

**Tribunale di Reggio Calabria**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n. 126/2013 del R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Tiziana Drago**

**A FAVORE DI** : Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

**CONTRO**



**RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI  
CHIARIMENTI**

---

***Il CTU***

*Dott. Agronomo Stefano POETA*

## **1. Premessa**

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, nato a Reggio Calabria il 21/08/1966, libero professionista, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria, in merito all'esecuzione Immobiliare 126/2013 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

A seguito del provvedimento del 21/03/2022 e dell'udienza del 26/04/2022 il G.E. Dott. Stefano Cantone, dispone che il CTU:

- 1. inserisca all'interno dell'elaborato peritale la quantificazione del canone di affitto dei cespiti pignorati*
- 2. aggiorni il valore di stima dei beni staggiti (detraendo dagli stessi anche i costi di regolarizzazione);*
- 3. chiarisca le considerazioni dallo stesso effettuate a pag. 5 dell'integrazione del 10.04.2017 in merito alla sanabilità degli immobili.*

## **2. Risposta al primo quesito - quantificazione del canone di affitto**

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita ed esaminata la tipologia del bene, si è ritenuto opportuno proporre la vendita dei beni staggiti con la formazione di un unico lotto. Con la stessa logica, considerando che i fabbricati per il luogo in cui si trovano e per la funzione per i quali sono stati edificati perdono ogni interesse se considerati privi dei fondi a servizio dei quali sono stati costruiti, si intende proporre un unico canone unico.

La banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - interrogazione: Anno 2021 – Secondo Semestre, per la Provincia di Reggio Calabria, Motta San Giovanni, Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI, Attività Produttive, riferisce dei valori di affitto minimi e massimi mensili per i capannoni tipici. Tali valori sono riportati nelle tabelle che seguono:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MOTTA SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

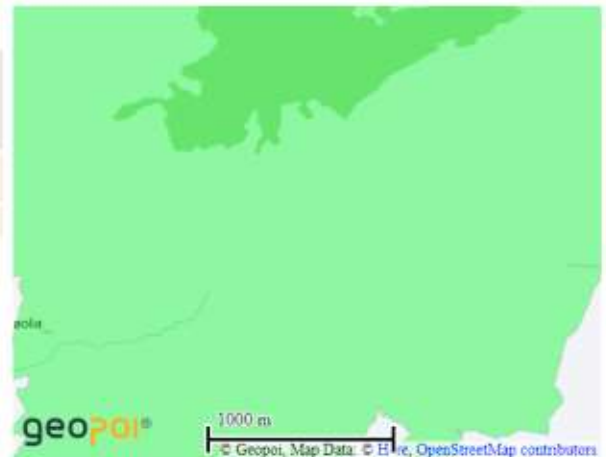
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	250	315	L	1,4	1,7	L
Laboratori	Normale	315	410	L	1,5	2,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Considerata la condizione degli immobili da concedere in affitto si ritiene congruo ridurre del 30% il valore minimo proposto dall'OMI passando da 1,4 €/mese a 0,98 €/mese.

**P.Ila 112 - Capannone industriale**

Valore di locazione fabbricato €/m <sup>2</sup> * mese	Superficie m <sup>2</sup>	Valore di locazione
€ 0,98	730,8	€ 716,18
<b>Totale</b>		<b>€ 716,18</b>

**P.Ila 113 - Capannone industriale**

Valore di locazione fabbricato €/m <sup>2</sup> * mese	Superficie m <sup>2</sup>	Valore di locazione
€ 0,98	730,8	€ 716,18
<b>Totale</b>		<b>€ 716,18</b>

**P.Ila 116 (ex 16) - Casa colonica**

Valore di locazione fabbricato €/m <sup>2</sup> * mese	Superficie m <sup>2</sup>	Valore di locazione
€ 0,98	181,74	€ 178,11
<b>Totale</b>		<b>€ 178,11</b>

Totale valore fabbricati	Valore di locazione fabbricato €/m <sup>2</sup> * mese	Valore di locazione
P.Ila 112 - Capannone industriale	€ 0,98	€ 716,18
P.Ila 113 - Capannone industriale	€ 0,98	€ 716,18
P.Ila 116 (ex 16) - Casa colonica	€ 0,98	€ 178,11
<b>Totale mese</b>		<b>€ 1.610,47</b>
<b>Totale anno</b>		<b>€ 19.325,68</b>

La banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) non riporta i valori di locazione dei terreni agricoli e pertanto, per la determinazione del canone si considera utile partire dal valore del fondo, tenendo conto anche di quanto riportato e determinare il beneficio fondiario partendo da un saggio di capitalizzazione pari al 3%.

Il valore dei terreni è stato determinato tenendo conto del quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura, riferiti al 2021, dei terreni compresi nella regione agraria 10 della Città Metropolitana di Reggio Calabria redatto dalla Commissione Provinciale Espropri - Reggio Calabria (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni).

Valore dei terreni 51.879,96 € x 0,03 (Saggio di Capitalizzazione) = **1.556,40 €/anno**

Per quanto sopra riportato il valore annuo di locazione è pari a:

valore di locazione dei fabbricati + valore di locazione dei terreni = Valore di locazione del lotto

€/anno 19.325,68 + 1.556,40 €/anno = **20.882,08 €/anno = 1.740,17 €/mese**



### 3. Risposta al secondo quesito - aggiornamento del valore di stima

Per l'aggiornamento del valore di stima dei fabbricati identificati dalle p.lle n. 112 e n. 113 (Capannone) si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - interrogazione: Anno 2021 – Secondo Semestre, per la Provincia di Reggio Calabria, Motta San Giovanni, Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI, **Attività Produttive**, che riferisce i valori di mercato minimi e massimi per i capannoni tipici:



Visto lo stato di conservazione degli immobili si è considerato il valore medio di 282,50 €/m<sup>2</sup>.

