

TRIBUNALE DI COSENZA

- Esecuzioni immobiliari -

Procedura n° 44/90 R.E.S.

Cassa Rurale e Artigiana di San Marco Argentano OGGI BCC Tarsia

Banca Nazionale del Lavoro.

CARICAL

FEDERAZIONE ITALIANA CONSORZI AGRARI

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. Dottor Greco

Relazione

Cosenza li 19 Dicembre 2007



Ing. Francesco Bosco

1. Sommario.

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Iter delle operazioni peritali.....	5
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	5
3.2. Sopralluoghi.....	6
4. Risposte ai quesiti.....	7
4.1. Quesito n° 1.....	7
4.2. Quesito n° 2.....	7
4.3. Quesito n° 3.....	15
4.4. Quesito n° 4.....	15
4.5. Quesito n° 5.....	16
4.6. Quesito n° 6.....	16
4.7. Quesito n° 7.....	16
4.8. Quesito n° 8.....	18
4.9. Quesito n° 9.....	18
4.10. Quesito n° 10.....	19
4.10.1. Il valore medio unitario.....	20
4.10.2. Il più probabile valore di mercato.....	21
4.11. Quesito n° 11.....	25
5. Conclusioni.....	27

2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il *07 Marzo 1990*, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il *03 Aprile 1990* al n° 7997 R.G. ed al n° 222639 R.P. , la **Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco Argentano, soc. coop. a.r.l.**, ora **Banca di Credito Cooperativo di Tarsia**, ha richiesto l'espropriazione dei seguenti cespiti, proprietà del **Sig.** [REDACTED]

[REDACTED], e della **Sig.ra** [REDACTED]
[REDACTED]:

1. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 109, 113, 121, 122, 123, 148, 149;
2. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito – Valle del Pero identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 103, 189;
3. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, e foglio 24 particella 10;
4. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 127, 128;
5. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 114, 139, 140, 141, 142, 181;
6. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 250 (ex 184b), 106 (ex 106b), 251 (ex 187b);

7. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 108, 110;
8. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 145, 146, 191.

Il giudice dell'Esecuzione in data 07 Febbraio 2007 ha estinto il pignoramento limitatamente agli immobili di seguito indicati:

1. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, ed al foglio 24 particella 10;
2. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 127, 128;
3. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 114, 139, 140, 141, 142, 181;
4. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito o valle del Pero identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 107 (identificato erroneamente nell'atto di pignoramento con la particella 103).

Pertanto il sottoscritto ha stimato i beni che per comodità di lettura sono sinteticamente elencati nella tabella 2.1:

Comune	Località	Foglio	Particelle
Roggiano Gravina	Corso Prunito	23	109 – 113 – 121 – 122 – 123 – 148 – 149
Roggiano Gravina	Corso Prunito	23	189
Roggiano Gravina	Corso Prunito	23	250 – 106 – 251
Roggiano Gravina	Corso Prunito	23	108 – 110
Roggiano Gravina	Corso Prunito	23	145 – 146 – 191

Tabella 2.1

Accedendo a tale richiesta, la **S.V. Ill.ma** in data *17 Aprile 2007* ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, il sottoscritto **Ing. Francesco Bosco**, iscritto all'Albo degli **Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2935 dal 17 Aprile 2000**.

3. Iter delle operazioni peritali.

Il sottoscritto **Ing. Francesco BOSCO**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
2. gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
3. l'ufficio tecnico del *Comune di Roggiano*.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti preposti in data **16 Ottobre 2007 alle ore 10:30** il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sul cespite oggetto del pignoramento.

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in più date al fine di ottenere i necessari estratti di mappa, nonché le visure catastali e le informazioni sui dati dei confinanti, relativi agli immobili. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 2**.

Il sottoscritto si è recato presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano** per richiedere il **Certificato di Destinazione Urbanistica** di cui all'*articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n° 380*, nonché stralcio del **Piano Regolatore Generale** e copia delle **Norme Tecniche di Attuazione** vigenti. In data **23 Novembre 2007** tutti i documenti richiesti sono stati consegnati al sottoscritto. I documenti prodotti, ad eccezione delle **Norme Tecniche di Attuazione**, sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 3**.

Il sottoscritto si è recato presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo una **ispezione** relativamente al nominativo del **Signor** [REDACTED]

[REDACTED] per ricercare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 4**.

3.2. Sopralluoghi.

In data **16 Ottobre 2007** alle **ore 10:30** il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una serie esaustiva di foto dei vari terreni (allegato **numero 5**) . Alle ore 11:40 il sottoscritto ha terminato le operazioni di sopralluogo redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 6..**

4. Risposte ai quesiti.

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma ai quali, il sottoscritto **Ing. Francesco Bosco**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n° 1

“Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).”

Il certificato di destinazione urbanistica è stato acquisito regolarmente ed alla presente si allega sotto il **numero 3**. Dal suddetto certificato si evince che i terreni oggetto della presente perizia ricadono in zona E, zona Agricola.

4.2. Quesito n° 2

“Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l’esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.”

