiguità, fanno raggiungere la superficie cercata, infatti la somma delle particelle raggiunge la superficie di mq. 6.350,00, quantità molto prossima alla superficie indicata nell'atto di compravendita.

Altre variazioni catastali nel corso del tempo si sono riscontrate in altre particelle, pertanto la nuova situazione catastale del compendio appartenete alle cooperative si compone:

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE			
Foglio 44 REGGIO CALABRIA			
PARTICELLA N.	VARIAZIONI INTERVENUTE	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
115		4.460,00	ULIVETO DI 2 [^]
136		2.130,00	ULIVETO DI 2 [^]
ex 150	1040	1.038,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
ex 150	1041	208,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
ex 150	1042	3.774,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
116		170,00	FABBRICATO RURALE
96		64.580,00	PASCOLO ARBORATO 2 [^]
100		3.600,00	VIGNETO 3 [^]
90		3.675,00	MANDORLETO
89		1.330,00	MANDORLETO
ex 89	634	860,00	MANDORLETO
ex 89	659	570,00	MANDORLETO
SUPERFICIE TOTALE		86.395,00	

Questa ricostruzione catastale, si è ritenuta necessaria al fine di poter

proseguire, in modo chiaro ed esaustivo, alla trattazione con argomentazioni opportune per la disamina dei quesiti posti. [REDACTED]

Come precedentemente illustrato, a seguito della realizzazione della strada Via Carrera, l'intero compendio immobiliare di proprietà delle Cooperative, viene suddiviso in quattro distinti lotti di terreno. Si ritiene necessario precisare che ad oggi, la strada non risulta riportata nelle mappe catastali, e non risultano i frazionamenti delle particelle interessate dall'esproprio.

La realizzazione della strada ha interessato le particelle 96, 100 e ex 150 oggi particelle nn. 1042 e 1041. [REDACTED]

Dagli atti presenti presso gli uffici del comune di Reggio Calabria, risulta che per la realizzazione della strada comunale, come risulta dalla sentenza di primo grado n. 1732/04, sono state espropriate alle cooperative (1.748+ 5.442) mq. 7.240,00 oltre mq. 700,00 quale relitto dell'espropriazione derivato dalla particella n. 100. Con la tabella che segue si riportano le superfici espropriate e le superfici residue.

superfici espropriate per strada						
Foglio 44 REGGIO CALABRIA						
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	esproprio 1	esproprio 2	relitti	totale sup. espropriata	totale superficie residua
96	64.580,00	484,00	3.516,00		4.000,00	60.580,00
100	3.600,00	592,00	1.208,00	700,00	2.500,00	1.100,00
150	5.020,00	722,00	718,00		1.440,00	3.580,00
totali	73.200,00	1.798,00	5.442,00		7.940,00	65.260,00

Dalla predetta forzata divisione, la proprietà delle [REDACTED] si è trasformata in n.4 distinti lotti, come indicato dalle tabelle che seguono:

Superficie totale lotto n. 1 - sopra strada		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
96	7.600,00	PASCOLO ARBORATO 2 [^]
89	1.330,00	
634	860,00	
659	570,00	MANDORLETO
90	3.675,00	MANDORLETO
TOTALE	14.035,00	

Superficie totale lotto n. 2 - ex p.lla 150		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
1042	1.445,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
TOTALE	1.445,00	

Superficie totale lotto n. 3 - ex p.lla 150		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
1040	1.038,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
1042	919,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
1041	178,00	SEMINATIVO ARBORATO 5 [^]
TOTALE	2.135,00	

Superficie totale lotto n. 4 - sotto strada		
Foglio 44 REGGIO CALABRIA		
PARTICELLA N.	SUPERFICIE mq.	NATURA CATASTALE
115	4.460,00	ULIVETO DI 2 [^]
136	2.130,00	ULIVETO DI 2 [^]
116	170,00	FABBRICATO RURALE
96	52.980,00	PASCOLO ARBORATO 2 [^]
100	1.100,00	VIGNETO 3 [^]
TOTALE	60.840,00	

Consistenza di tutti i terreni di proprietà dopo l'esproprio della strada

mq. 78.455,00

Per rendere comprensiva ed in maniera corretta, quanto fin qui illustrato, il sottoscritto ha elaborato, una apposita planimetria con indicazioni dei lotti, che viene riportata nelle allegate planimetrie.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Numero sono le visite effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, e dalle visure effettuate personalmente presso il competente Ufficio di PRG, i terreni individuati catastalmente al foglio n. 44 sezione di Reggio Calabria, particelle nn. 115, 136, 150, 116, 96, 100, 89 e 90 risultano con la seguente destinazione:

