
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/13

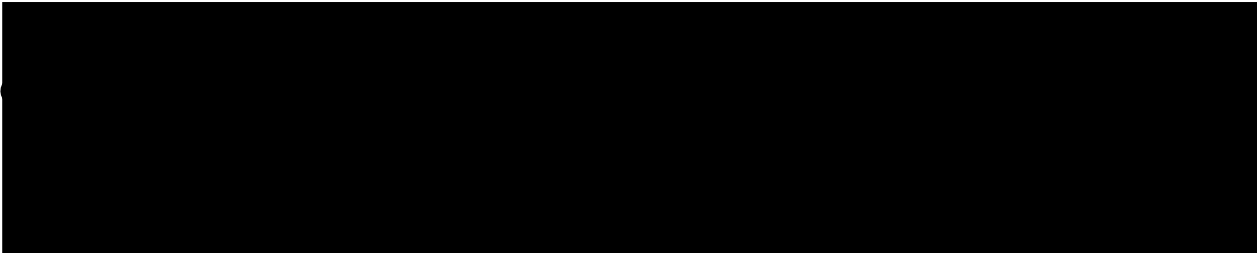
GIUDICE DELEGATO : DOTT. GIORGIO PREVITE

Ad istanza della :

**BANCA DI SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S. P.A. (C.F.
05852011005)**

In danno di:

●
-
-
-
-
-



**ULTERIORI: CHIARIMENTI,
PRECISAZIONI E RETTIFICA
SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI
DEL G. E. DEL 09/10/21**

S. Martino di F. 26/10/2021

IL C. T. U.
arch. Giuseppantonio Tocci



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/13
GIUDICE DELEGATO Dott. GIORGIO PREVITE

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Oggetto: Nota del C.T.U. quale chiarimento al G. E. e rettifica, Proc. 56/13

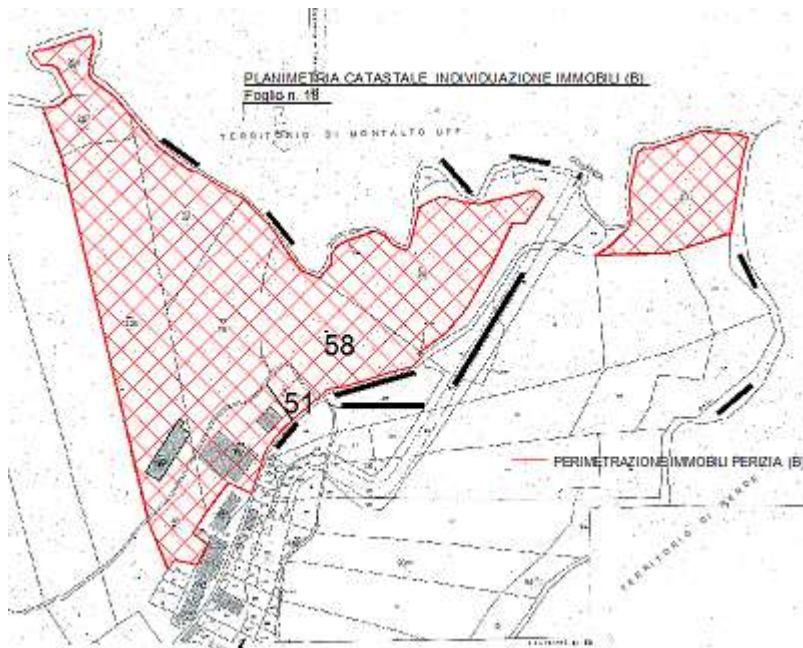
Il sottoscritto CTU per la procedura n. 56/13, avendo ricevuto dal G.E. le comunicazioni del 09/10/2, e riesaminati gli elaborati da me prodotti, dopo essermi continuamente confrontato con la Dott. Salerno quale Curatore alla vendita, redige la presente ed invia la presente quale chiarimento precisazione e rettifica.

Si rettifica:

- che gli immobili del LOTTO N. 1: (perizia B) sono ubicati in località Prioli del comune di S. Vincenzo la Costa (CS), e non in S. Biase di Rende come riportato nella pag. 113 della Perizia di Stima.

Si afferma:

- che l'immobile preso in considerazione nella suddetta comunicazione individuato con foglio n. 18 part. 44 non figura nell'atto di pignoramento per cui nella relazione di stima regolarmente già trasmessa telematicamente in Tribunale non è stata assolutamente considerata dal sottoscritto CTU;



- che, fermo restando quanto asserito nei due punti precedenti, in base alle indicazioni poste dal G.E. , il sottoscritto, a riguardo delle due particelle n. 51 e n. 58 del foglio n. 18 di S. Vincenzo la C. riportando integralmente dalla perizia di Stima:

- **Per la n. 51:**

- **11) foglio n. 18, part. n. 51** -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 51	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
			Vigneto	U	11	60	€. 5,69	€. 3,89

VISURA CATASTALE coincide con le indicazioni del pignoramento

Descrizione e notizie in generale.

È una particella la quale in precedenza era coltivata a vigneto per come risulta dalla visura catastale sopra riportata ed anche dalle notizie avute dal proprietario, oggi è alberata con piante spontanee di piccola dimensione, è in pendenza ed è circondata per due lati, Est e Nord dal canale d'irrigazione dismesso il quale si trova nella scarpata alta circa ml. 2,00 che la separa dalla stradina interna alla proprietà.