Il sopralluogo condotto in data **16 Ottobre 2007** nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti hanno consentito di stabilire quanto sinteticamente e per comodità di lettura viene riportato di seguito; i beni pignorati sono stati descritti facendo riferimento ad ogni singola particella:

1. l'immobile sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 106 (partita 4981)** è un **fabbricato rurale** in condizioni discrete ed abitato dagli esecutati; esso si sviluppa su un unico livello; la **superficie catastale è pari a 22 m²** e confina oltre che con la particella 250 anche con la particella 278 del foglio 23; il fabbricato risulta, dalle visure catastali, intestato a [REDACTED], **livellario**, [REDACTED] ed al *Comune di Roggiano Gravina, Diritto del Concedente*;
2. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 250 (partita 1133)** è di tipo **seminativo, classe 2**, e presenta una **estensione di 1260 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 4,56** e un **reddito agrario** pari ad **euro 1,63**; il terreno risulta piuttosto pianeggiante e non ci sono piantagioni; l'immobile risulta intestato a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] (**LIVELLARI**), *nonché Comune di Roggiano Gravina (DIRITTO DEL CONCEDENTE)*; il terreno confina con le particelle 94, 278, 251, 337 del foglio di mappa 23;
3. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 251 (partita 1133)** è di tipo **Seminativo Arborato, classe 3**, e presenta una **estensione di 1010 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 2,87** e un **reddito agrario** pari ad **euro 0,83**; il terreno risulta scosceso e sono presenti alberi di ulivo di giovane età; il terreno risulta intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (**LIVELLARI**), *nonché Comune di Roggiano*

Gravina (DIRITTO DEL CONCEDENTE); il terreno confina con le particelle 250, 187, 367, 369 del foglio di mappa 23;

4. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 108 (partita 2553)** è di tipo **seminativo arborato, classe 4**, e presenta una **estensione di 1930 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 2,99** e un **reddito agrario** pari ad **euro 1,00**; il terreno risulta in parte scosceso ed in parte pianeggiante e sono presenti alberi di ulivo di giovane età; l'immobile risulta **proprietà al 1000/1000** di [REDACTED], nata a [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 338, 337, 339, 113 e 262 del foglio di mappa 23;

5. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato nell'atto di pignoramento al N.C.T. con il **foglio 23 particella 109 (partita 2384)** è stato **soppresso**; la **soppressione** ha originato i seguenti immobili: **foglio 23 particella 339 – 340 – 341**:

5.1. la **particella 339** è di tipo **Vigneto, classe 2**, e presenta una **estensione di 1420 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 6,97** e un **reddito agrario** pari ad **euro 4,77**; il terreno risulta comproprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED]; il terreno risulta in parte pianeggiante ed in parte scosceso; confina con le particelle 356, 113, 108, 341, 343, 340 del foglio di mappa 23;

5.2. la **particella 340** è di tipo **Vigneto, classe 2**, e presenta una **estensione di 850 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 4,17** e un **reddito agrario** pari ad **euro 2,85**; il terreno risulta in parte pianeggiante ed in parte scosceso; l'immobile risulta comproprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] e di [REDACTED]

██████████ nato a ██████████ il terreno confina con le particelle 117, 119, 355, 339, 342 del foglio di mappa 23;

5.3. la **particella 341** è di tipo **Vigneto, classe 2**, e presenta una **estensione di 50 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 0,25** e un **reddito agrario** pari ad **euro 0,17**; il terreno risulta comproprietà di ██████████, nata a ██████████ e di ██████████ nato ██████████; il terreno confina con le particelle 337, 344, 339 del foglio di mappa 23;

6. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato nell'atto di pignoramento al N.C.T. con il **foglio 23 particella 110 (partita 2553)** è stato **soppresso**; la **soppressione** ha generato ha originato i seguenti immobili: **foglio 23 particella 342 – 343 – 344**:

6.1. la **particella 342** è di tipo **Uliveto, classe 2**, e presenta una **estensione di 1510 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 4,29** e un **reddito agrario** pari ad **euro 4,29**; il terreno risulta in parte pianeggiante ed in parte scosceso; l'immobile risulta proprietà al 1000/1000 di ██████████, ██████████; il terreno confina con le particelle 343, 346, 345, 119, 340 del foglio di mappa 23;

6.2. la **particella 343** è di tipo **Uliveto, classe 2**, e presenta una **estensione di 700 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 1,99** e un **reddito agrario** pari ad **euro 1,99**; il terreno risulta in parte pianeggiante ed in parte scosceso; l'immobile risulta proprietà al 1000/1000 di ██████████, ██████████

██████████ il terreno confina con le particelle 344, 370, 346, 342, 341 del foglio di mappa 23;

6.3. la **particella 344** è di tipo **Seminativo Arborato**, **classe 4**, e presenta una **estensione di 50 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 0,08** e un **reddito agrario** pari ad **euro 0,03**; il terreno risulta proprietà al 1000/1000 di ██████████, nata ██████████

██████████; il terreno confina con le particelle 341, 369, 343 del foglio di mappa 23;

7. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 113 (partita 2384)** ha una **estensione complessiva di 1910 m²** ed è di tipo **Uliveto**, **classe 2**, per una **estensione di 1500 m² (porzione AA)** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 4,26** e un **reddito agrario** pari ad **euro 4,26**, mentre è di tipo **Seminativo Arborato**, **classe 4**, per una **estensione di 410 m² (porzione AB)** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 0,64** e un **reddito agrario** pari ad **euro 0,21**; il terreno risulta scosceso e sono presenti alberi di ulivo di giovane età; l'immobile risulta comproprietà di ██████████, nata ██████████ e di ██████████, nato a ██████████ il ██████████; il terreno confina con le particelle 262, 108, 339, 356, 354 del foglio di mappa 23;

8. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 121 (partita 2384)** è di tipo **Uliveto**, **classe 2**, e presenta una **estensione di 1310 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 3,72** e un **reddito agrario** pari ad **euro 3,72**; il terreno è scosceso; l'immobile risulta comproprietà di ██████████, nata ██████████ e di ██████████, nato ██████████; il terreno confina con le

particelle 262, 108, 339, 356, 354 del foglio di mappa 23; il terreno confina con le particelle 104, 79, 117, 122, 124 del foglio di mappa 23;

9. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 122 (partita 2384)** è di tipo **Vigneto, classe 2**, e presenta una **estensione di 880 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 4,32** e un **reddito agrario** pari ad **euro 2,95**; il terreno è scosceso; l'immobile risulta comproprietà di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] e di [REDACTED] nato [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 262, 108, 339, 356, 354 del foglio di mappa 23; il terreno confina con le particelle 121, 117, 124 del foglio di mappa 23;