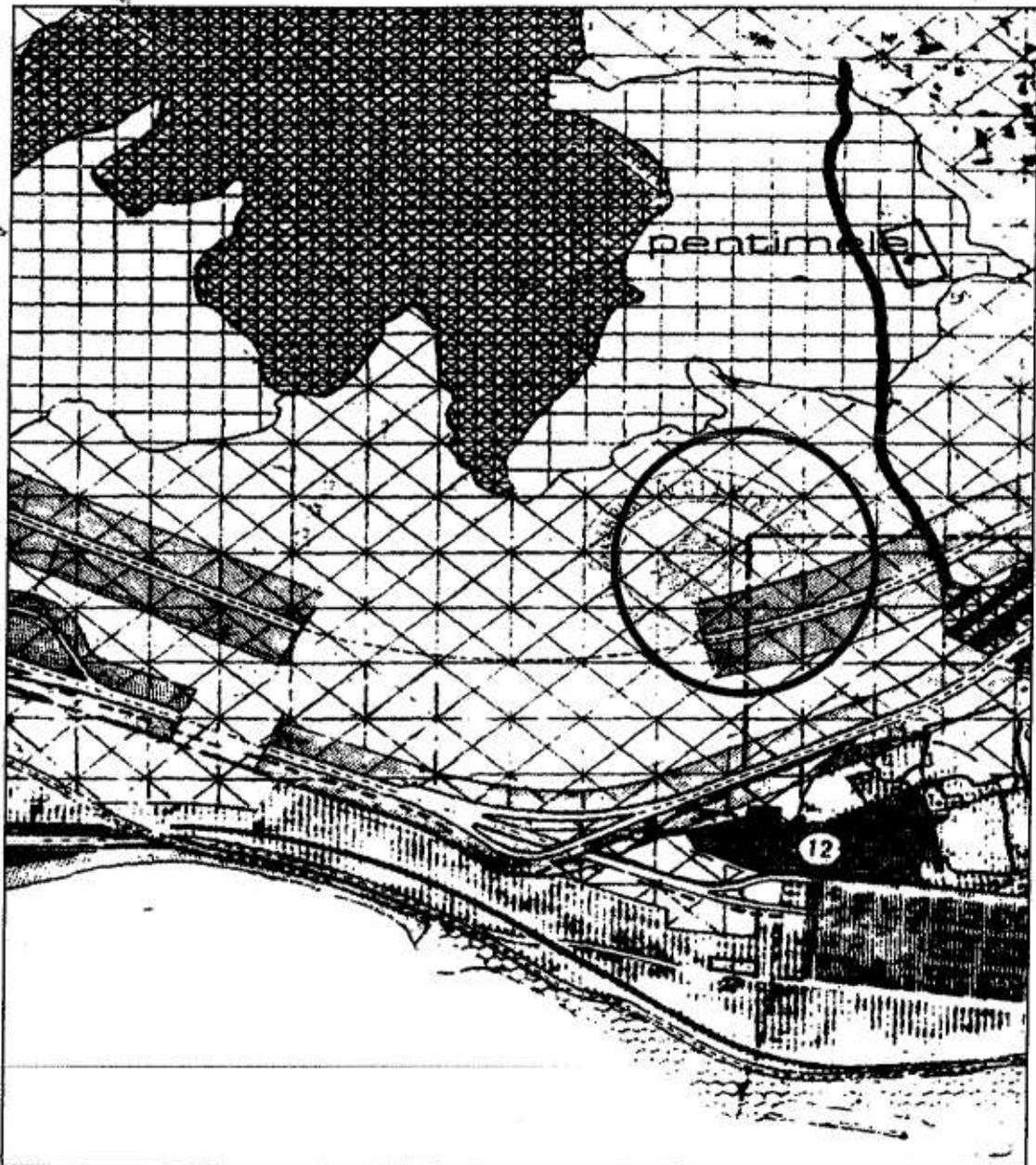
- particelle nn. 136, 150, 116, 96, 89 e 90 - ricadono in area agricola normata dagli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e s.m.i.;
- particelle nn. 115 e 100 - ricadono in area agricola normata degli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e s.m.i. e parte area agricola ai sensi dell'art.50 e normata dagli articoli 51 e 52 della Legge Regionale n. 19/02 e S.m. i.

L'area in esame non è interessata vincoli inibitori (del tipo paesaggistico-ambientale, storico,) ma bensì da vincoli derivati dal P.A.I. della Regione Calabria, infatti risulta dalla consultazione delle mappe cartografiche " *CARTA INVENTARIO DEI CENTRI ABITATI INSTABILI – CATEGRAFIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI FENOMENI FRANOSI – Comune di Reggio Calabria – Località Pentimele e Vito* " che alcune particelle, come meglio evidenziate negli elaborati grafico allegati, sono interessate dal RISCHIO FRANE - si definisce per R1,R2,R3e R4 le aree a rischio e per iP1, iP2, iP3, iP4 gli indicatori di pericolo.

Le aree interessate sono le seguenti:

- le particelle 116 e 136, indicatore di pericolo iP2;
- particella 115, indicatore di pericolo iP3;
- particella 96 area a rischio R2 ed indicatore di pericolo iP2.

