

ORIGINALE

Tribunale di Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 18/2002

Nei confronti di:

Promossa da: Banca Popolare di Calabria

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Greco

Perito (C.T.U.) Ing. Valerio Marasco

- RELAZIONE PERITALE -

STIMA DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato Cancelleria
Oggi 12.3 NOV. 2009
Il Cancelliere /
IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano

Il perito CTU

Ing. Valerio Marasco
INGENERI COSENZA
VALERIO MARASCO
L. 10/05/2002 n. 3355
Sezione A

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

Tribunale di Cosenza

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N° 18/2002**
Nei confronti di:
Promossa da: **Banca Popolare di Calabria**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giuseppe Greco**
Perito (C.T.U.) **Ing. Valerio Marasco**

- RELAZIONE PERITALE - **stima beni immobili**

Sommario

- 1. Premessa**
- 2. Descrizione del lotto 1**
- 3. Valutazione del lotto 1**
- 4. Descrizione del lotto 2**
- 5. Valutazione del lotto 2**
- 6. Descrizione del lotto 3**
- 7. Valutazione del lotto 3**
- 8. Titoli di proprietà**
- 9. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria**
- 10. Destinazione urbanistica delle aree**
- 11. Schemi riassuntivi**
- 12. Decreto di trasferimento**
- 13. Allegati**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 19/02/2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 13/02/2002 al n.64, R.G n° 3112, e R.P. n° 2619, . richiede al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della sig.ra . e precisamente:

1. Terreno di are 20,00 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 15
2. Terreno di are 32,70 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 16
3. Terreno di are 23,60 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 17
4. Terreno di are 13,20 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 25
5. Terreno di are 14,90 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 162
6. Terreno di are 02,00 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 107
7. Fabbricato rurale di are 0,46 censito in catasto in comune di Lattarico al foglio 19 part 108

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 26/05/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto ing. Valerio Marasco come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la pluralità di immobili pignorati si è proceduta alla formazione di più lotti.

Sono stati individuati tre lotti in base alla posizione degli stessi rispetto alla strada comunale che ne consente l'accesso.

LOTTO 1 formato da Particelle 15-16-17 al Foglio 19 (Fig.1);

LOTTO 2 formato da particelle 162-107-108 al Foglio 19 (Fig. 1);

LOTTO 3 formato da particella 25 al Foglio 19 (Fig.2);

2. Descrizione del Lotto 1

Il lotto è facilmente raggiungibile dalla strada comunale e si trova alla periferia del comune di Lattarico alla località Regina, in una zona adibita all'agricoltura. I terreni in oggetto si trovano, come constatato dal sopralluogo effettuato in data 09/06/2009, in stato di abbandono e completamente ricoperti da una fitta vegetazione di specie autoctone quali rovi, felci, canneti etc. che rendono il terreno impraticabile.(ALLEGATO G - FOTOGRAFIE)

Proprietà: Piena Proprietà

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

Dati Catastali: Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO	
					Ha	are	ca	DOMINICALE	AGRARIO
19	15	-	-	ULIVETO 2	-	20	00	Euro 5,16 L. 10.000	Euro 4,65 L. 9.000
19	16	-	-	ULIVETO 2	-	32	70	Euro 8,44 L. 16.350	Euro 7,60 L. 14.715
19	17	-	AA	ULIVETO 2	-	09	20	Euro 2,38	Euro 2,14
			AB	SEMIN ARBOR 1	-	14	40	Euro 4,46	Euro 1,86

Confinanti: Il lotto confina con particella 155 foglio 19, particella 18 foglio 19, strada comunale e particella 97 foglio 19 (Fig.1).

Descrizione Lotto: Il lotto è un terreno ad uso agricolo ricadente in zona di **Tipologia "E" Agricola** come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente sotto la lettera B.

Consistenza: Il lotto ha una dimensione di 7630 mq.

9 Valutazione del lotto 1

Il metodo adottato per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo. Nella stima, si è tenuto conto delle caratteristiche proprie di ogni singolo immobile oggetto di perizia quali ubicazione, e manutenzione. L'immobile è stato poi confrontato con beni simili o assimilabili presenti sul mercato e facendo riferimento anche alle valutazioni medie dei terreni agricoli fornite per provincia di Cosenza dall'agenzia del Territorio si è giunti ad un valore di mercato del lotto. Considerando le dimensioni e le caratteristiche del terreno agricolo, lo stato di conservazione e manutenzione, e il fatto che la vendita viene fatta in via esecutiva, al Lotto 1 si attribuisce il valore di 11.850 euro (undicimilaottocentocinquanta/00).