10. l'immobile sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 123 (partita 2384)** è un **fabbricato rurale** attualmente demolito; la **superficie catastale è pari a 76 m²** e confina con la particella 148; l'immobile risulta comproprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] e di [REDACTED] nato [REDACTED];

11. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 148 (partita 2384)** è di tipo **Seminativo Irriguo, classe 1**, e presenta una **estensione di 8250 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 40,48** e un **reddito agrario** pari ad **euro 14,91**; il terreno è scosceso; l'immobile risulta comproprietà di [REDACTED], nata [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 122, 117, 119, 248, 249, 149, 150, 179, 178 del foglio di mappa 23;

12. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 149 (partita 2384)** è di tipo **Vigneto, classe 1**, e presenta una **estensione di 1110 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 7,17** e un **reddito agrario** pari ad **euro 4,01**; il terreno è scosceso; l'immobile risulta comproprietà di [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] e di [REDACTED] nato [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 148, 249, 150, del foglio di mappa 23 e con la particella 5 del foglio 24;
13. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 145 (partita 3673)** è di tipo **Vigneto, classe 2**, e presenta una **estensione di 1170 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 5,74** e un **reddito agrario** pari ad **euro 3,93**; il terreno risulta proprietà al 1000/1000 di [REDACTED] nata a [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 191, 349, 146, 147 del foglio di mappa 23;
14. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 146 (partita 3673)** è di tipo **Seminativo, classe 2**, e presenta una **estensione di 1440 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 5,21** e un **reddito agrario** pari ad **euro 1,86**; il terreno risulta proprietà al 1000/1000 di [REDACTED], nata [REDACTED]; il terreno confina con le particelle 145, 349, 147 del foglio di mappa 23 e con le particelle 9, 120, 7, 6 del foglio di mappa 24;
15. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 191 (partita 3673)** è di tipo **Seminativo, classe 2**, e presenta una **estensione di 2540 m²** circa

con un **reddito dominicale** pari ad **euro 9,18** e un **reddito agrario** pari ad **euro 3,28**; il terreno risulta proprietà al 1000/1000 di [REDACTED], nata [REDACTED] il terreno confina con le particelle 373, 349, 145, 147 del foglio di mappa 23;

16. il terreno sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla **località Prunito** ed identificato nell'atto di pignoramento al N.C.T. con il **foglio 23 particella 189 (partita 1113)** è stato **soppresso**; la **soppressione** ha originato i seguenti immobili: **foglio 23 particella 369 – 370**:

16.1. la **particella 369** è di tipo **Seminativo Arborato, classe 3**, e presenta una **estensione di 2850 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 8,10** e un **reddito agrario** pari ad **euro 2,36**; il terreno è scosceso e sono presenti alberi di ulivo di giovane età; l'immobile risulta intestato a [REDACTED], nata [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (*LIVELLARI*), nonché *Comune di Roggiano Gravina (DIRITTO DEL CONCEDENTE)*; confina con le particelle 337, 251, 367, 351, 370, 344 del foglio di mappa 23;

16.2. la **particella 370** è di tipo **Seminativo Arborato, classe 3**, e presenta una **estensione di 80 m²** circa con un **reddito dominicale** pari ad **euro 0,23** e un **reddito agrario** pari ad **euro 0,07**; il terreno risulta intestato a [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (*LIVELLARI*), nonché *Comune di Roggiano Gravina (DIRITTO DEL CONCEDENTE)*; il terreno confina con le particelle 369, 346, 343 del foglio di mappa 23.

4.3. Quesito n° 3

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”

La descrizione attuale dei beni è **conforme, in relazione alle particelle oggetto della presente perizia, per come indicato in premessa (cfr paragrafo 2)**, a quella contenuta nell’atto di pignoramento.

Per come già indicato nella risposta al quesito precedente:

1. la **particella 109** del **foglio 23** è stata **soppressa** ed ha generato le **particelle 339 – 340 – 341**;
2. la **particella 110** del **foglio 23** è stata **soppressa** ed ha generato le **particelle 342 – 343 – 344**;
3. la **particella 189** del **foglio 23** è stata **soppressa** ed ha generato le **particelle 369 – 370**.

4.4. Quesito n° 4

“Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all’eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l’immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni.”

Alla data del sopralluogo i terreni non risultano occupati pertanto si possono ritenere liberi.

Il **fabbricato rurale** identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 106** risulta abitato dagli esecutati.

4.5. Quesito n° 5

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.”

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto non è emersa la presenza di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o indivisibilità.

4.6. Quesito n° 6














“Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.”

Dalle indagini condotte presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza (cfr allegato 4)* e presso il Comune di Roggiano Gravina presso l'Ufficio Tecnico non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

4.7. Quesito n° 7

“Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse.”

Le indagini condotte presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari** e presso l'ufficio del **Catasto della Provincia di Cosenza** hanno permesso di determinare, a risposta del quesito, quanto sinteticamente riportato nella tabella 4.7.1.

Immobili			
Foglio	Particella	Intestatari	Diritti e oneri reali
23	106	 Comune di Roggiano Gravina	Livellario Diritto del Concedente
23	250	 Comune di Roggiano Gravina	Livellari Diritto del Concedente
23	251	 Comune di Roggiano Gravina	Livellari Diritto del Concedente
23	108		Proprietà 1000/1000
23	339 (originato dalla 109)		Comproprietari
23	340 (originato dalla 109)		Comproprietari
23	341 (originato dalla 109)		Comproprietari
23	342 (originato dalla 110)		Proprietà 1000/1000
23	343 (originato dalla 110)		Proprietà 1000/1000
23	344 (originato dalla 110)		Proprietà 1000/1000
23	113		Comproprietari
23	121		Comproprietari
23	122		Comproprietari

23	123	████████████████████	Comproprietari
23	148	████████████████████	Comproprietari
23	149	████████████████████	Comproprietari
23	145	████████████████	Proprietà 1000/1000
23	146	████████████████	Proprietà 1000/1000
23	191	████████████████	Proprietà 1000/1000
23	369	████████████████████	Livellari
	(originato dalla 189)	Comune di Roggiano Gravina	Diritto del Concedente
23	370	████████████████████	Livellari
	(originato dalla 189)	Comune di Roggiano Gravina	Diritto del Concedente

Tabella 4.7.1

4.8. Quesito n° 8

“Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all’uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n° 11).”

