

# **TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**116/2020**

**GIUDICE: Dott.ssa Giuliana Gaudiano**

**PROCEDURA PROMOSSA DA:**

**FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO**

**CONTRO:**

\*\*\*\*\*

**CUSTODE:**

**Avv. PUGLIESE VALERIA**

## **INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE PRIVACY**

**TECNICO INCARICATO:**

**ARCH. ENZO CARAVETTA**

CF:CRVNZE70P02H579P  
VIA M. POLO, 49 CORIGLIANO-ROSSANO (CS)

email: enzo.arch@gmail.com  
PEC: [enzo.caravetta@archiworldpec.it](mailto:enzo.caravetta@archiworldpec.it)

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Giuliana Gaudiano del Tribunale di Castrovillari.

### **PREMESSA**

Il 14/04/2021 veniva trasmesso a mezzo Pec (vedi allegato n°1) al sottoscritto Arch. Enzo Caravetta, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Cosenza al n°1273, già Consulente Tecnico D'ufficio nella causa R.G.E. 204/2015 Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo Contro \*\*\*\*\*, copia del provvedimento del G. E. Dott.ssa Giuliana Gaudiano in cui si stabiliva in breve quanto segue:

1. **Improseguibilità procedura n. 204/2015 RGE**
2. **Prosecuzione procedura n. 116/2020 RGE (già riunita alla n. 204/2015 RGE)**
3. **avviso 599 cpc ed invito ai sensi dell'art. 180 disp. Att.;**
4. **integrazione perizia di stima**

Ritenuta la necessità di disporre un'integrazione di perizia, in cui l'esperto stimatore, sotto il vincolo del già prestato giuramento:

1) **dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti**, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

2) **in caso affermativo predisponga un progetto divisionale con assegnazioni in natura, rapportate alle quote di diritto vantate da ciascun condividente** determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, previo apprezzamento circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alla quota.

Sulla scorta della **Perizia di Stima già depositata per la procedura n. 204/2015 RGE**, ho redatto la seguente relazione che ho diviso nei seguenti paragrafi:

- 1) *Risposta al Quesito n°1;*
- 2) *Progetto di Divisione dei beni Immobili costituenti i beni comuni in base alle quote di comproprietà;*
  - 2.1) *Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°1;*
  - 2.2) *Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°2;*
- 3) *Costi connessi alle due Ipotesi di progetto di Divisione dei beni;*
- 4) *Conclusioni;*

## 1) RISPOSTA AL QUESITO N°1

Dalla lettura attenta della perizia già depositata, lo studio della posizione degli immobili, la loro conformazione orografica, gli accessi, i collegamenti stradali che conducono agli stessi, si può affermare che **gli immobili oggetto di causa sono comodamente divisibili** secondo le quote di comproprietà.

## 2) PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI I BENI COMUNI IN BASE ALLE QUOTE DI CONPROPRIETA'

Considerazioni sulle due ipotesi di progetto di divisione.

Lo scopo dei presenti progetti di divisione è quello di assegnare ad ogni comproprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà. Ho, così, approntato i seguenti **due progetti di divisione**, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che anzi, trovassero nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

### 2.1) PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IPOTESI N°1

**Immobile A:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Farneto.

#### **Lotto A1**

Prima quota del valore di 1/2 terreno ubicato in **Località Farneto**, distinto in Catasto Terreni al **foglio 47**, così formato:

- **Particella 13 (intera)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 2.580**.....**€ 2.913,83**
  - **Particella 19 (parte)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 10.444,19**.....**€ 11.969,55**
  - **Particella 20 (parte)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 4.838,49**.....**€ 4.417,40**
- TOTALE mq 17.862,68** per un Valore finale di..... **€ 19.300,78**

(vedi figura n°1)

#### **Lotto A2**

Seconda quota del valore di 1/2 del terreno ubicato in **Località Farneto**, distinto in Catasto Terreni al **foglio 47**, così formato:

- **Particella 19 (parte)** di qualità "Seminativo" di classe 2, esteso per **mq 145,815**.....**€ 120,18**
  - **Particella 20 (parte)** di qualità "Seminativo" di classe 2, esteso per **mq 23271,51**.....**€ 19.180,60**
- TOTALE mq 23.417,33** per un Valore finale di..... **€ 19.300,78**

(vedi figura n°1)

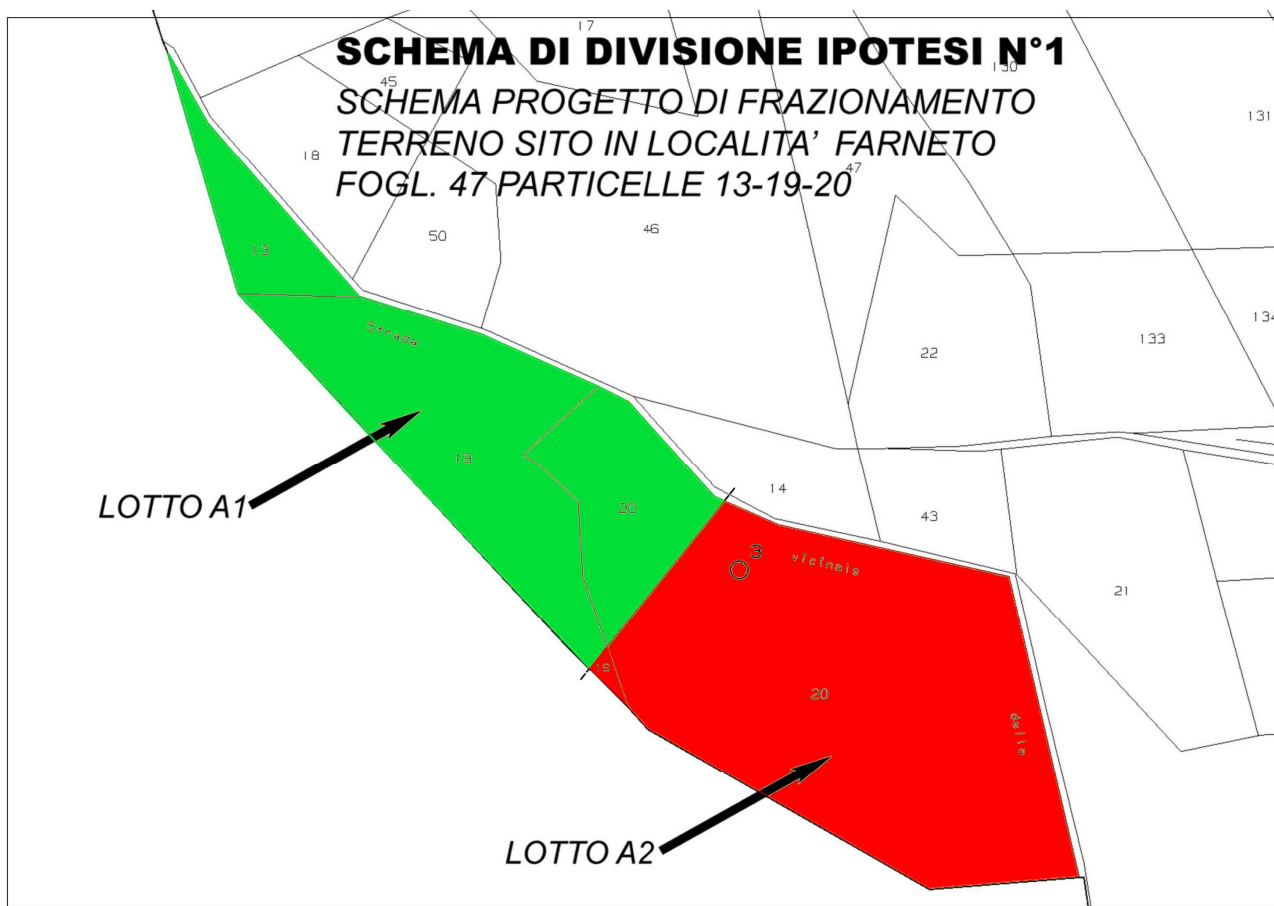


Figura n° 1

**Immobile B:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Corvo.

**Lotto B1**

Prima quota del valore di 1/2 del terreno ubicato in Località Corvo, distinto in Catasto Terreni al foglio 40, così formato:

- Particella 52 (intera) di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 1.088.....	€ 1.991,04
- Particella 489 (parte) di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 292,32.....	€ 363,86
- Particella 98 (parte) di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 652,45.....	€ 1.193,98
- Particella 492 (parte) di qualità in parte "Seminativo Arb." e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 838,05 .....	€ 1.447,12
<b>TOTALE mq 2.870,82 per un Valore finale di.....</b>	<b>€ 4.996,00</b>

(vedi figura n°2)

### Lotto B2

Seconda quota del valore di 1/2 del terreno ubicato in **Località Corvo**, distinto in Catasto Terreni al **foglio 40**, così formato:

- **Particella 489 (intera)** di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 2.932,68**..... **€ 3.800,63**
- **Particella 98 (parte)** di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 17,55**..... **€ 32,12**
- **Particella 492 (parte)** di qualità in parte "Seminativo Arb." e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per **mq 776,95** ..... **€ 1.163,25**

**TOTALE mq 2.870,82** per un Valore finale di..... **€ 4.996,00**

(vedi figura n°2)

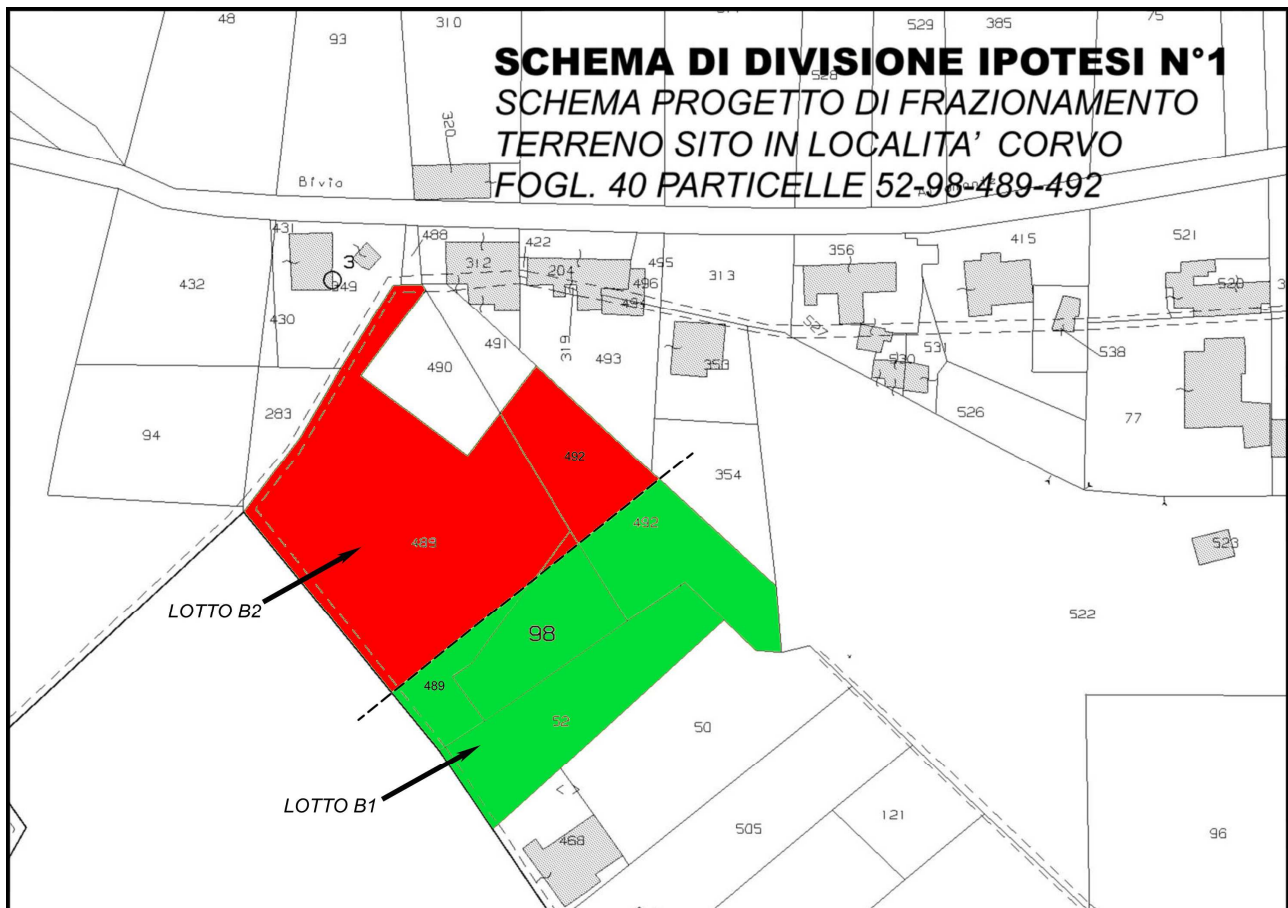


Figura n° 2

## 2.2) PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IPOTESI N°2

### **Lotto A-B 1**

#### Quota pari a un 1/2 dell'intero valore venale dei terreni:

**Immobile A:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Farneto, identificati al NCT : Foglio 47, particelle 13 – 19 - 20

**Immobile B:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Corvo, identificati al NCT : Foglio 40, particelle 52 – 98 – 489 - 492

così formato:

- **Particella 13 (intera)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 2.580..... € 2.913,83