#### P.lla 112 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Valore venale
€ 282,50	730,8	€ 206.451,00
<b>Totale</b>		<b>€ 206.451,00</b>

#### P.lla 113 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Valore venale
€ 282,50	730,8	€ 206.451,00
<b>Totale</b>		<b>€ 206.451,00</b>

Dal valore di questi immobili vanno decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia pari al costo di una SCIA in sanatoria, dal costo di 516 €/cadauna, oltre l'onorario di un tecnico stimato in 750 €/cadauna. Pertanto il valore degli immobili è il seguente:

#### P.IIa 112 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €	Costo di regolarizzazione edilizia	Valore venale
€ 206.451,00	1.266,00 €	€ 205.185,00
<b>Totale</b>		<b>€ 205.185,00</b>

#### P.IIa 113 - Capannone industriale

Valore di mercato del fabbricato €	Costo di regolarizzazione edilizia	Valore venale
€ 206.451,00	1.266,00 €	€ 205.185,00
<b>Totale</b>		<b>€ 205.185,00</b>

Per l'aggiornamento del valore di stima del fabbricato identificato dalla p.IIa n. 116 (Casa Colonica) si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - interrogazione: Anno 2021 – Secondo Semestre, per la Provincia di Reggio Calabria, Motta San Giovanni, Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI, **Residenziale**, che riferisce i valori di mercato minimi e massimi per abitazioni di tipo economico:



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MOTTA SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

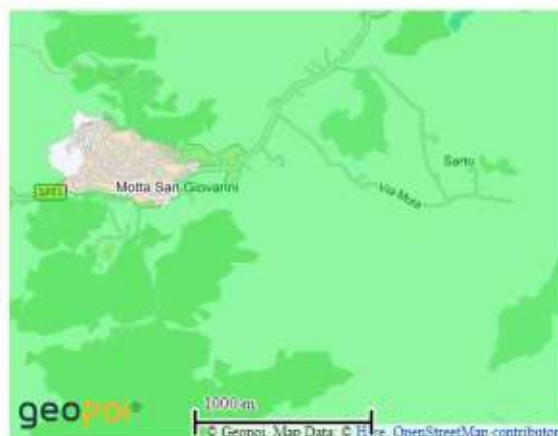
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	590	L	1,4	2	L
Box	Normale	325	475	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	475	670	L	1,6	2,3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Visto lo stato di conservazione dell'immobile si è considerato il valore minimo ridotto del 30% pari a 287 €/ m<sup>2</sup>.

#### P.IIa 116 (ex 16) - Casa colonica

Valore di mercato del fabbricato €/m <sup>2</sup>	Estensione	Valore venale
€ 287,00	181,74	€ 52.159,38
<b>Totale</b>		<b>€ 52.159,38</b>

Il fabbricato di cui alla **particella n. 110** non è sanabile in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo nonché di autorizzazione paesaggistica in area sottoposta a **vincolo ambientale-paesaggistico** e **vincolo idrogeologico**.

Tale fabbricato ha un valore negativo in quanto andrà demolito.

Secondo il Prezziario Regionale dei lavori pubblici della Regione Calabria 2021 tale costo è identificato dalla voce **21CL.PR.R.0210.10.b** "Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno € 16,73 € al m<sup>3</sup>".

#### P.IIa 110 - Deposito macchine ed attrezzature

Costo di Demolizione €/m <sup>3</sup>	Volume dell'edificio m <sup>3</sup>	Valore di demolizione
€ 16,73	697,79	€ 11.673,99
<b>Totale</b>		<b>€ 11.673,99</b>

Oltre alla demolizione andrà richiesto al comune un permesso a demolire del costo stimato di **1.500 €** onnicomprensivo delle spese di un tecnico.

Il valore dei terreni è stato rideterminato tenendo conto del quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura, Riferiti al 2021, dei terreni compresi nella regione agraria 10 della Città Metropolitana di Reggio Calabria redatto dalla Commissione Provinciale Espropri - Reggio Calabria (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni).



Valore di mercato del fondo €/Ha	Superficie Totale Ha	Valore venale del fondo
€ 2.700,00	19,2148	€ 51.879,96
<b>Totale</b>		€ 51.879,96

.....

Totale valore stimato del lotto posto in vendita:

P.lla 112 - Capannone industriale	€ 205.185,00
P.lla 113 - Capannone industriale	€ 205.185,00
P.lla 116 (ex 16) - Casa colonica	€ 52.159,38
Valore di mercato del fondo €/Ha	€ 51.879,96
P.lla 110 - Deposito macchine ed attrezzature - Costi di demolizione	-€ 13.173,99
<b>Totale</b>	<b>€ 501.235,35</b>

#### 4. Risposta al terzo quesito - considerazioni in merito alla sanabilità degli immobili

La casa colonica, identificata dalla p.lla n. 116 è regolare.

I due capannoni, identificati dalle p.lle n. 112 e n. 113 sono sanabili con una SCIA. Il costo totale di tale attività è pari ad € 2.532.

Il fabbricato di cui alla particella n. 110 non è sanabile in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo nonché di autorizzazione paesaggistica in area sottoposta a **vincolo ambientale-paesaggistico** e **vincolo idrogeologico**. Pertanto, il fabbricato non potrà essere sanato e va demolito. Il costo totale di tale attività è pari ad € 13.173,99.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto riferisce.

Reggio Calabria, 01/06/2022

Il CTU

Dott. Agronomo Stefano POETA