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

4.9. Quesito n° 9

“Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.).”

Per la formazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;

- Differenziazione delle aree territoriali ed accorpamento sulla base di parametri intrinseci ed estrinseci;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto.

LOTTO 1: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)** con annesso fabbricato rurale, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 106, 250, 251, 369, 370**.

LOTTO 2: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 108, 113, 339, 340, 341, 342, 343, 344**.

LOTTO 3: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 121, 122, 123, 148, 149**.

LOTTO 4: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 191, 145, 146**.

4.10. Quesito n° 10

“Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).”

Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati** il sottoscritto ha determinato dapprima il *valore medio unitario di zona*, quindi il *più probabile valore di mercato* dell'intero immobile utilizzando il *“metodo di stima per valori tipici”*; infine, **nel paragrafo successivo**, si è proceduto a detrarre dal valore stimato **le percentuali richieste nel quesito n° 11**.

4.10.1. Il valore medio unitario.

Le indagini condotte hanno permesso di determinare che non ci sono state compravendite di terreni simili pertanto il sottoscritto ha proceduto ad eseguire ricerche presso agenzie immobiliari e consultando i *Valori Agricoli Medi – Annualità 2006* (ultima fonte reperita) – reperiti sul sito <http://www.regione.calabria.it/> – sezione *BURC* (BURC Supplemento Straordinario n. 3 al n. 7 del 16 Aprile 2007, pubblicato in data 27 Aprile 2007) (cfr. allegato 7). Il *Comune di Roggiano Gravina* ricade nella **REGIONE AGRARIA n° 12**. I **Valori Agricoli Medi dei terreni** sono determinati in funzione della loro **tipologia** pertanto:

- **Tipo Seminativo: 8.632,32 €/ha;**
- **Tipo Seminativo Arborato: 9.363,60 €/ha;**
- **Tipo Seminativo Irriguo: 11.481,12 €/ha;**
- **Tipo Uliveto: 16.126,20 €/ha;**
- **Tipo Vigneto: 22.888,80 €/ha.**

In funzione delle ulteriori indagini eseguite il sottoscritto ha stabilito che il *Valore Agricolo*:

- per un *fondo seminativo* oscilla tra **8.000,00 e 10.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo seminativo arborato* oscilla tra **9.100,00 e 11.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo seminativo irriguo* oscilla tra **11.200,00 e 13.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;

- per un *fondo tipo uliveto* oscilla tra **15.000,00 e 18.000,00** €/ha e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo tipo vigneto* oscilla tra **21.000,00 e 25.000,00** €/ha e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso.

4.10.2. Il più probabile valore di mercato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una *perizia estimativa* ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel

senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Nel caso specifico, in cui il bene da stimare è un terreno con destinazione **prevalentemente agricola**, è necessario considerare alcuni *fattori determinanti* per una corretta valutazione. Tra i fattori che sono stati considerati per formulare il valore di stima finale si elencano di seguito i cosiddetti “**comodi**” e “**scomodi**”.

I **comodi** e gli **scomodi** sono stati valutati attraverso dei **coefficienti moltiplicativi correttivi**, attraverso i quali il valore unitario medio V_m è stato moltiplicato.

In particolare i singoli lotti formati saranno valutati di seguito facendo riferimento alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base del ragionamento fin qui esposto.

1. Valutazione LOTTO N. 1

Il lotto N. 1 presenta una estensione di 00.52.22 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.10.2.1:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	106	00.00.22	Fab. Rur.	300,00	€ 6.600,00
23	250	00.12.60	Seminativo	9.000,00	€ 1.134,00
23	251	00.10.10	Semim. Arb.	10.050,00	€ 1.015,05
23	369	00.28.50	Semim. Arb.	10.050,00	€ 2.864,00
23	370	00.00.80	Semim. Arb.	9.100,00	€ 72,80
STIMA LOTTO N. 1		00.52.22			€11.685,85

Tabella 4.10.2.1

2. Valutazione LOTTO N. 2

Il lotto N. 2 presenta una estensione di 00.84.20 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.10.2.2:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	108	00.19.30	Sem. Arb.	10.050,00	€ 1.939,65
23	113 Porz AA	00.15.00	Uliveto	16.500,00	€ 2.475,00
23	113 Porz. AB	00.04.10	Sem. Arb,	10.050,00	€ 412,05
23	339	00.14.20	Vigneto	23.000,00	€ 3.266,00
23	340	00.08.50	Vigneto	23.000,00	€ 1.955,00
23	341	00.00.50	Vigneto	23.000,00	€ 115,00
23	342	00.15.10	Uliveto	16.500,00	€ 2.491,50
23	343	00.07.00	Uliveto	16.500,00	€ 1.155,00
23	344	00.00.50	Sem. Arb.	9.100,00	€ 45,50
STIMA LOTTO N. 2		00.84.20			€ 13.854,70

Tabella 4.10.2.2

3. Valutazione LOTTO N. 3

Il lotto N. 3 presenta una estensione di 01.16.26 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.10.2.3:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	121	00.13.10	Uliveto	16.500,00	€ 2.161,50
23	122	00.08.80	Vigneto	23.000,00	€ 2.024,00
23	123	00.00.76	Fab. Rur.* (Demolito)	12.300,00	€ 93,48
23	148	00.82.50	Sem. Irrig.	12.300,00	€ 10.147,50
23	149	00.11.10	Vigneto	23.000,00	€ 2.553,00
STIMA LOTTO N. 3		01.16.26	€ 16.979,48		

Tabella 4.10.2.3

* Si precisa che in relazione alla particella 123 del foglio 23, essendo stato il fabbricato rurale demolito, la stima del terreno è stata eseguita considerando il valore per ettaro del terreno che inglobava l'ex fabbricato rurale.

