
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE

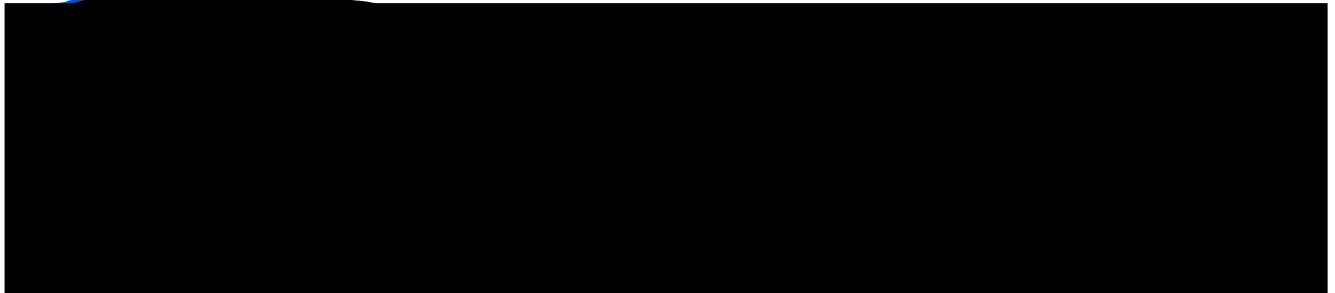
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/13

GIUDICE DELEGATO : DOTT. GIORGIO PREVITE

Ad istanza della :

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

In danno di:



**2 -ULTERIORI: CHIARIMENTI,
PRECISAZIONI E RETTIFICA
SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI
DEL G.E. DEL 07/12/21**

S. Martino di F. 20/12/2021

IL C. T. U.
arch. Giuseppantonio Tocci



SEZIONE IMMOBILIARE

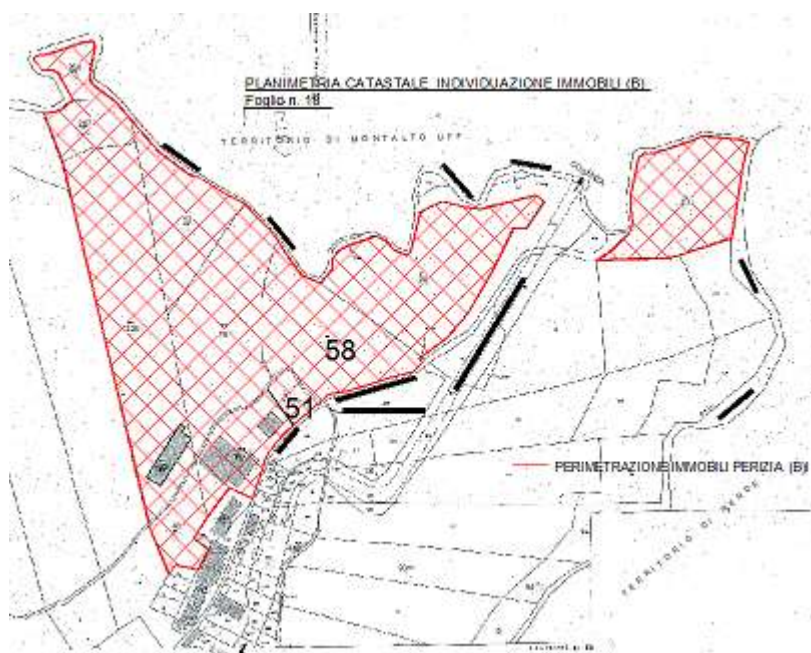
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/13

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 07/12/21, e riesaminati gli elaborati da me prodotti, redige la presente affermando quando comunicato in precedenza.



Anche per quanto già comunicato, 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; | Tipologia (2*) |
| “ AB Semin. Arb. di classe 2, mq. 300, Red. Dom. €. 1,01, Red. Agra. €. 0,31; | |
| Totale mq. 2.800 | |
| 3) Part. n. 500, sub 1 Categoria D/10 mq. 4.840 , Reddito €. 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

$$\begin{aligned}
 \text{riferito al mq. si ha: } & \text{mq. 2.800} \times \text{€. 1,3732 (incr. inchiesta di mer.)} = \text{€. 3.844,96} + \\
 & \text{(VAM)} \quad \quad \quad \underline{\text{€. 4.349,42}} \\
 \text{(terreno) TOTALE} & \quad \quad \quad \text{€. 8.194,38}
 \end{aligned}$$



VALORE CAPANNONI mq. 1.390 x €. 200,00 = €. 278.000,00 **Isf. n. 50 dep. 21/12/2021**

VALORE DEL LOTTO TOTALE €. 286.194,38

LOTTO N. 3

IL VALORE DI STIMA ARROTONDATO **TOTALE €. 286.194,00**

(Diconsi €. Duecentootantaseimilacentonovantaquattro,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 corsi d'acqua, anch'essa e attraversata dal canale d'irrigazione dismesso il quale la separa dalla part. 51. 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.