Stralcio di PRG



Come si evince, tutte le particelle di proprietà delle cooperative sono individuate nello strumento urbanistico in aree ad uso agricolo, regolate dagli articoli 50,51,52 della Legge Regionale n. 19/2002, dove sono vietate tutte le attività di trasformazione del territorio, tra cui frazionamento del terreno ad uso edificatorio, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione. L'edificazione a scopo residenziale sono consentite, entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq. sicuramente si può affermare che i terreni, oggetto del presente procedimento, non hanno vocazione edificatoria.

SERVITÙ GRAVANTI

Nell'atto di acquisto dei terreni, da parte delle cooperative, veniva riportato all'art. 4 atto Notaio Putorti del [redacted] quanto segue: [redacted]

“... i terreni oggetto del presente contratto sono gravati: [redacted]

a) da una servitù di elettrodotto a favore della [redacted]

[redacted] a rogito del Notaio

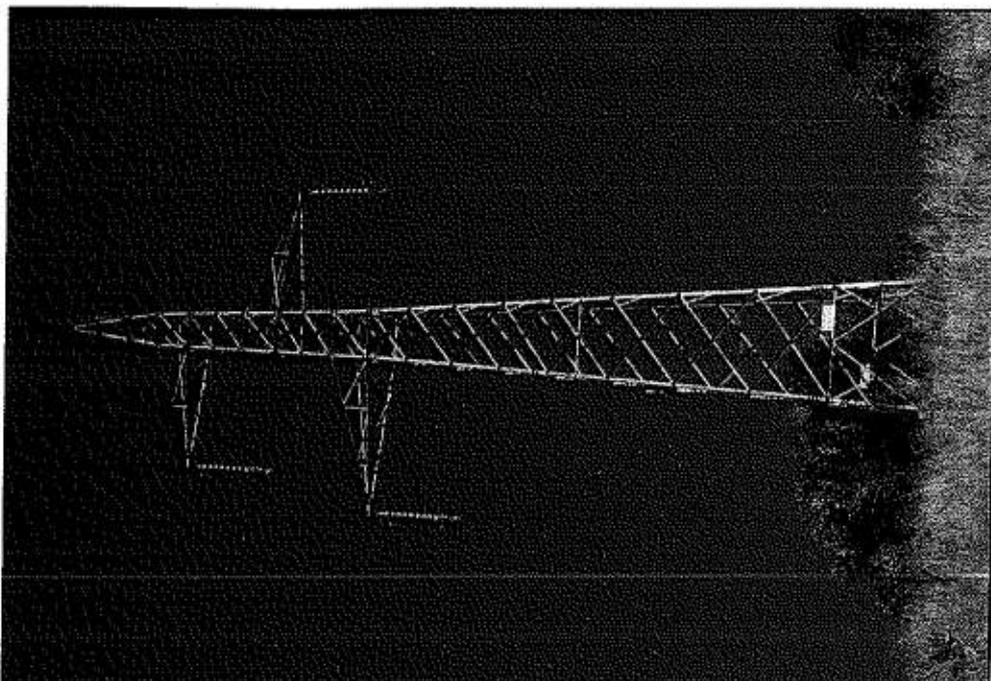
Giuseppe Gioffrè; [redacted]

b) da una servitù di passaggio a favore della [redacted]

come risulta dall'atto Notar Pietro Marrapodi del 15/6/1979, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Reggio Calabria il 5/7/1979 ai numeri 7667 d'ordine

a) La servitù da elettrodotto, risulta effettivamente presente, percorre da sud a nord il terreno di proprietà delle cooperative, con il maggior pregiudizio nella particella 96, dove è stato collocato un traliccio per

l'alta tensione, in ferro del tipo " Terna semplice con mensole normali serie 150 KV "



Presso l'archivio notarile, si è presa visione dell'atto di servitù del [redacted] dove risulta che la servitù grava su una striscia di terreno di larghezza di ml. 15,00 e per tutta la estensione della linea elettrica. [redacted]

La servitù da elettrodotto, interessa una superficie di mq. 3.468,00.