4. Valutazione LOTTO N. 4

Il lotto N. 4 presenta una estensione di 00.51.50 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.10.2.4:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	145	00.11.70	Vigneto	23.000,00	€ 2.691,00
23	146	00.14.40	Seminativo	9.000,00	€ 1.296,00
23	191	00.25.40	Seminativo	9.000,00	€ 2.286,00
STIMA LOTTO N. 4		00.51.50	€ 6.273,00		

Tabella 4.10.2.4

4.11. Quesito n° 11

“Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell’ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l’esperto stimatore deve operare:

- a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l’eventuale sanatoria;
- b) la sottrazione del valore in ragione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione in forza di un contratto opponibile all’aggiudicatario;
- d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell’immobile in forza di un contratto non opponibile all’aggiudicatario;
- e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell’immobile non è del 100%;
(ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

La tabella 4.11.1 riporta le modalità richieste dall’Ill.ma S.V. G.E. per la determinazione del **PREZZO BASE** del lotto pignorato.

Lotto	Valore Base	Detrazioni				Prezzo di base
		b	c	d	e	
1	€11.685,85	€1.752,88	0	0	0	€ 9.932,97 In cifra tonda: € 10.000,00
2	€ 13.854,70	€ 2.078,21	0	0	0	€ 11.776,49 In cifra tonda: € 11.800,00
3	€ 16.979,48	€ 2.546,92	0	0	0	€ 14.432,56 In cifra tonda: € 14.500,00
4	€ 6.273,00	€ 940,95	0	0	0	€ 5.332,05 In cifra tonda: € 5.400,00

Tabella 4.11.1

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite al quesito n° 11. Le **tabelle 5.1, 5.2, 5.3, 5.4** riportano i risultati di sintesi.

SINTESI LOTTO 1	
<i>Descrizione</i>	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
<i>Descrizione Catastale</i>	foglio 23 particelle 106, 250, 251, 369, 370
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	<p>1. Particella 106: [REDACTED] Livellario, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente;</p> <p>2. Particella 250: [REDACTED] e [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente;</p> <p>3. Particella 251: [REDACTED] e [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente;</p> <p>4. Particella 369: [REDACTED] e [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente;</p> <p>5. Particella 370: [REDACTED] e [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente.</p>
<i>Valore base stimato</i>	€11.685,85
<i>Detrazione b)</i>	€1.752,88
PREZZO BASE	€ 10.000,00

Tabella 5.1

SINTESI LOTTO 2	
<i>Descrizione</i>	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
<i>Descrizione Catastale</i>	foglio 23 particelle 108, 113, 339, 340, 341, 342, 343, 344
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	1. particella 108, 342, 343, 344: [REDACTED] Proprietà 1000/1000; 2. particella 113, 339, 340, 341: [REDACTED] [REDACTED] Comproprietari.
<i>Valore base stimato</i>	€ 13.854,70
<i>Detrazione b)</i>	€ 2.078,21
PREZZO BASE	€ 11.800,00

Tabella 5.2

SINTESI LOTTO 3	
<i>Descrizione</i>	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
<i>Descrizione Catastale</i>	foglio 23 particelle 121, 122, 123, 148, 149
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	██████████ Comproprietari
<i>Valore base stimato</i>	€ 16.979,48
<i>Detrazione b)</i>	€ 2.546,92
PREZZO BASE	€ 14.500,00

Tabella 5.3

SINTESI LOTTO 4	
<i>Descrizione</i>	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
<i>Descrizione Catastale</i>	foglio 23 particelle 191, 145, 146
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	██████████ Proprietà 1000/1000
<i>Valore base stimato</i>	€ 6.273,00
<i>Detrazione b)</i>	€ 940,95
PREZZO BASE	€ 5.400,00

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione in due copie cartacee e su supporto informatico (CD ROM), il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 7 allegati, un elenco allegati oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza li 19.12.2007

.....
Il C.T.U.
Ing. Francesco Bosco

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 44/90 R.ES. (Integrazione)

Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco Argentano (oggi BCC Tarsia)
Banca Nazionale del Lavoro
Carical
Federazione Italiana consorzi Agrari
CONTRO

G.E. Dott. G. Greco

Relazione

Cosenza, li 10 Dicembre 2008



Integrazione Esecuzione immobiliare n° 44/90



1. Sommario.	
1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	1
3. Iter delle operazioni peritali.....	2
4. Risposte al quesito.....	2
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	2
3.2. Sopralluoghi.....	2
4. Risposte al quesito.....	2
4.1. Quesito n° 1.....	2
4.2. Quesito n° 2.....	3
4.3. Quesito n° 3.....	3
4.3.1. Il valore medio unitario.....	3
4.3.2. Il più probabile valore di mercato.....	4
4.4. Quesito n°4.....	6
5. Conclusioni.....	7

2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il **07 Marzo 1990**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il **03 Aprile 1990** al n° **7997 R.G.** ed al n° **222639 R.P.**, la **Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco Argentano, soc. coop. a.r.l.**, ora **Banca di Credito Cooperativo di Tarsia**, ha richiesto l'espropriazione dei seguenti cespiti, proprietà del Sig. [redacted], nato a [redacted] con [redacted]

[redacted], e della Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted];

1. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 109, 113, 121, 122, 123,148, 149;
2. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito – Valle del Pero identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 103, 189;
3. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, e foglio 24 particella 10;
4. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 127, 128;
5. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 114, 139, 140, 141, 142,181;
6. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 250 (ex 184b), 106 (ex106 b), 251 (ex 187 b);
7. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 108, 110;
8. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 145, 146, 191.

