

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

RELAZIONE PRELIMINARE AL FRAZIONAMENTO E RISULTANZE DEL RILIEVO 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

RELAZIONE PRELIMINARE AL FRAZIONAMENTO E RISULTANZE DEL RILIEVO

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

PREMESSA

- Che in data 18/06/2018 veniva depositata la **Relazione di stima CTU 204/2015 RGE** (oggi riunita alla **116/2020 RGE**) in cui venivano formati due lotti di vendita e precisamente (Vedi Perizia):
 - **LOTTO 1** (Immobile A): Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Farneto, identificati al NCT al **Foglio 47 particelle 13 - 19 - 20**;
Valutazione LOTTO 1 (Immobile A) = € 38.601,56 essendo il **bene pignorato per una quota pari ad ½**, il suo valore finale è il seguente: € 38.601,56/2 = € 19.300,78
 - **LOTTO 2** (Immobile B): Terreno agricolo sito nel Comune di Altomonte (CS) Località Corvo, identificati al NCT al **Foglio 40 particelle 52 - 98 - 489 - 492**;
Valutazione LOTTO 2 (Immobile B) = € 9.992,01 essendo il **bene pignorato per una quota pari ad ½**, il suo valore finale è il seguente: € 9.992,01/2 = € 4996,00
 - Che in data 14/04/2021 mi veniva trasmesso a mezzo Pec, 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**
- Integrazione perizia di stima in cui si chiedeva al CTU:
- a) 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;
 - b) 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.
- Che in data **05/07/2021** veniva depositata la **Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa CTU 116/2020 RGE** in cui venivano proposte **due progetti di divisione**, nelle quali si sono formulate due distinte ipotesi di frazionamento degli Immobili oggetto di vendita (Vedi Perizia Integrativa):
 1. Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°1;
 2. Progetto di Divisione dei Beni Immobili Ipotesi n°2;
 - Che in data **25/11/2021** mi veniva trasmesso a mezzo Pec, copia del provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana Gaudiano in cui si stabiliva in breve quanto segue (vedi allegato n°1 Provvedimento del GE):
 1. **Rettifica del pignoramento**

2. beni pignorati

rilevato che la comproprietaria ed il creditore hanno richiesto la divisione in natura del compendio pignorato e che tale divisione risulta possibile;

P.Q.M.

1. dispone che il creditore procedente effettui la rettifica nei termini indicati in parte motiva (notifica, annotazione e rettifica) al più tardi entro la data dell'udienza, producendo, inoltre la nota di trascrizione.

2. rinvia la trattazione della procedura esecutiva di cui in epigrafe all'udienza del 5/4/2022, invitando l'esperto a provvedere ad effettuare il frazionamento indicato nell'ipotesi n. 2, avendo cura di indicare l'esatta superficie alienabile così come indicato in relazione alle p.lle 52 e 489 del lotto B;

SI RIPORTA LO SCHEMA SINTETICO DEL 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) mq 2.580.....	€ 2.913,83
- Particella 19 (parte) mq 8.302,37.....	€ 10.204,24
- Particella 20 (parte) mq 929,87.....	€ 1.195,88
- Particella 52 (intera) mq 1.088.....	€ 1.991,04
- Particella 98 (intera) mq 670.....	€ 1.226,10
- Particella 489 (intera) mq 3.225,32.....	€ 4.164,49
- Particella 492 (intera) mq 1.615	€ 2.610,38
TOTALE mq 18.410,24 per un Valore finale di.....	€ 24.305,97

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) mq 2.287,63.....	€ 1.885,49
- Particella 20 (parte) mq 27.180,13.....	€ 22.402,12
TOTALE mq 29.467,76 per un Valore finale di.....	€ 24.287,61

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.

RISULTANZE DEL RILIEVO

Il giorno 26/01/2022, si sono aperte le operazioni preliminari al frazionamento, consistenti nel rilievo dei terreni con strumentazione GPS.