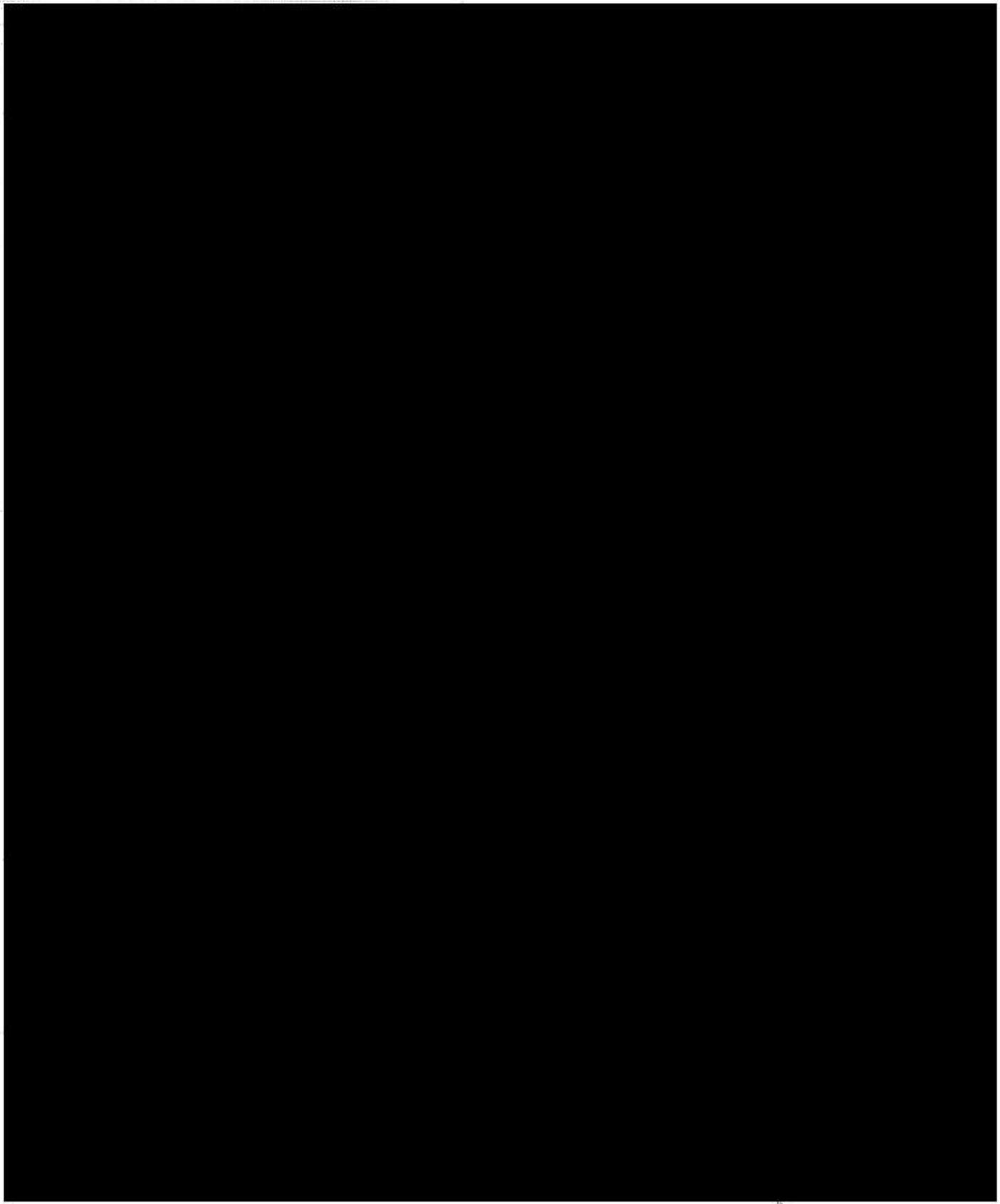
- b) La servitù di passaggio si è costituita con l'atto [redacted] [redacted] per la vendita di un appezzamento di terreno tra il [redacted] che vende, e la Signorina [redacted] che acquista la particella n. 609, proveniente dal frazionamento della maggiore particella n. 100, estratto di mappa redatto dal Geom. Sconti Paolo con n. 44918 del 1978 ed approvato