Il giudice dell'Esecuzione in data 07 Febbraio 2007 ha estinto il pignoramento limitatamente agli immobili di seguito indicati:

1. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, ed al foglio 24 particella 10;
2. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 127, 128;



3. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 114, 139, 140, 141, 142, 181;

4. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito o valle del Pero identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 107 (identificato erroneamente nell'atto di pignoramento con la particella 103).

In richiesta di chiarimenti in merito a delle valutazioni di fabbricati presenti su dei terreni indicati nel pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il **07 Marzo 1990**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il **03 Aprile 1990** al n° 7997 R.G. ed al n° 222639 R.P. , la **S.V. Ill.ma** in data **23 Settembre 2008** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, il sottoscritto **Ing. Francesco Bosco**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2935 dal **17 Aprile 2000**.

3. Iter delle operazioni peritali.

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Francesco BOSCO**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso l'ufficio tecnico del **Comune di Roggiano Gravina**.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti preposti in data **20 Ottobre 2008 alle ore 10:00** il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sul cespite oggetto del pignoramento.

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Il sottoscritto si è recato presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina** per richiedere chiarimenti in merito ad un nuovo fabbricato presente sui terreni dei coniugi [REDACTED] ed all'ampliamento di un fabbricato rurale in cui abitano i suddetti coniugi.

3.2. Sopralluoghi.

In data **20 Ottobre 2008 alle ore 10:00** il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare sia una serie esaustiva di foto (allegato **numero 2**) che di misure (allegati **numero 3 e 4**), sia di un nuovo fabbricato presente sui terreni dei coniugi [REDACTED] e sia dell'ampliamento del fabbricato rurale in cui abitano i suddetti coniugi. Alle ore **11:00** il sottoscritto ha terminato le operazioni di sopralluogo redigendo verbale che alla presente si allega sotto il **numero 5**

4. Risposte al quesito.

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. ill.ma ai quali, il sottoscritto **Ing. Francesco Bosco**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n° 1

"Descriva, previo necessario accesso, la situazione proprietaria del fabbricato adibito a casa degli esecutati identificato nel N.C.E.U. al foglio 23 particella 106 e la situazione proprietaria di un fabbricato costruito anteriormente al 1967 di mq 135, di natura agricola, insistente sulla particella 339 del foglio 23".

Il sopralluogo condotto in data **20 Ottobre 2008** nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti hanno consentito di stabilire quanto sinteticamente e per comodità di lettura viene riportato di seguito; i beni pignorati sono stati descritti facendo riferimento ad ogni singola particella:

1. l'immobile sito nel Comune di **Roggiano Gravina** alla località **Prunito** identificato al N.C.T. al **foglio 23** con la **particella 106 (partita 4981)** è un **fabbricato rurale** in condizioni discrete ed abitato dagli esecutati; esso si sviluppa su un unico livello; la **superficie catastale è pari a 22 mq**, ma la superficie reale risulta maggiore ed in particolare misura mq 152; detto ampliamento è di recente costruzione. Inoltre, sul lato sud è presente una tettoia in legno a riparo dell'abitazione, confina oltre che con la particella 250 anche con la particella 278 del



foglio 23; il fabbricato risulta, dalle visure catastali, intestato a [REDACTED] **livellario**, nata [REDACTED], ed al **Comune di Roggiano Gravina, Diritto del Concedente**;

2. Sui terreni oggetto di pignoramento, di proprietà degli esecutati, precisamente sul terreno riportato in catasto al foglio 23 part. 339, è presente un fabbricato, costruito su di un unico livello, di natura agricola e di recentissima realizzazione, di dimensioni in pianta 21,00 m x 12,50 m = 262, 50 mq.

N.B. Sia per quanto concerne l'ampliamento del fabbricato adibito ad abitazione dagli esecutati, che per il nuovo fabbricato esistente sui terreni pignorati, non esiste né concessione edilizia, né concessione in sanatoria, né esiste alcun accatastamento.

4.2. Quesito n°2

"Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.)."

Per la formazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

1. Univoca identificazione catastale;
2. Differenziazione delle aree territoriali ed accorpamento sulla base di parametri intrinseci ed estrinseci;
3. Omogeneità e funzionalità del singolo lotto.

LOTTO 1: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)** con annesso fabbricato rurale, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 106, 250, 251, 369, 370**.

LOTTO 2: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 108, 113, 339, 340, 341, 342, 343, 344** con annesso fabbricato di **262, 5 mq**.

LOTTO 3: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 121, 122, 123, 148, 149**.

LOTTO 4: Terreno sito in agro del **Comune di Roggiano Gravina (CS)**, località **Corso Prunito**, individuato al nuovo Catasto Terreni al **foglio 23** con le **particelle 191, 145, 146**.

4.3. Quesito n° 3

"Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari)."

Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati** il sottoscritto ha determinato dapprima il **valore medio unitario di zona**, quindi il **più probabile valore di mercato** dell'intero immobile utilizzando il **"metodo di stima per valori tipici"**; infine, nel **paragrafo successivo**, si è proceduto a detrarre dal valore stimato le **percentuali richieste nel quesito n° 11 della causa n° 44/90**.