  - **Particella 19 (parte)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, estesa per mq 8.302,37..... € 10.204,24
  - **Particella 20 (parte)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, estesa per mq 929,87..... € 1.195,88
  - **Particella 52 (intera)** di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 1.088..... € 1.991,04
  - **Particella 98 (intera)** di qualità "Uliveto" di classe 2, esteso per mq 670..... € 1.226,10
  - **Particella 489 (intera)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" estesa per mq 3.225,32..... € 4.164,49
  - **Particella 492 (intera)** di qualità in parte "Seminativo Arb." e in parte "Uliveto" di classe 2, estesa per mq 1.615 ..... € 2.610,38
- TOTALE mq 18.410,24** per un Valore finale di..... € 24.305,97

(vedi figura n°3 e n°4)

### **Lotto A-B 2**

#### Quota pari a un 1/2 dell'intero valore venale dei terreni:

**Immobile A:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Farneto, identificati al NCT : Foglio 47, particelle 13 – 19 - 20

**Immobile B:** Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Corvo, identificati al NCT : Foglio 40, particelle 52 – 98 – 489 - 492

così formato:

- **Particella 19 (parte)** di qualità "Seminativo" di classe 2, estesa per mq 2.287,63..... € 1.885,49
  - **Particella 20 (parte)** di qualità in parte "Seminativo" e in parte "Uliveto" di classe 2, estesa per mq 27.180,13..... € 22.402,12
- TOTALE mq 29.467,76** per un Valore finale di..... € 24.287,61

(vedi figura n°3)

Preciso che per dare le quote esatte basta conguagliare con € 18,36 che la prima quota deve alla seconda. Data l'entità del valore degli immobili ritengo senz'altro di non procedere a questo conguaglio irrisorio.

