

Ill.mo Giudice Dott.ssa A. Incognito
Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Distaccata di Melito Porto Salvo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(ATTORE)

4 (CONVENUTI)

(Rif.to 221/C/02 R.G.A.C)

Consulente: ing. Salvatore Calcagno

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio inerente il procedimento [REDACTED]
(Attore) - [REDACTED] + 4 (Convenuti) (Rif.to 221/C/02 R.G.A.C)

Introduzione

La Consulenza Tecnica di Ufficio (C.T.U.) è stata conferita dall'autorità giudicante per rispondere ai seguenti quesiti:

“descrive (il CTU) i beni oggetto di causa, ne stimi all'attualità il valore, verificando se sono comodamente divisibili; formi, in caso positivo, porzioni corrispondenti alle quote e determini, in caso negativo, la corrispondente quota in denaro”

1) Descrizione dei beni oggetto di causa

I beni di cui è causa consistono in due terreni siti in agro di Condofuri, località Chiesaro, catastalmente individuati rispettivamente come particella 31 e particella 32 del Foglio di mappa n° 49 del Catasto Terreni dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria.

Da visura catastale essi sono qualificati, per le estensioni di cui alle visure stesse, come seminativo, uliveto e seminativo erborato.

Per una descrizione visiva dei luoghi si faccia riferimento alle fotografie allegate, scattate in sede di sopralluogo, che devono ritenersi parte integrante della presente relazione.

Le particelle 31 e 32 risultano catastalmente intestate, in modo indiviso, a cinque soggetti, dei quali quattro possiedono ciascuno 1/16, per un totale perciò di 4/16 ed il quinto possiede i restanti 12/16.

2) Stima del valore dei beni oggetto di causa

Per rispondere al quesito, il C.T.U. ha ritenuto di **effettuare un rilievo strumentale**, analiticamente descritto in appendice e nel relativo libretto di misure.

È stata rilevata un'area complessiva delle dimensioni di **47039 mq**, di cui:

14847 mq relativi alla particella 31

32192 mq relativi alla particella 32.

In particolare, la particella 31 è piantumata ad ulivo per una estensione di 12637 mq, mentre la restante parte, pari a 2210 mq è destinata a pascolo;

la particella 32 è coltivata ad ulivo per complessivi 11645 mq, una superficie di 16890 mq è adibita a pascolo, la restante parte, pari a 3657 mq, risulta incolta.

Sinteticamente:

Particella 31

12637 uliveto

2210 pascolo

Totale 14847 mq

Particella 32

11645 uliveto

16890 pascolo

3657 incolto produttivo

Totale 32192 mq

Per quantificare in termini economici il valore dei terreni si è fatto riferimento alle Tabelle a cura della Commissione Provinciale espropri di Reggio Calabria, pubblicate annualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. Il Comune di Condofuri appartiene alla Regione Agraria n°10.

I dati disponibili vanno dal 2004 al 2008, prossimamente verranno resi noti i valori relativi al 2009 (di norma la pubblicazione avviene nel primo quadrimestre di ciascun anno) e fra circa un anno saranno disponibili quelli per il 2010.

Di conseguenza **il valore attribuibile ai terreni di cui è causa è una stima calcolata dalle serie storiche disponibili.**

Per quanto premesso, si ritiene di attribuire i seguenti valori:

Particella 31

| | | |
|---------|-------------|------------|
| uliveto | valore euro | 28812 |
| pascolo | valore euro | 5505 |
| | | ----- |
| | Totale | 29362 euro |

Particella 32

| | | |
|--------------------|-------------|------------|
| uliveto | valore euro | 26550 |
| pascolo | valore euro | 4206 |
| incolto produttivo | valore euro | 549 |
| | | ----- |
| | Totale | 31305 euro |

Il valore totale stimato dei beni di cui è causa è perciò pari a **60667 euro**.