Valore LOTTO 1: € 11.850,00 (diconsi euro undicimilaottocentocinquanta/00).

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

4. Descrizione – Lotto 2

Il lotto è facilmente raggiungibile dalla strada comunale e si trova alla periferia del comune di Lattarico in una zona adibita all'agricoltura. I terreni in oggetto si trovano, come constatato dal sopralluogo effettuato in data 09/06/2009, in stato di abbandono e completamente ricoperti da una fitta vegetazione di specie vegetali autoctone quali rovi, felci, canneti etc. che rendono il terreno impraticabile.(ALLEGATO G -FOTOGRAFIE). Il fabbricato rurale si trova in totale stato di abbandono tanto che essendo completamente coperto da vegetazione non è stato possibile identificarlo durate le peritali operazioni di sopralluogo.

Proprietà: Piena Proprietà

Dati Catastali: Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO	
					Ha	are	ca	DOMINICALE	AGRARIO
19	162	-	-	SEMIN ARBOR 1	-	14	90	Euro 4.62 L. 8.940	Euro 1.92 L. 3.725
19	107	-	-	SEMINAT 4	-	02	00	Euro 0.19 L. 360	Euro 0.12 L. 240
19	108	-	-	FABBR. RURALE	-	00	46	-	-

Confinanti: Il lotto confina con particella 151 foglio 19, particella 163 foglio 19, strada comunale, particella 116 foglio 19, particella 151 foglio 19, particella 106 foglio 19 e particella 109 foglio 19. (Fig.1).

Descrizione Lotto: Il lotto è un terreno ad uso agricolo ricadente in zona di **Tipologia "E" Agricola** come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente sotto la lettera B.

Consistenza: Il lotto ha una dimensione di 1736 mq.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

5. Valutazione del lotto 2

Il metodo adottato per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo. Nella stima, si è tenuto conto delle caratteristiche proprie di ogni singolo immobile oggetto di perizia quali ubicazione, e manutenzione. L'immobile è stato poi confrontato con beni simili o assimilabili presenti sul mercato e facendo riferimento anche alle valutazioni medie dei terreni agricoli fornite per provincia di Cosenza dall'agenzia del Territorio si è giunti ad un valore di mercato del lotto.

Considerando le dimensioni e le caratteristiche del terreno agricolo, lo stato di conservazione e di manutenzione, e il fatto che la vendita viene fatta in via esecutiva, al **Lotto 2** si attribuisce il valore di **2.600,00 euro (duemilaseicento/00)**.

Valore LOTTO 2: € 2.600,00 (diconsi euro duemilaseicento/00).

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

6. Descrizione del lotto 3

Il lotto è facilmente raggiungibile dalla strada comunale e si trova alla periferia del comune di Lattarico in una zona adibita all'agricoltura. I terreni in oggetto si trovano, come constatato dal sopralluogo effettuato in data 09/06/2009, in stato di abbandono e completamente ricoperti da una fitta vegetazione di specie vegetali autoctone quali rovi, felci, canneti etc. che rendono il terreno impraticabile. (ALLEGATO G - FOTOGRAFIE)

Proprietà: Piena Proprietà

Dati Catastali: Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO	
					Ha	arc	ca	DOMINICALE	AGRARIO
19	25	-	-	ULIVETO 3	-	13	20	Euro 2,05 L. 3.960	Euro 2,73 L. 5.280

Confinanti: Il lotto confina con particella 24 foglio 19, particella 23 foglio 19 (Fig.2).

Descrizione Lotto: Il lotto è un terreno ad uso agricolo ricadente in zona di **Tipologia "E" Agricola** come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente sotto la lettera B.

Consistenza: Il lotto ha una dimensione di 1320 mq.

7. Valutazione del lotto 3

Il metodo adottato per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo. Nella stima, si è tenuto conto delle caratteristiche proprie di ogni singolo immobile oggetto di perizia quali ubicazione, e manutenzione. L'immobile è stato poi confrontato con beni simili o assimilabili presenti sul mercato e facendo riferimento anche alle valutazioni medie dei terreni agricoli fornite per provincia di Cosenza dall'agenzia del Territorio si è giunti ad un valore di mercato del lotto.

Considerando le dimensioni e le caratteristiche del terreno agricolo, lo stato di conservazione e di manutenzione, e il fatto che la vendita viene fatta in via esecutiva, al **Lotto 3** si attribuisce il valore di **2.000,00 euro (duemila/00)**.