L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno.

Confini

È confinante per i lati Est e Nord con le part. 19 e 58 anch'esse interessate nella presente perizia, per il lato Sud con la strada comunale Prioli, ed a Ovest con la part. 500 anch'essa interessata nella presente perizia.

CONCLUSIONE per la part. 51

Alla luce di quanto sopra riportato:

- La particella n. 51 essendo: marginale, limitrofa rispetto alle altre particelle, e limitrofa alla stessa via comunale Prioli quindi ha accesso indipendente e non ostativa per qualsiasi altro tipo di percorso o di altro genere, per cui può essere tralasciata, di conseguenza il:

LOTTO N. 3 è composto dalle particelle n. 48, e 500 del foglio n. 18 e quindi è così configurato:

1) Part. n. 48: AA Seminativo di classe 1, mq. 2.500, Red. Dom. €. 9,04, Red. Agra. €. 3,87; " AB Semin. Arb. di classe 2, mq. 300, Red. Dom. €. 1,01, Red. Agra. €. 0,31;	Tipologia (2*)
Totale mq. 2.800	
3) Part. n. 500, sub 1 Categoria D/10 mq. 4.840, Reddita €. 5.684,60;	Tipologia (1*)



TABELLA DI RIFERIMENTO VALORI VAM

Fog n.	Part. n.	Por z.	Qualità, classe	Superficie mq.	Valore medio Terreno agric. (Euro/H)	Valore medio Terreno agric (Euro/mq.)	Costo Totale Euro
18	48	AA	Seminativo	2.500	6.061,62	€ 0,606162	€ 1.515,40
		AB	Semin. Arbora.	300	12.015,00	€ 1,2015	€ 360,45
TOTALE mq.				2.800	TOTALE €.		€ 1.875,85

Ricollegandomi e riferimento a tutto quanto sopra esposto in fase di individuazione del valore unitario

riferito al mq. si ha: mq. 2.800 x € 1,3732 (incr. inchiesta di mer.) = € 3.844,96 +

(VAM) € 4.349,42

(terreno) TOTALE € 8.194,38

VALORE CAPANNONI mq. 1.390 x € 200,00 = € 278.000,00

VALORE DEL LOTTO TOTALE € 286.194,38

LOTTO N. 3

IL VALORE DI STIMA ARROTONDATO TOTALE € 286.194,00

(Diconsi € Duecentootantasettemilasettecentottantaquattro,00)

- Per la n. 58:

- 12) foglio n. 18, part. 58 -(Allegato (B) 3a, fascicolo visure catastali)

Foglio n 18	Particella n 58	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
		AA	Pascolo	2		65	16	€ 18,08	€ 7,75
		AB	Pascol Arborat			38	14	€ 4,13	€ 1,38

VISURA CATASTALE

Foglio n 18	Particella n 58	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
			Seminat. Irriguo		1	03	30	€ 37,34	€ 16,01

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO COSÌ È RIPORTATA

Descrizione e notizie in generale.

La part. 58 è una porzione di terreno in leggera pendenza verso Nord, è coltivata a foraggio ed a pascolo e lungo l'argine del torrente Albano che la lambisce è alberata con piante tipiche dei valloni prossimi ai



Affiancata al canale esiste la stradina in terra battuta, dello stesso proprietario, al servizio di tutta la proprietà ed in particolar modo della part. n. 329 dello stesso proprietario, la quale è in effetti una servitù di passaggio di cui non si è riscontrata alcuna documentazione scritta cioè non è accatastata. L'indicazione riportata nella visura catastale rispecchia la coltura attuale del terreno, ma non l'indicazione riportata sul pignoramento.

Confini

La part. 58 confina per il lato Ovest. con le part. 19 e la 51 dalla quale è separata mediante il canale dismesso, per il lato Nord con il torrente Albano, per il lato Est con la part. 20 anch'essa oggetto della presente perizia, e per il lato Sud con la stradina comunale Prioli.

CONCLUSIONE

Alla luce di quanto sopra riportato:

Tale particella n. 58, è la prima in progressione a partire dalla via Prioli ed è l'unica ad essere provvista di una stradella, anche se in terra battuta, di accesso per le altre particelle dello stesso lotto e per la particella n. 329 fogl. n. 18 costituente quest'ultima il lotto n. 1- (BB), di conseguenza non può essere tralasciata semmai dovrà essere considerato una qualsivoglia forma di servitù di passaggio utile anche per la part. n. 329, lotto n.1- (BB).

CONCLUSIONE

il LOTTO N. 1 rimane invariato per cui:

si ha: mq. 52.837 x €. 1,3732 (incr. inchiesta di mer.) = €.	72.555,76	+		
	(VAM)		€.	58.465,30
	TOTALE		€.	131.021,06

LOTTO N. 1		
IL VALORE DI STIMA ARROTONDATO	TOTALE	€. 131.019,00
(Diconsi €. Centotrentunomilaediciannove,00)		

Tanto quanto per le mie competenze.

Si rimane a disposizione

Il C. T. U. Arch. Giuseppantonio TOCCI