4.3.1. Il valore medio unitario.

Le indagini condotte hanno permesso di determinare che non ci sono state compravendite di terreni simili pertanto il sottoscritto ha proceduto ad eseguire ricerche presso agenzie immobiliari e consultando i **Valori Agricoli Medi - Annualità 2006** (ultima fonte reperita) - reperiti sul sito <http://www.regione.calabria.it/> - sezione **BURC** (BURC Supplemento Straordinario n. 3 al n. 7 del 16 Aprile 2007, pubblicato in data 27 Aprile 2007) (cfr. allegato 7). Il **Comune di Roggiano Gravina** ricade nella **REGIONE AGRARIA n° 12**. I **Valori Agricoli Medi dei terreni** sono determinati in funzione della loro **tipologia** pertanto:

Tipo Seminativo: 8.632,32 €/ha;

Integrazione Esecuzione immobiliare n°



- Tipo Seminativo Arborato: 9.363,60 €/ha;
- Tipo Seminativo Irriguo: 11.481,12 €/ha;
- Tipo Uliveto: 16.126,20 €/ha;
- Tipo Vigneto: 22.888,80 €/ha.

In funzione delle ulteriori indagini eseguite il sottoscritto ha stabilito che il *Valore Agricolo*:

- per un *fondo seminativo* oscilla tra **8.000,00 e 10.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo seminativo arborato* oscilla tra **9.100,00 e 11.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo seminativo irriguo* oscilla tra **11.200,00 e 13.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo tipo uliveto* oscilla tra **15.000,00 e 18.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso;
- per un *fondo tipo vigneto* oscilla tra **21.000,00 e 25.000,00 €/ha** e risulta estremamente variabile in funzione dell'ubicazione e della natura del terreno stesso.

4.3.2. Il più probabile valore di mercato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una *perizia estimativa* ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Nel caso specifico, in cui il bene da stimare è un terreno con destinazione **prevalentemente agricola**, è necessario considerare alcuni *fattori determinanti* per una corretta valutazione. Tra i fattori che sono stati considerati per formulare il valore di stima finale, si elencano di seguito i cosiddetti "**comodi**" e "**scomodi**".

I **comodi** e gli **scomodi** sono stati valutati attraverso dei **coefficienti moltiplicativi correttivi**, attraverso i quali il valore unitario medio mV è stato moltiplicato. In particolare i singoli lotti formati saranno valutati di seguito facendo riferimento alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base del ragionamento fin qui esposto.

1. Valutazione LOTTO N. 1

Il lotto N. 1 presenta una estensione di 00.53.32 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo.

Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

Per quanto concerne il fabbricato rurale identificato in catasto al foglio 23 particella 106, la stima è stata effettuata considerando il valore valutato detratto delle spese da sostenere in favore del Comune di Roggiano Gravina per ottenere la concessione in sanatoria, spese dovute ai costi di costruzione, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ai diritti di segreteria.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.3.2.1:



Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	106	00.01.30	Fab. Rur.	300,00	€ 39.000,00- € 3.555,00 = € 35.450,00
23	250	00.12.60	Seminativo	9.000,00	
23	251	00.10.10	Semim. Arb.	10.050,00	€ 1.134,00
23	369	00.28.50	Semim. Arb.	10.050,00	€ 1.015,05
23	370	00.00.80	Semim. Arb.	9.100,00	€ 2.864,00
					€ 72,80

Tabella 4.3.2.1

STIMA LOTTO N. 1 00.53.32 € 40.535,850

2. Valutazione LOTTO N. 2

Il lotto N. 2 presenta una estensione di 00.86.82 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

Per quanto concerne il fabbricato nuovo presente sui terreni inclusi in questo lotto, la stima è stata effettuata considerando il valore valutato detratto delle spese da sostenere in favore del Comune di Roggiano Gravina per ottenere la concessione in sanatoria, spese dovute ai costi di costruzione, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ai diritti di segreteria

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella

4.3.2.2:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	108	00.19.30	Scm. Arb.	10.050,00	€ 1.939,65
23	113	Porz AA 00.15.00	Uliveto	16.500,00	€ 2.475,00
23	113	Porz. AB 00.04.10	Sem. Arb.	10.050,00	€ 412,05
23	339	00.14.20	Vigneto	23.000,00	€ 3.266,00
23	340	00.08.50	Vigneto	23.000,00	€ 1.955,00
23	341	00.00.50	Vigneto	23.000,00	€ 115,00
23	342	00.15.10	Uliveto	16.500,00	€ 2.491,50
23	343	00.07.00	Uliveto	16.500,00	€ 1.155,00
23	344	00.00.50	Sem. Arb.	9.100,00	€ 45,50
23	?	00.02.62	Fab. Nuovo	300,00	€ 78.600,00- € 7.180,00 = € 71.420,00

Tabella 4.3.2.2

STIMA LOTTO N. 2 00.86.82 € 83.074,15

3. Valutazione LOTTO N. 3

Il lotto N. 3 presenta una estensione di 01.16.26 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella

4.3.2.3:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	121	00.13.10	Uliveto	16.500,00	€ 2.161,50
23	122	00.08.80	Vigneto	23.000,00	€ 2.024,00
23	123	00.00.76	Fab. Rur.* (Demolito)	12.300,00	€ 93,48
23	148	00.82.50	Scm. Irrig.	12.300,00	€ 10.147,50
23	149	00.11.10	Vigneto	23.000,00	€ 2.553,00

Tabella 4.3.2.3

STIMA LOTTO N. 3 01.16.26 € 16.979,48

* Si precisa che in relazione alla particella 123 del foglio 23, essendo stato il fabbricato rurale demolito, la stima del terreno è stata eseguita considerando il valore per ettaro del terreno che includeva l'ex fabbricato rurale.



4. Valutazione LOTTO N. 4

Il lotto N. 4 presenta una estensione di 00.51.50 ettari con una destinazione urbanistica di tipo agricolo. Il lotto risulta localizzato in località Corso Prunito e viene utilizzato per scopi agricoli.