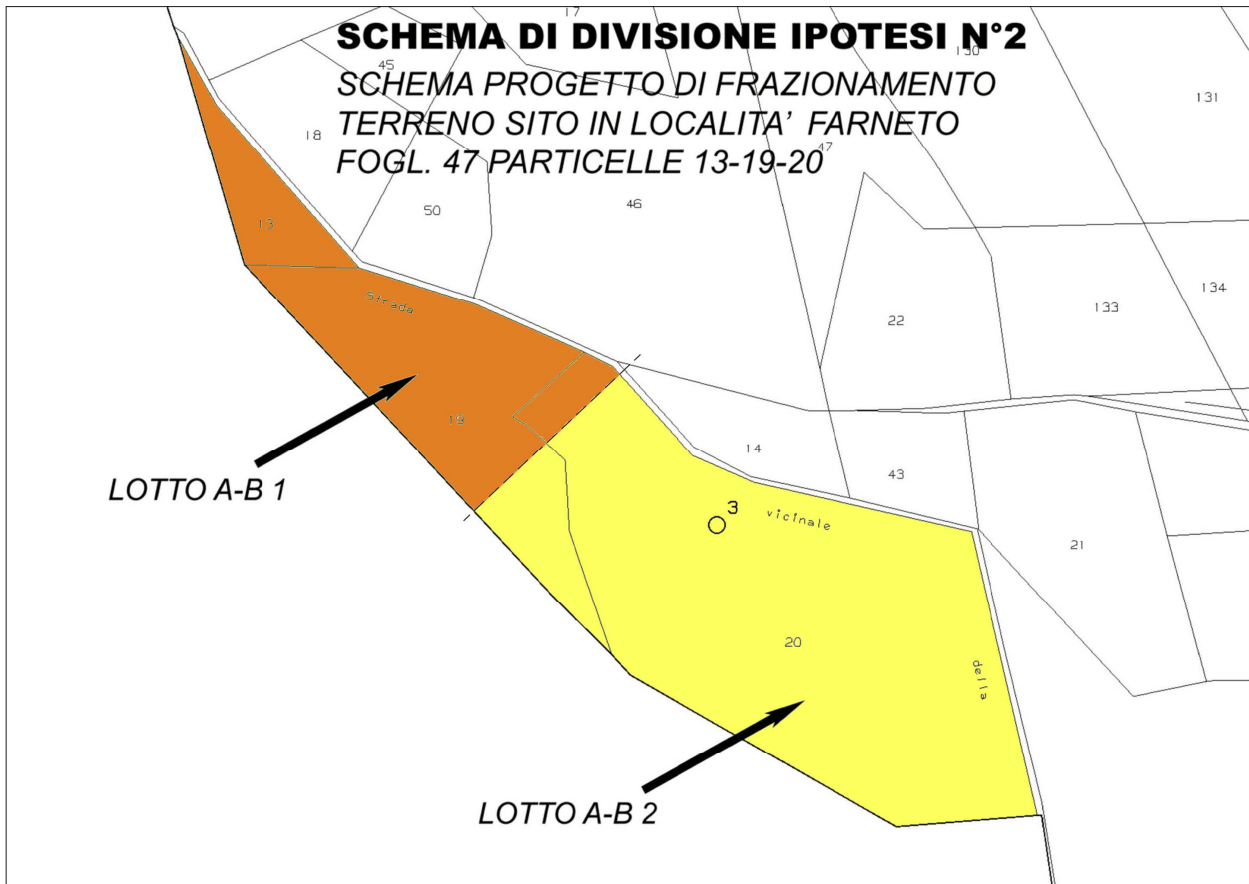


Figura n° 3

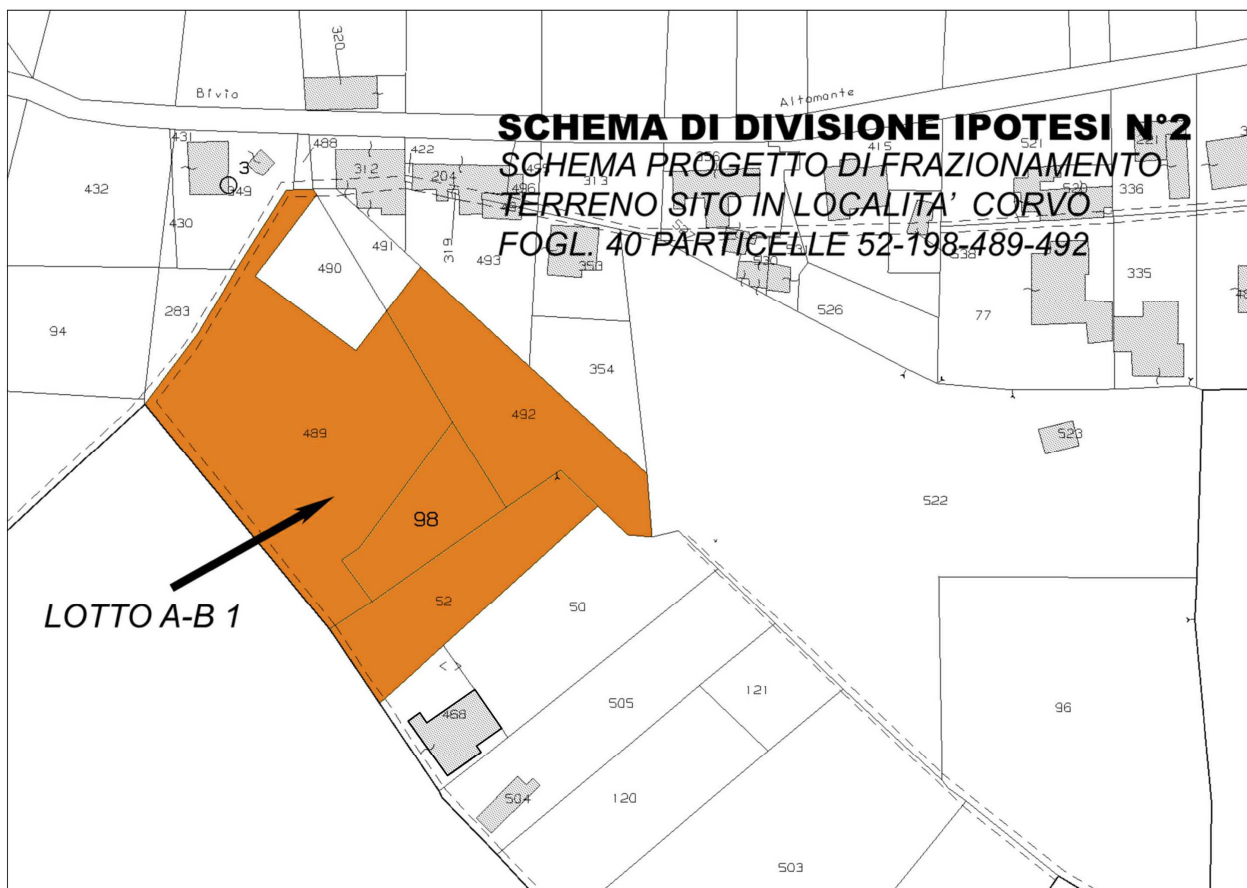


Figura n° 4

### 3) COSTI LEGATI ALLE DUE IPOTESI DI PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI

- Per la realizzazione del **Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°1**, è necessario affrontare i seguenti costi per:
  - Rilievo Topografico degli Immobili come da normativa Catastale
  - N°2 FrazionamentiCosto Totale .....€ 3.600,00 oltre IVA e C.A.P.
  
- Per la realizzazione del **Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°2**, è necessario affrontare i seguenti costi per:
  - Rilievo Topografico degli Immobili come da normativa Catastale
  - N°1 FrazionamentiCosto Totale .....€ 1.800,00 oltre IVA e C.A.P.



#### 4) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver descritto in modo esaustivo le due ipotesi di Progetto di Divisione dei Beni Immobili oggetto di causa, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto in attesa delle vostre decisioni in merito.

Corigliano-Rossano, li 05/07/2021

**Il C.T.U.**

**Arch. Enzo Caravetta**