3) Verifica della comoda divisibilità dei beni oggetto di causa

In esito al sopralluogo effettuato sui terreni di cui è causa, lo scrivente CTU ritiene impossibile procedere ad una comoda divisione dei beni per tre ordini di motivi:

- il terreno non presenta una geometria regolare o almeno assimilabile ad una geometria classica;

- la plano-altimetria del terreno presenta marcate disomogeneità;
- esiste un solo accesso carrabile ai terreni, ed esso insiste sulla sola particella 32 (di fatto, per accedere alla particella 31 con un mezzo meccanico si deve necessariamente attraversare la particella 32).

In linea di principio, alcune delle suesposte difficoltà si sarebbero potute superare se tra le parti fosse intercorso un accordo di bonario componimento, che non è stato manifestato allo scrivente CTU.

Reggio Calabria, 21 Febbraio 2010

Depositato in Cancelleria

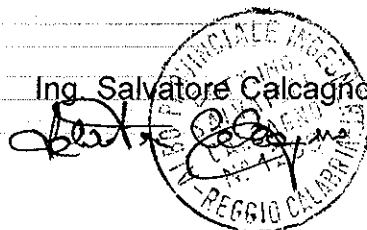
da

Il

Melito P.S.

Il CANCELLIERE P.E. (C1)
(Giovanni Franco)
Il Cancelliere

Ing. Salvatore Calcagno



Appendice : descrizione del rilievo topografico

Nel seguito si descrivono i principali aspetti tecnici del rilievo topografico effettuato in data 4 Febbraio 2010.

Il foglio di mappa cui si riferiscono sia le operazioni propedeutiche al rilievo (in particolare per l'individuazione dei punti fiduciali ed ausiliari) che il rilievo stesso è un estratto del foglio di mappa 49 del Comune di Condofuri (cfr. allegato n. ro).

Per quel che concerne la **strumentazione** è stata utilizzata una **stazione totale TOPCON 7505 laser**, che accorpando teodolite e distanziometro assolve alla misurazione degli angoli azimutali e zenitali e delle distanze orizzontali ed inclinate. L'**acquisizione dei dati** è demandata al **software MERCURIO**, l'**elaborazione grafica** al **software MERIDIANA** e la **restituzione grafica dei risultati** al **software PREGEO**.

Si sono eseguite due **stazioni di misura** (stazione "100" e "200" nel "libretto delle misure) da cui sono stati collimati **tre punti fiduciali ed un punto ausiliario**, corrispondente allo spigolo del fabbricato rurale ricadente all'interno della particella 31.

Sono stati inoltre **collimati ulteriori punti**, ovvero i confini delle particelle 31 e 32 materializzati mediante rete metallica e le superfici di terreno delle medesime particelle occupate da colture.

In esito alla elaborazione dei dati acquisiti, il **risultato grafico è stato proiettato (sovrapposto) sulla mappa catastale, riscontrando che alla data del rilievo le particelle catastali 31 e 32 – foglio di mappa 49 del comune di Condofuri - sotto il profilo topografico sono conformi a quanto rappresentato sulla relativa mappa depositata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria** (cfr. allegato n. ro).

La leggera difformità in termini metrici tra il rilievo effettuato e la mappa catastale - rientra nelle normali incertezze associate ad una qualsiasi operazione di misura.

La descrizione analitica della procedura del rilievo ed i relativi risultati sono riportati integralmente nell'allegato "libretto delle misure".

Allegati:

1. estratto foglio di mappa 49
2. n. ro 8 fotografie
3. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Condofuri
4. visura per immobile particella 31
5. visura per immobile particella 32
6. verbale di sopralluogo n°1
7. verbale di sopralluogo n°2
8. verbale di sopralluogo n°3
9. rappresentazione grafica rilievo topografico scala 1:1000
10. rappresentazione grafica rilievo topografico scala 1:5000
11. rilievo topografico con rappresentazione pittorica delle colture
12. libretto delle misure rilievo topografico

Depositato in Cancelleria

da

il

Melito P.S.

26 FEB. 2010

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE P.E. (C1)
(Giovanni Franco)