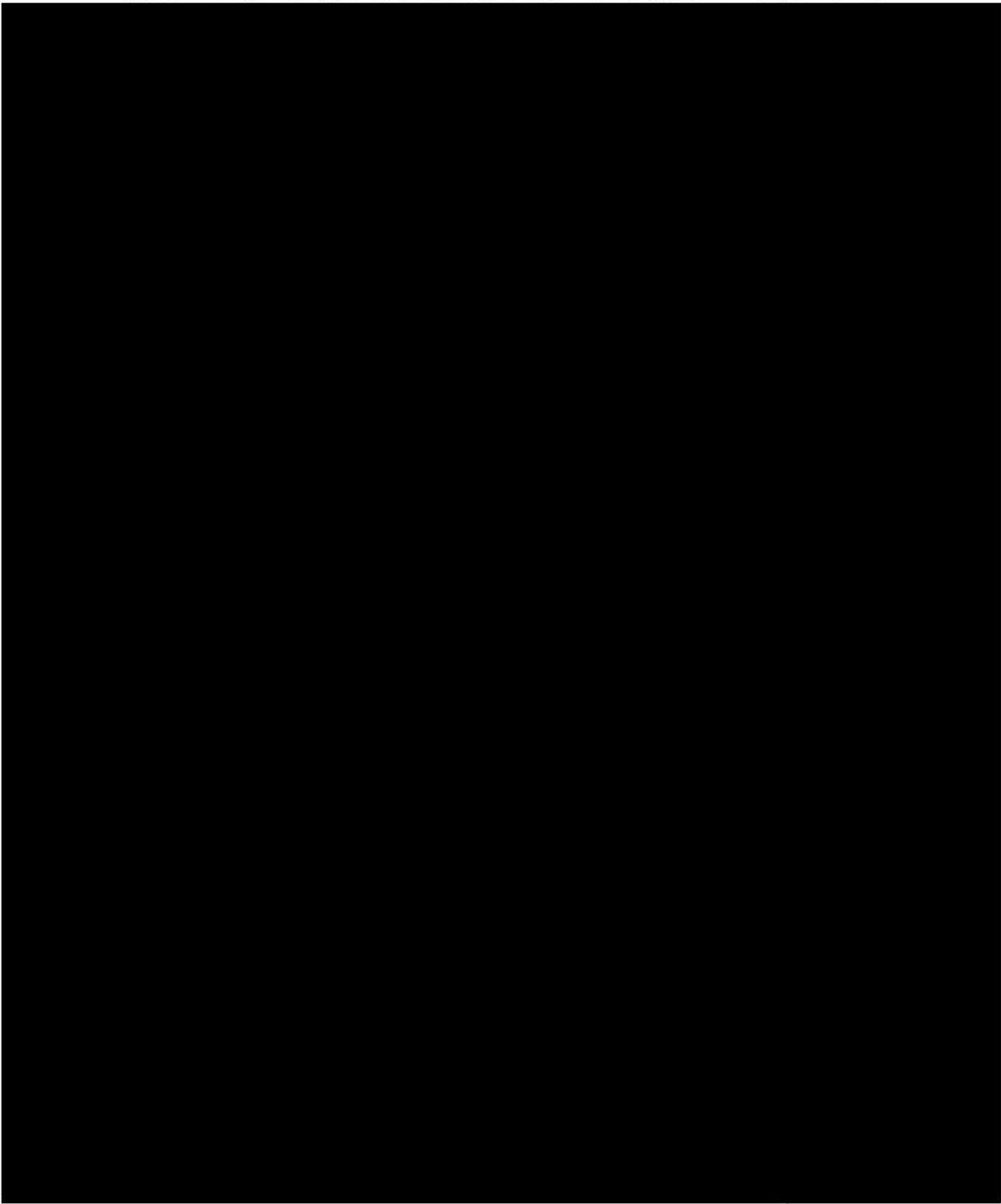
dall'UTE in data 15/12/1978

Dall'atto di compravendita si legge quanto segue:

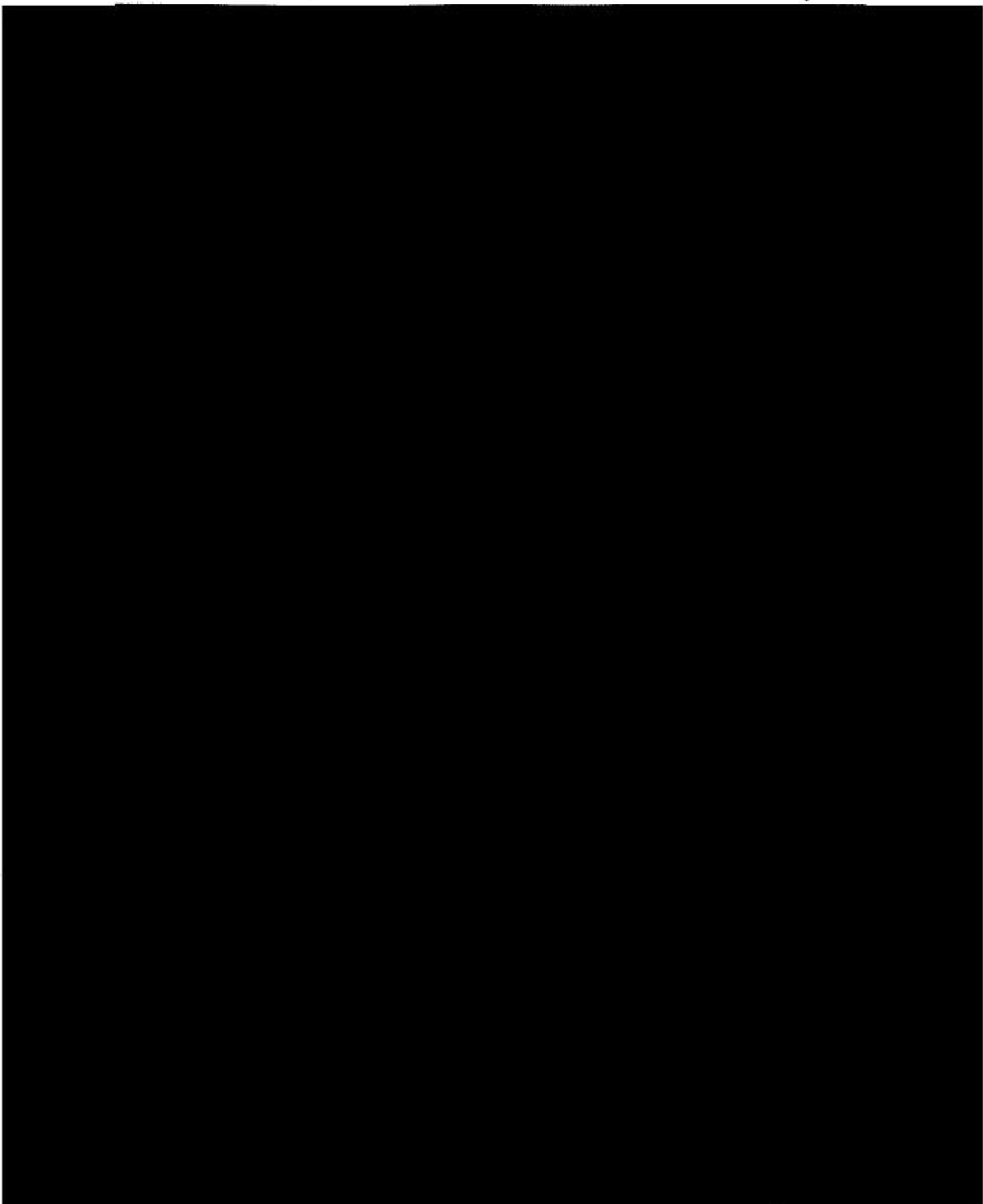
"... a detto fondo si accede dalla Via pubblica attraverso una cancellata in ferro che immette su una stradella che collega il fondo stesso con la via pubblica, correndo sulla restante proprietà del venditore..."