Valore LOTTO 1: € 2000,00 (diconsi euro duemila/00).

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

8. Titoli di proprietà

TITOLARE: proprietaria dal 16 dicembre 1993

Pubb.Uff.: Dott. Proc. Fabio Posteraro Data: 16/12/1993 Rep. n°: 31.674
Registrato UU.RR. di Cosenza Data: 03/01/1994 Vol./serie: 21/ IV

L'atto di donazione con il quale la S.ra è divenuta proprietaria dei terreni in oggetto è riportato in allegato alla presente relazione sotto la lettera C. Il Titolo di Proprietà si riferisce all'intero lotto .

9. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

Nel ventennio in esame, i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 26/07/1999 ai nn. 2942 R.P. e 15372 R.G. per lire 20.000.000 (ventimilioni) a favore dell'ex Banca di Credito Cooperativo di Cosenza, oggi Banca Popolare di Calabria SPA, con sede in Cosenza contro per la piena proprietà dei terreni in oggetto.

10. Destinazione urbanistica delle aree

Come riportato sul certificato di destinazione urbanistica (Allegato B) rilasciato il 29.07.2009 dal Comune di Lattarico i terreni indicati in catasto al Foglio n.19 p.lle n.ro 15-16-17 ricadono in zona di Tipologia "E" Agricola. A detti beni non sono stati emessi, né trascritti provvedimenti comunali di divieti, disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.



Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2002 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DI CALABRIA
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. GIUSEPPE GRECO	Recapito	
Custode Giudiziario			
C.T.U	ING. VALERIO MARASCO	Recapito	

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	11.850,00 €	Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo	
LATTARICO		CS		LOC. REGINA

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota				
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				
Stato civile libero						<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

Identificativi attuali

Dati catastali : per i terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO		
					Ha	are	ca	DOMINICALE	AGRARIO	
19	15	-	-	ULIVETO 2	-	20	00	Euro 5,16 L. 10.000	Euro 4,65 L. 9.000	
19	16	-	-	ULIVETO 2	-	32	70	Euro 8,44 L. 16.350	Euro 7,60 L. 14.715	
19	17	-	AA	ULIVETO 2	-	09	20	Euro 2,38	Euro 2,14	
			AB	SEMIN ARBOR 1	-	14	40	Euro 4,46	Euro 1,86	

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 1: 7630 mq

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	7630 MQ			
Destinazione urbanistica	ZONA E - AGRICOLA			
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>	X
Colture presenti		<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	X
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>	COMUNALE	<i>Terreno intercluso</i>	
Altro				

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2002 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DI CALABRIA
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. GIUSEPPE GRECO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U	ING. VALERIO MARASCO		

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	2.600,00 €	Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo	
LATTARICO		CS		LOC. REGINA

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota					
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<i>Separazione dei beni</i>					
Stato civile libero							

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Fabbricato rurale	<input checked="" type="checkbox"/>

RELAZIONE PERITALE – STIMA DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATTARICO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

Identificativi attuali

Dati catastali : per i terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO	
					Ha	are	ca	DOMINICALE	AGRARIO
19	162	-	-	SEMIN ARBOR 1	-	14	90	Euro 4.62 L. 8.940	Euro 1.92 L. 3.725
19	107	-	-	SEMINAT 4	-	02	00	Euro 0.19 L. 360	Euro 0.12 L. 240
19	108	-	-	FABBR. RURALE	-	00	46	-	-

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 2: 1736 mq

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	1736 MQ			
Destinazione urbanistica	ZONA E - AGRICOLA			
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>	X
Colture presenti		<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	X
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>	COMUNALE	<i>Terreno intercluso</i>	
Altro				

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
 CTU: Ing. Valerio Marasco

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2002 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DI CALABRIA
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. GIUSEPPE GRECO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U	ING. VALERIO MARASCO		

LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	2.000,00 €	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
LATTARICO		CS		LOC. REGINA	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota					
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<i>Separazione dei beni</i>					
Stato civile libero							

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	<input checked="" type="checkbox"/>
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Fabbricato rurale	<input checked="" type="checkbox"/>

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco

CTU: Ing. Valerio Marasco

Identificativi attuali

Dati catastali : per i terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERICIE (mq)			REDDITO	
					Ha	are	ca	DOMINICALE	AGRARIO
19	25	-	-	ULIVETO 3	-	13	20	Euro 2,05 L. 3.960	Euro 2,73 L. 5.280