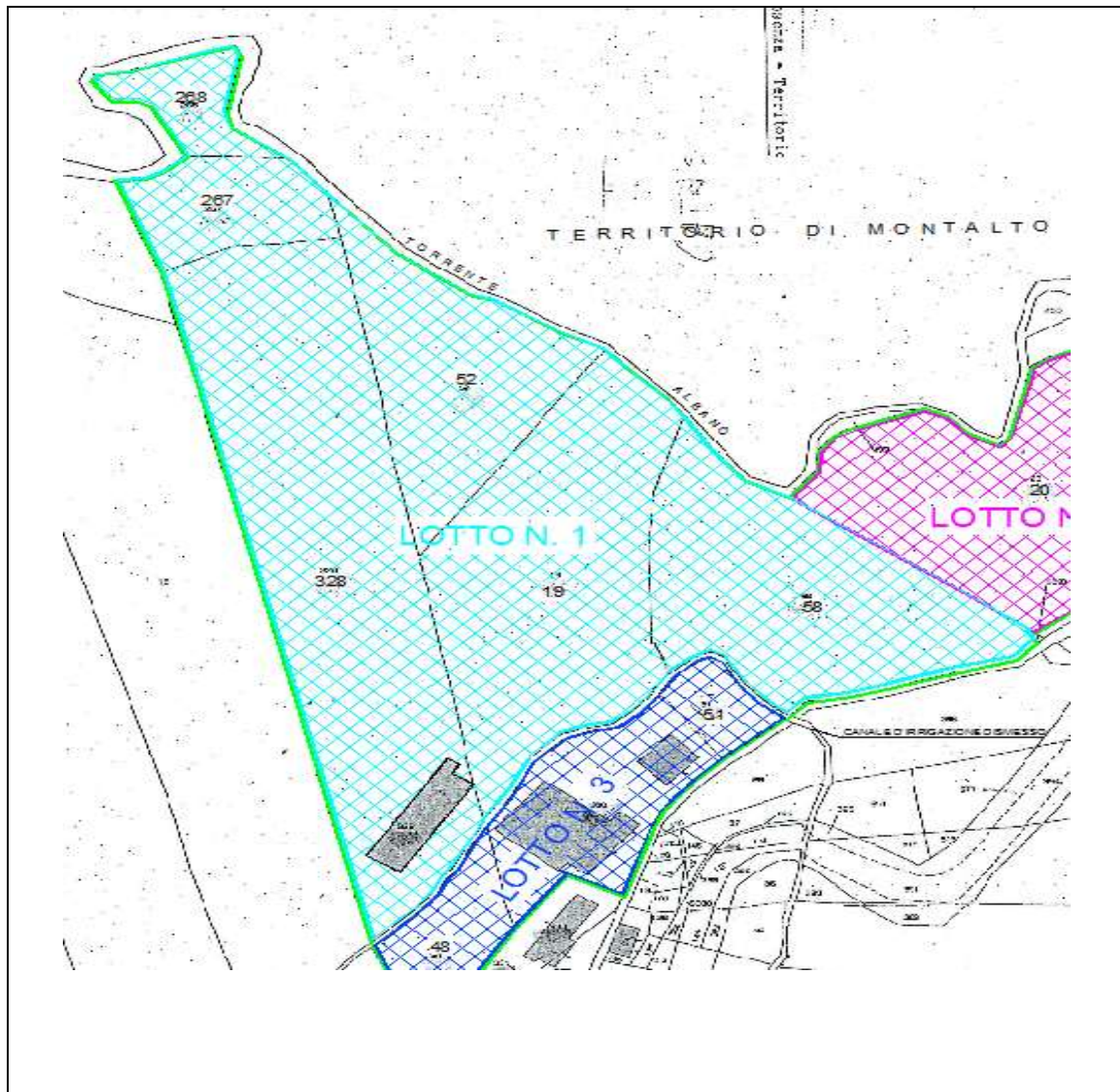
Confini

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

Sulla base della comunicazione del G.E. del 07/12/21 il sottoscritto CTU ridimensiona il lotto N. 1 perizia (B) per cui escludendo la particella n. 58 la nuova configurazione sarà:





Il lotto ipotizzato n.1 è composto da cinque particelle di terreni di natura quasi omogenea siti nella località S. Biase di Rende. Questo gruppo di particelle è rivolto verso il territorio di Montalto Uff. cioè ha una leggera pendenza verso Nord, è collegato al tracciato catastale della via comunale Prioli che traversa la contrada Prioli, è confinante: a Nord con il torrente Albano, ad Est con la part. n. 20, a Sud con il tracciato catastale della via comunale Prioli, ed il canale d'irrigazione dismesso, e ad Ovest con propri

Tale lotto è formato dalle particelle: **n. 267, n. 268, n. 52, n. 328, n. 19**, di complessivi **mq. 52.837, di terreno agricolo** facenti parte della **Tipologia (2*)**.

I beni sopra richiamati in catasto sono inclusi nel foglio n. 18 e così riportati:

| | |
|--|--|
| 1) Part. n. 267: AA Seminativo di classe 1, mq. 2.500, Red. Dom. € 9,04, Red. Agr. € 3,87; | |
| “ AB Pascolo di classe 2, mq. 400, Red. Dom. € 0,12, Red. Agr. € 0,04; | |
| 2) Part. n. 268: AA Seminativo di classe 1, mq. 1.500, Red. Dom. € 5,42, Red. Agr. € 2,32; | |
| “ AB Pascolo di classe 2, mq. 340, Red. Dom. € 0,11, Red. Agr. € 0,04; | |



| | |
|--|----------------|
| 3) Part. n. 52 : Semi. Irriguo di classe U, mq. 6.960, Red. Dom. €. 25,16, Red. Agra. €. 10,78; | Tipologia (2*) |
| 4) Part. n. 328: Semin. Irrig. Arb. di classe 1, mq. 17.961, Red. Dom. €. 88,12, Red. Agra. €. 37,10; “ Pascolo Arbora. di classe U, mq. 126, Red. Dom. €. 0,12, Red. Agra. €.0,04; | |
| 5) Part. n. 19, Semin. Irriguo di classe 1, mq. 12.720 , Red. Dom. €. 45,99, Red. Agra. €. 16,42; | |
| TOTALE mq. 42.507 | |

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 | 267 | AA | Seminativo | 2.500 | 6.061,62 | €. 0,606162 | €. 1.515,40 |
| | | AB | Pascolo | 400 | 4.005,00 | €. 0,4005 | €. 160,20 |
| “ | 268 | AA | Seminativo | 1.500 | 6.061,62 | €. 0,606162 | €. 909,24 |
| | | AB | Pascolo | 340 | 4.005,00 | €.0,4005 | €. 136,17 |
| “ | 52 | | Semin. Irriguo | 6.960 | 14.288,10 | €.1,42881 | €. 9.944,51 |
| “ | 328 | AA | Sem. Irr. Arb. | 1.7961 | 14.288,10 | €. 1,42881 | €. 25.662,85 |
| | | AB | PascoloArbora. | 126 | 5.412,16 | €. 0,544216 | €. 68,57 |
| “ | 19 | | Semin. Arbora | 12.720 | 12.015,00 | €.1,2015 | €. 15.283,08 |
| TOTALE mq. | | | | 42.507 | TOTALE €. | | €. 53.680,02 |

Ricollegandomi e riferimento a tutto quanto sopra esposto in fase di individuazione del valore unitario riferito al mq. si ha: mq. 42.507 x €. 1,3732 (incr. inchiesta di mer.) = €. 58.370,61 +
(VAM) €. 53.680,02
TOTALE €. 112.050,63

LOTTO N. 1

IL VALORE DI STIMA ARROTONDATO **TOTALE €. 112.050,00**

(Diconsi €. Centododicimilaecinquanta,00)

- **A riguardo di eventuali profili di criticità**, il sottoscritto, anche per come in precedenza già affermato, “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),” ed aggiungo che la n. 58 è l’unica ad avere un lato affiancato alla stradina comunale via Prioli da dove poter partire un accesso, ed allo stato attuale, appunto, da tale lato inizia la stradina la quale di fatto è una servitù coattiva per tutte le particelle a seguire.



Si precisa che il tracciato della stradina ha inizio sul lato prospiciente la stradina comunale via Piro
ed a seguire dalla particella n. 58 sulla part. n. 19 ed ha termine sulla part. n. 328 servendo anche la
part. n. 329 del lotto n. 1 perizia (BB).

Tanto quanto per le mie competenze.

Si rimane a disposizione

Il C. T. U. Arch. Giuseppantonio TOCCI