Coadiuvato dal mio collaboratore il **Geom. ******* mi sono recato presso i Terreni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Altomonte (CS), identificati al **N.C.T. al foglio di mappa 47, particelle 13, 19, 20, e foglio di mappa 40, particelle 52, 98, 489, 492.**

Accompagnato sui terreni oggetto di causa dal sig. ***** figlio del sig. *****, le operazioni di misurazione sono iniziate dai terreni identificati al foglio di **mappa 40, particelle 52-98-489-492** posti in **località Corvo**, terreni interessati da esproprio da parte del Comune di Altomonte, che negli anni passati ha realizzato una strada che ha interessato le particelle 489 e 52 (vedi allegato n°2, Rilievo località Corvo).

Lasciati i terreno sopra citati mi sono recato presso i terreni identificati al **foglio di mappa 47, particelle 13, 19, 20**, posti in **località Farneto** (vedi allegato n°3, Rilievo località Farneto).

Per i terreni identificati al **foglio di mappa 47, particelle 13, 19, 20**, posti in **località Farneto**, Non si rileva nessuna nota degna di approfondimento.

Dal rilievo dei terreni posti al foglio di **mappa 40, particelle 52-98-489-492** in **località Corvo** è emerso quanto segue:

- Da rilievo la **superficie dei terreni agricoli** è pari a **6.190 mq** circa, a fronte di una superficie da **Visura catastale** di **6.750 mq**, mentre la superficie occupata dalla strada risulta circa **560 mq**.

Per cui la superficie alienabile è di 6.190 mq.

Per questo motivo si ha:

PARTICELLA 52	mq	PARTICELLA 489	mq
SUPERFICIE PARTICELLA 52 DA CATASTO	1110	SUPERFICIE PARTICELLA 489 DA CATASTO	3355
A DETRARRE SUPERFICIE STRADA	-60	A DETRARRE SUPERFICIE STRADA	-500
SUPERFICIE ALIENABILE PARTICELLA 52	1050	SUPERFICIE ALIENABILE PARTICELLA 489	2855

Si deduce che la superficie **alienabile** della **particella 52** al netto della strada e di **mq 1050**

Mentre la superficie **alienabile** della **particella 489** al netto della strada e di **mq 2855**

NUOVA CONSISTENZA DEL LOTTO 2 – IMMOBILE B:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Reale (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo Consistenza Commerciale: Personalizzato

Particelle	descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 52*	Terreno a Uliveto	1.050,00	x	100%	=	1.050,00
Particella 98	Terreno a Uliveto	670,00	x	100%	=	670,00
Particella 489*	Terreno a Uliveto	1.000,00	x	100%	=	1.000,00
	Terreno a Seminativo*	1.855,00	x	100%	=	1.855,00
Particella 492	Terreno a Seminativo Arb.	498,00	x	100%	=	498,00
	Terreno a Uliveto	1.117,00	x	100%		1.117,00
TOTALE SUPERFICIE PARTICELLE 52*-98-489*-492						mq 6.190,00

* Le particelle 52 e 489 (ex 54), risultano essere di minore consistenza, in quanto i terreni sopra citati sono stati oggetto di espropriazione, per la realizzazione di **due strade comunali** poste sui lati nord-ovest e sud-ovest, **mai frazionate e Volturate dall'ente Comunale**. Tutto ciò comporta che la **superficie alienabile** delle particelle n° 52 e 489 siano di **consistenza minore** rispetto alla superficie riportata in Catasto.

Il Valore finale del terreno risulta essere: € 1,04 x mq 1.855,00 = € 1.946,28

€ 1,13 x mq 498,00 = € 566,27

€ 1,83 x mq 3.837,00 = € 7.021,71

TOTALE = € 9.534,27

Essendo il terreno oggetto di valutazione **pignorato per una quota pari ad ½** il valore finale è il seguente: € 9.534,27/2 = **€ 4.767,13**

VALORE FINALE DI VENDITA LOTTO 2 € 4.767,13

4) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver descritto in modo esaustivo la situazione emersa dal rilievo eseguito sugli 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, lì 21/02/2022