TOTALE SUPERFICIE LOTTO 3: 1320mq

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	1320 MQ			
Destinazione urbanistica	ZONA E - AGRICOLA			
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>	X
Colture presenti		<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	X
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>	COMUNALE	<i>Terreno intercluso</i>	
Altro				

E=22400

Particelle: 107,108



Per Visura

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

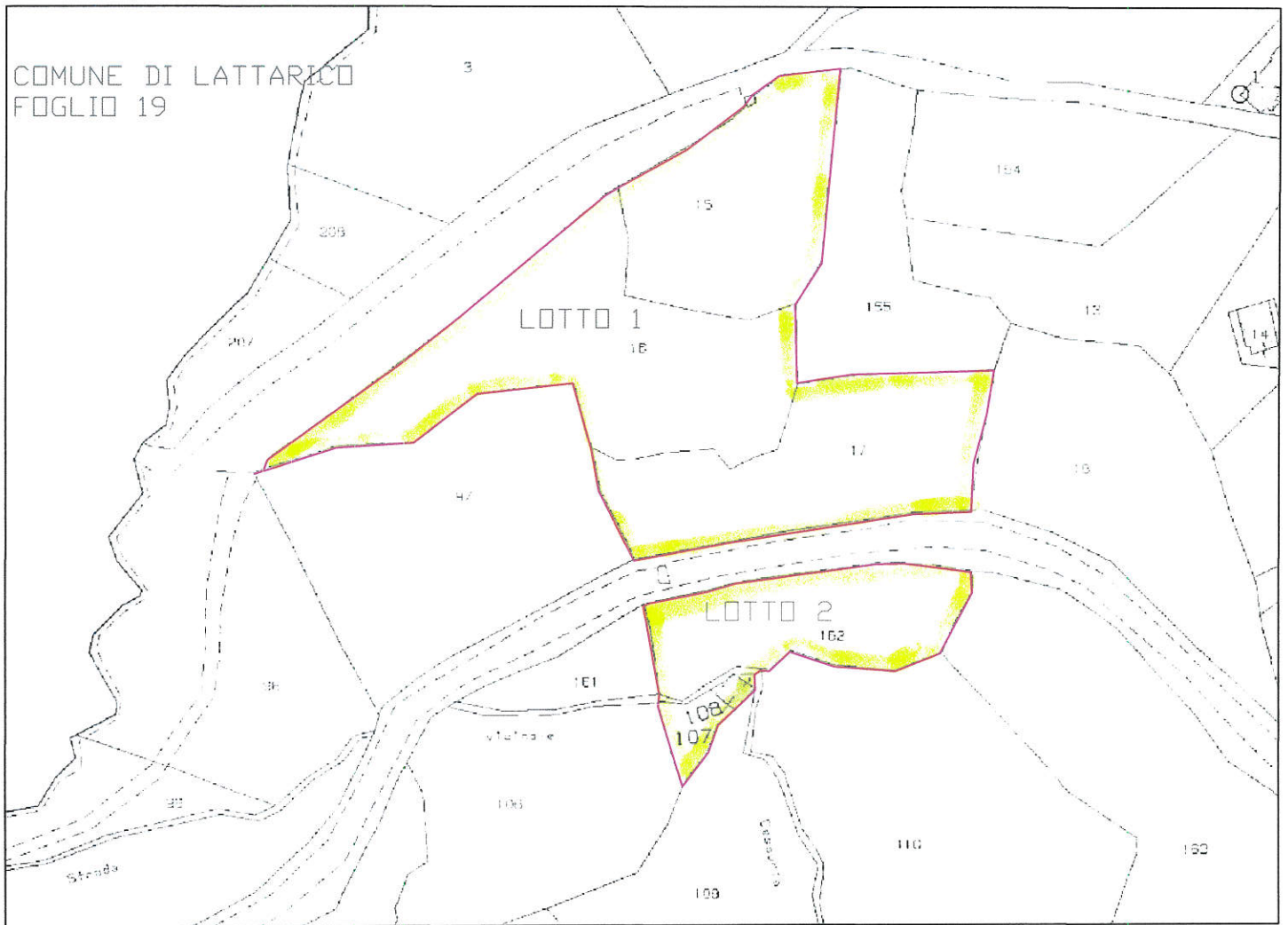


Fig. 1: Identificazione dei lotti su estratto di mappa catastale

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco

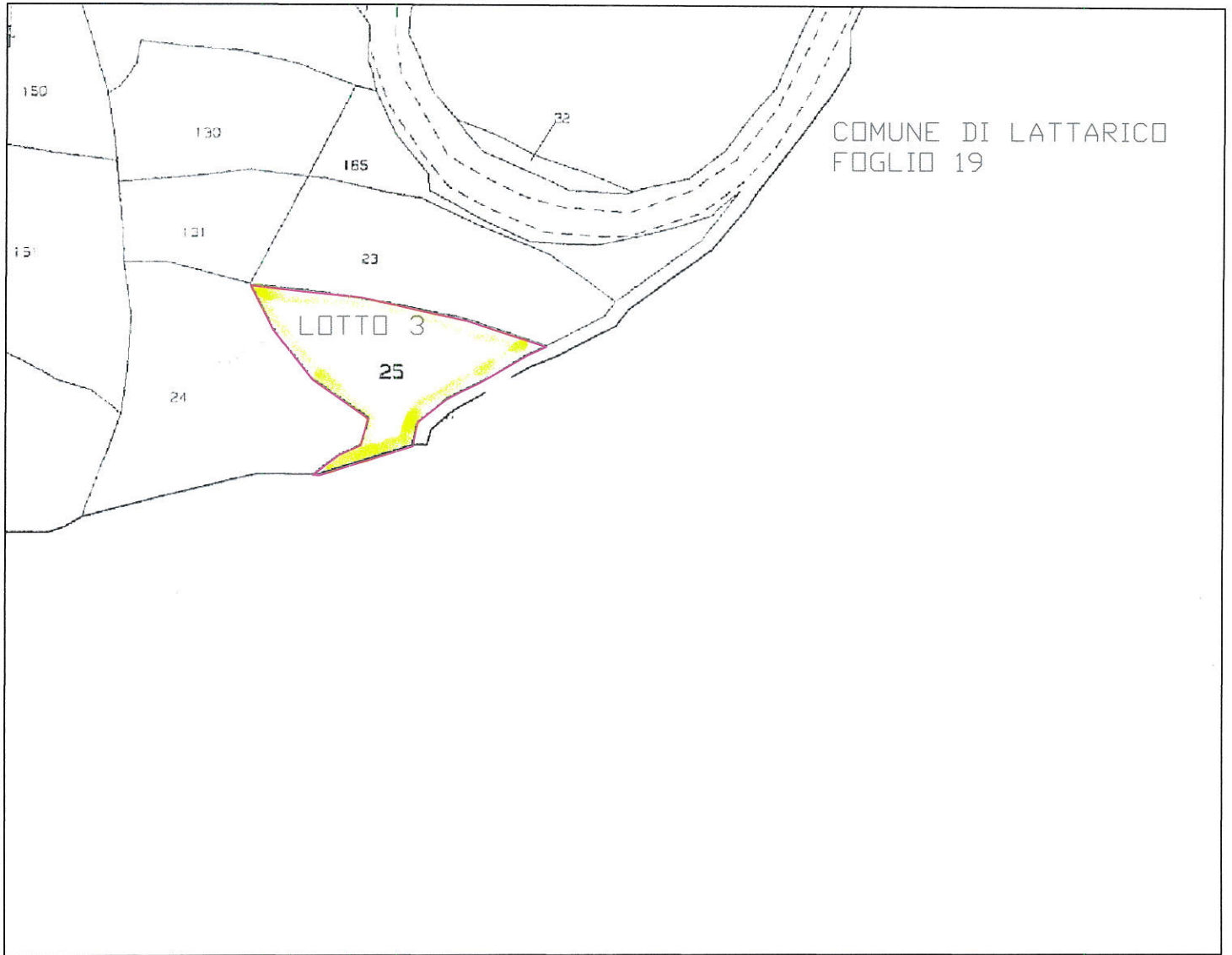


Fig. 2: Identificazione dei lotti su estratto di mappa catastale

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco

CTU: Ing. Valerio Marasco



Foto 1: Lotto 1 – Foglio 19 Particelle 15-16-17



Foto 2: Lotto 1 – Foglio 19 Particelle 15-16-17

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco



Foto 3: Lotto 1 – Foglio 19 Particelle 15-16-17



Foto 4: Lotto 1 – Foglio 19 Particelle 15-16-17

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco



Foto 4: Lotto 2 – Foglio 19 Particelle 162-107-108



Foto 5: Lotto 2 – Foglio 19 Particelle 162-107-108

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco
CTU: Ing. Valerio Marasco



Foto 6: Lotto 3 – Foglio 19 Particella 25



Foto 7: Lotto 3 – Foglio 19 Particella 25