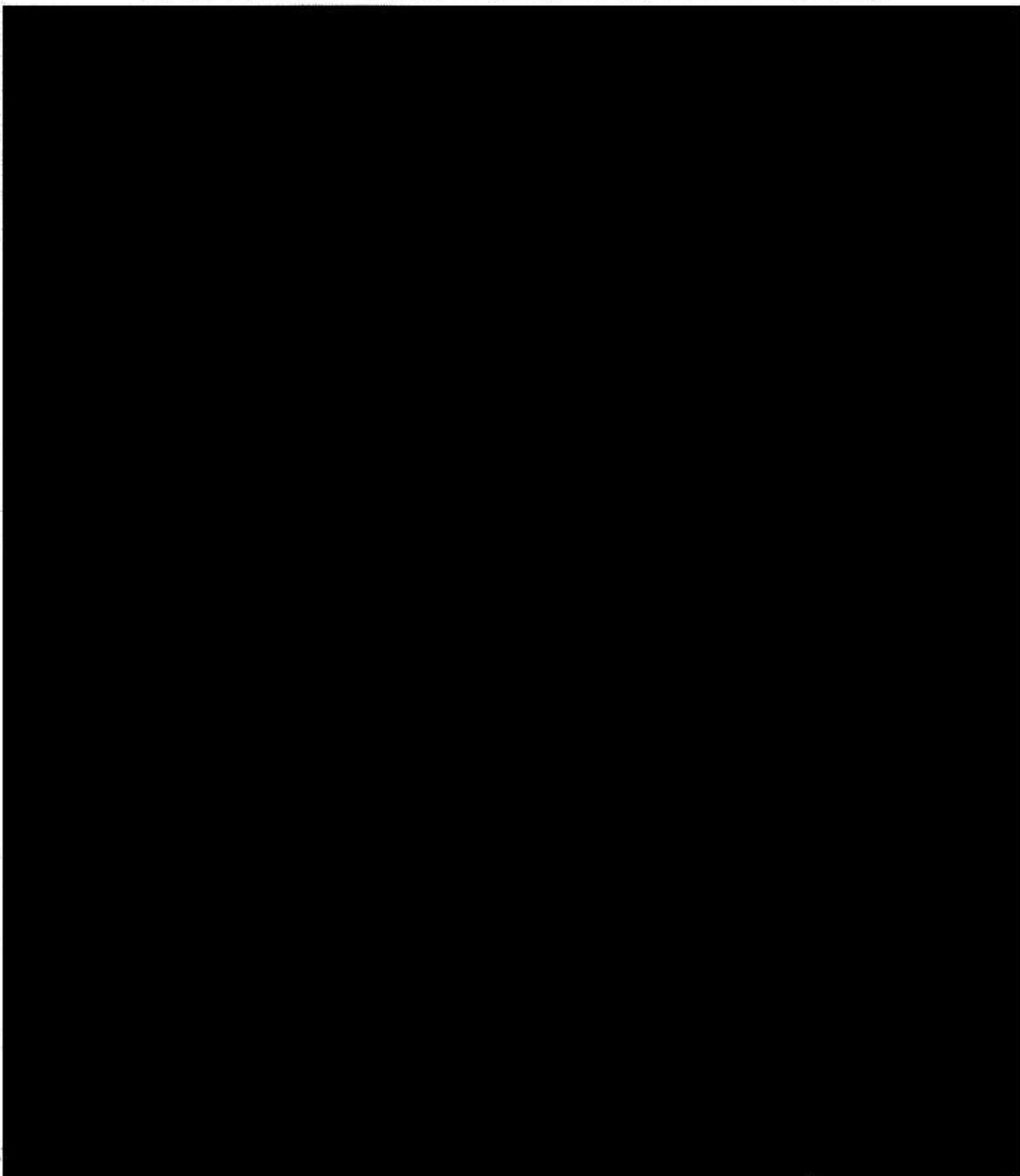


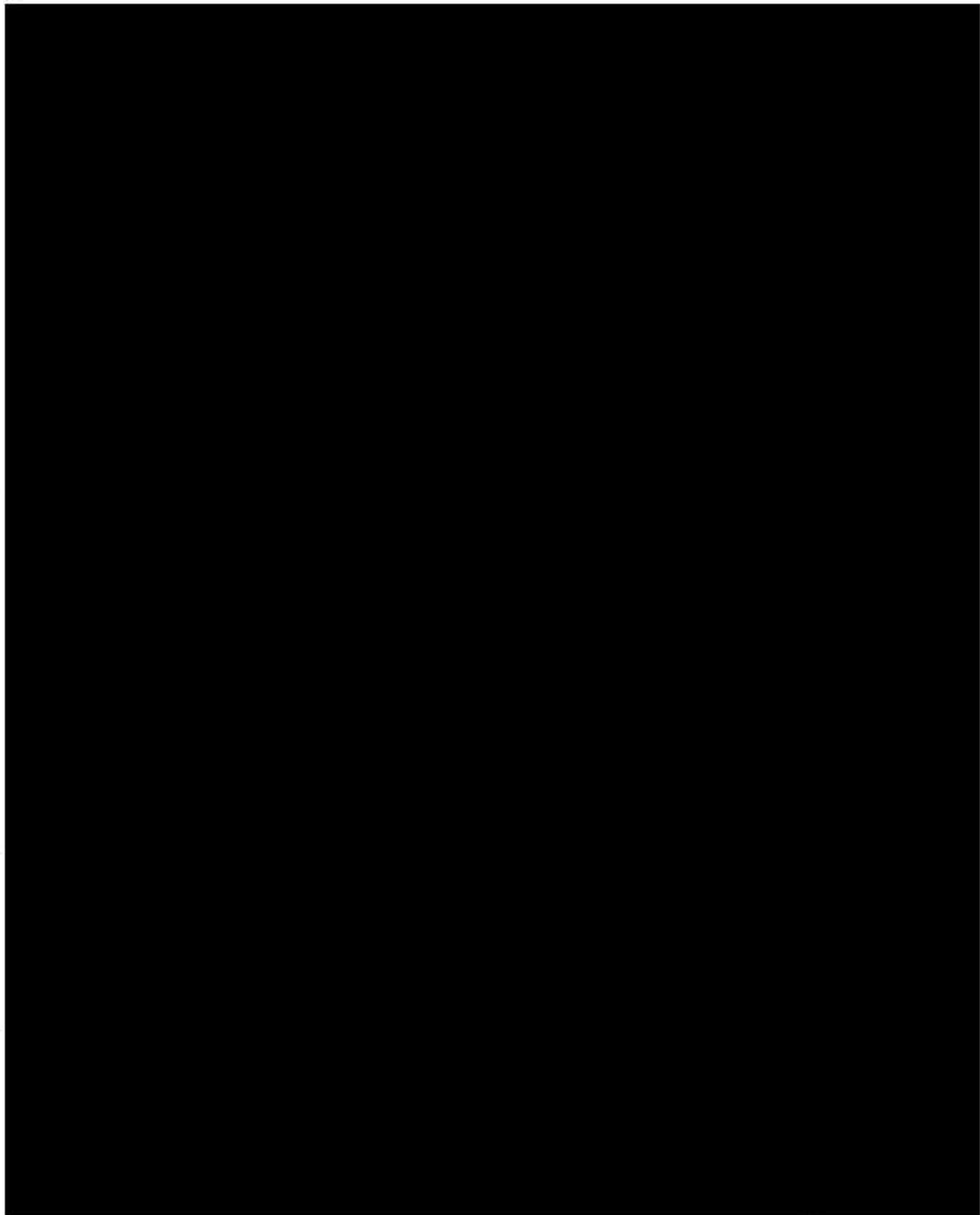


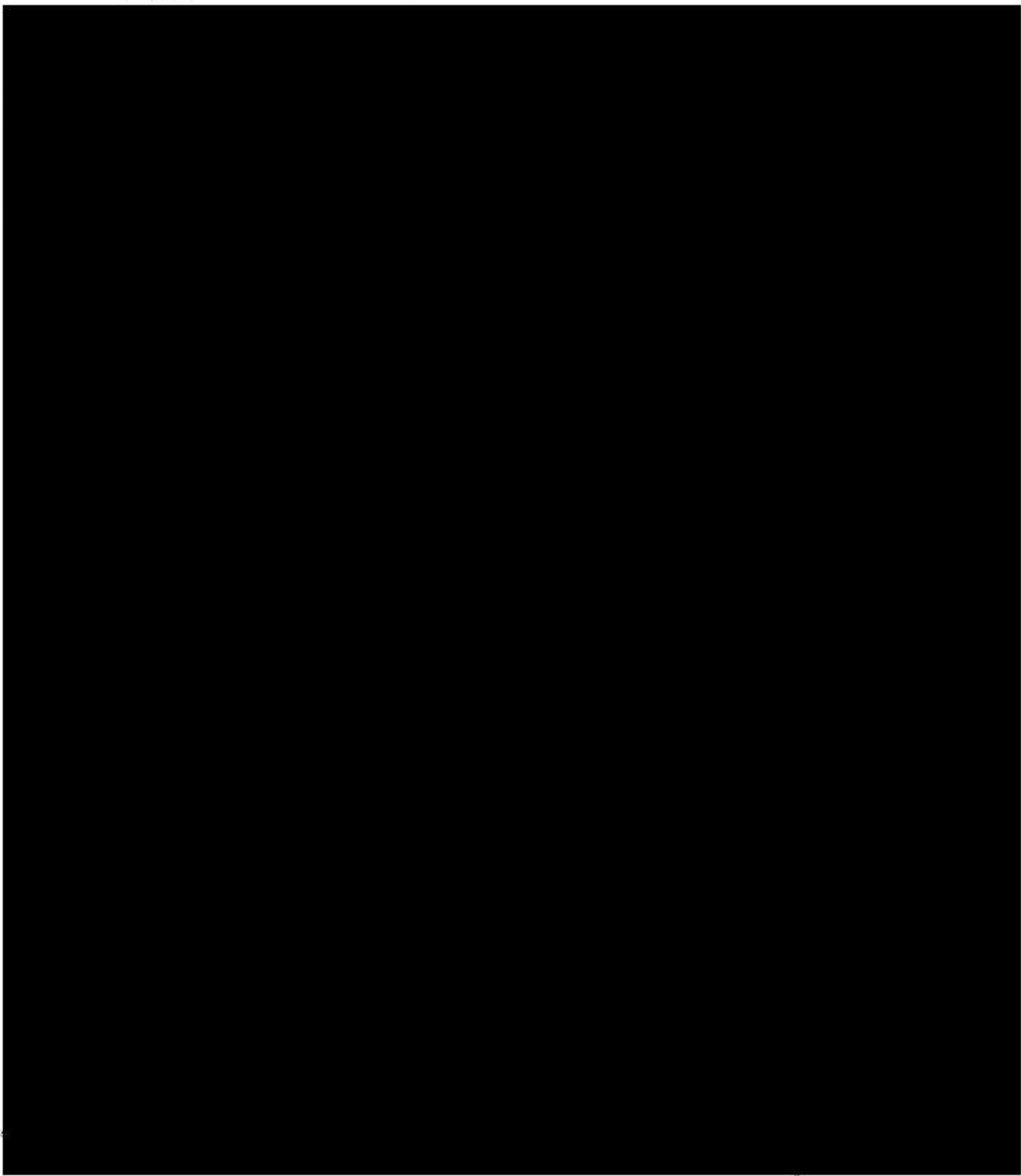
CTU: Arch. Gerardo Pizzone



CTU: Arch. Gerardo Pizzone







ACCERTARE IL VALORE COMPLESSIVO

Sulle caratteristiche, l'ubicazione, la morfologia, la giacitura, la qualità del terreno, la destinazione urbanistica, i vincoli gravanti, i vincoli del PAI, si è ormai trattato ampiamente, pertanto la stima che viene effettuata, tiene

conto di tutto ciò, e comunque il valore che si attribuisce si deve intendere come la media di più fattori, tra cui il valore di mercato.

Secondo una indagine esperita presso locali agenzie immobiliari e presso informazioni su conoscenze del luogo, il valore di mercato medio si può aggirare in circa €/mq. 6,00. Pertanto il valore complessivo dell'intera proprietà della consistenza di mq. 55.455,00 (al netto dell'area oggetto di esproprio per il campo di calcio) è di € 332.730,00=

Ritenendo di aver esposto su quanto oggetto dell'incarico, si rassegna la presente relazione, composta da 40 pagine oltre gli allegati, e nel ringraziare al Giudice per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti. [REDACTED]

Si Allegano: Documentazione; Elaborati grafici; Documentazione catastale;
PAI - Cartografia rischio frane; Rilievo piano altimetrico;
Fascicolo fotografico;

Reggio Calabria 13/01/2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Gerardo Pizzone