In base alla natura, alla giacitura ed alla ubicazione del lotto è stato stimato secondo la seguente tabella 4.3.2.4:

Foglio	Particella	Estensione (ha)	Tipologia	Prezzo Medio (€/ha)	Stima
23	145	00.11.70	Vigneto	23.000,00	€ 2.691,00
23	146	00.14.40	Seminativo	9.000,00	€ 1.296,00
23	191	00.25.40	Seminativo	9.000,00	€ 2.286,00

Tabella 4.3.2.4

STIMA LOTTO N. 4 00.51.50 € 6.273,00

4.4. Quesito n°4

"Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:

- la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria;
- la sottrazione del valore in ragione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100 %; (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

La tabella 4.4.1 riporta le modalità richieste dall'Ill.ma S.V. G.E. per la determinazione del **PREZZO BASE** del lotto pignorato.

Tabella 4.4.1

Lotto	Valore Base	detrazione (b)	Prezzo di base
1	€ 40.535,850	€ 6.080,38	€ 34.455,47 In cifra tonda: € 34.500,00
2	€ 83.074,15	€ 12.461,12	€ 70.613,03 In cifra tonda: € 71.000,00
3	€ 16.979,48	€ 2.546,92	€ 14.432,56 In cifra tonda: € 14.500,00
4	€ 6.273,00	€ 940,95	€ 5.332,05 In cifra tonda: € 5.400,00

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite al quesito n° 11. Le tabelle 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 riportano i risultati di sintesi.

SINTESI LOTTO 1	
Descrizione	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
Descrizione Catastale	foglio 23 particelle 106, 250, 251, 369, 370
Natura e titolarità giuridica	1. Particella 106: [REDACTED] Livellario, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente; 2. Particella 250: [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente; 3. Particella 251: [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente; 4. Particella 369: [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente; 5. Particella 370: [REDACTED] Livellari, Comune di Roggiano Gravina Diritto del Concedente.
Valore base stimato	€ 40.535,85
Detrazione b)	€ 6.080,38
PREZZO BASE	€ 34.500,00

Tabella 5.1

SINTESI LOTTO 2	
Descrizione	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
Descrizione Catastale	foglio 23 particelle 108, 113, 339, 340, 341, 342, 343, 344
Natura e titolarità giuridica	1. particella 108, 342, 343, 344: [REDACTED] Proprietà 1000/1000; 2. particella 113, 339, 340, 341: [REDACTED] Comproprietari; 3. fabbricato nuovo: [REDACTED] Comproprietari;
Valore base stimato	€ 83.074,15

Integrazione Esecuzione immobiliare n° 44/90



Detrazione b)	€ 12.461,12
PREZZO BASE	€ 71.000,00

Tabella 5.2

SINTESI LOTTO 3	
Descrizione	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
Descrizione Catastale	foglio 23 particelle 121, 122, 123, 148, 149
Natura e titolarità giuridica	██████████ Comproprietari
Valore base stimato	€ 16.979,48
Detrazione b)	€ 2.546,92
PREZZO BASE	€ 14.500,00

Tabella 5.3

SINTESI LOTTO 4	
Descrizione	Terreno sito in agro del Comune di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito.
Descrizione Catastale	foglio 23 particelle 191, 145, 146
Natura e titolarità giuridica	██████████ Proprietà 1000/1000
Valore base stimato	€ 6.273,00
Detrazione b)	€ 940,95
PREZZO BASE	€ 5.400,00

Tabella 5.4

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione in due copie cartacee, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 6 allegati.

Cosenza li 10.12.2008

Integrazione Esecuzione immobiliare n° 44/90



2 R15
25/1/11

TRIBUNALE DI COSENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 44/90 R.ES. (Integrazione n° 2)

Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco Argentano (oggi BCC Tarsia)
Banca Nazionale del Lavoro
Carical
Federazione Italiana consorzi Agrari
CONTRO



G.E. Dott. G. Greco

Relazione

Cosenza, il 24 Giugno 2010

Ing. Francesco Bosco
Sezione A 2015



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Deposito oggi **27 GIU. 2010**
Il Cancelliere



I. Sommario.	
1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	1
3. Iter delle operazioni peritali.....	2
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	2
3.2. Sopralluoghi.....	2
4. Risposte ai quesiti.....	2
4.1. Quesito n° 1.....	2
4.2. Quesito n° 2.....	3
4.3. Quesito n° 3.....	3
4.4. Quesito n° 4.....	3
4.5. Quesito n° 5.....	4
4.5.1. Il valore medio unitario.....	4
4.5.2. Il più probabile valore di mercato.....	5
4.6. Quesito n°6.....	6
5. Conclusioni.....	7

2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il **07 Marzo 1990**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il **03 Aprile 1990** al n° 7997 R.G. ed al n° 222639 R.P., la **Cassa Rurale ed Artigiana di San Marco Argentano, soc. coop. a.r.l.**, ora **Banca di Credito Cooperativo di Tarsia**, ha richiesto l'espropriazione dei seguenti cespiti, proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], e della [REDACTED]
con [REDACTED]

1. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 109, 113, 121, 122, 123, 148, 149; ✕
2. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito - Valle del Pero identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 103, 189; ✕
3. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, e foglio 24 particella 10; ✕
4. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 127, 128; ✕
5. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 114, 139, 140, 141, 142, 181; ✕
6. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 250 (ex 184b), 106 (ex 106 b), 251 (ex 187 b); ✕
7. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 108, 110; ✕
8. appezzamento di terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Corso Prunito identificato al N.C.T al foglio 23 particelle 145, 146, 191. ✕

Il giudice dell'Esecuzione in data 07 Febbraio 2007 ha estinto il pignoramento limitatamente agli immobili di seguito indicati:

1. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Prunito e Acqua Fetida identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 144, 190, 111, 112, ed al foglio 24 particella 10;
2. terreno sito in agro di Roggiano Gravina alla località Padelli o Corso Prunito identificato al N.C.T. al foglio 23 particelle 127, 128;

