

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE GRECO

PROCEDIMENTO N. 124/2011 R.E.

PROMOSSO DA:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA –
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA**

NEI CONFRONTI DI:



IL C.T.U.

ING. FRANCESCO GUCCIONE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
3.2	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
3.3	CONFINI.....	8
3.4	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE.....	8
3.5	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI LOCATIVI	8
3.6	SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI ATTUATIVI	9
4	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	10
5	PROCEDIMENTO DI STIMA	15
6	VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE.....	17
6.1	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI	17
6.2	REGIME FISCALE.....	17
7	CONCLUSIONI.....	18
	PROSPETTO RIASSUNTIVO	21
	ALLEGATO N. 1: VERBALE DI INCARICO	22
	ALLEGATO N. 2: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....	23
	ALLEGATO N. 3: VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	24
	ALLEGATO N. 4: ESTRATTO MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	23
	ALLEGATO N. 5: ISPEZIONE IPOTECARIA.....	24
	ALLEGATO N. 6: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
	ALLEGATO N. 7: RILIEVO FOTOGRAFICO.....	26

1 PREMESSA

In data 06 maggio 2011 la Banca Di Credito Cooperativo Di San Vincenzo La Costa – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, attraverso il proprio legale, avv. Emilia Arturi, presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza istanza di vendita di due beni di proprietà del sig. ██████ costituiti da: “.....Terreno in Comune di Luzzi (CS) alla Località Cavone Soprano. In catasto al foglio 40 p.lla 166 di are 11,30” e “...Terreno in Comune di Luzzi (CS) alla Località Valle Leotta. In catasto al foglio 18 p.lla 170 di are 59,55, p.lla 176 di ca 36 e p.lla 178 di are 5,10”.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 20 ottobre 2011 (cfr. allegato n. 1) nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Guccione, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3776.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 13.03.2012 presso il Tribunale di Cosenza dove prestava il giuramento di rito.

Nel corso dell'udienza, adempite le formalità di legge, la S.V. Ill.ma formulava i seguenti quesiti, assegnando un termine di 60 gg. per il deposito della relazione di perizia:

- 1) *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato:*
 - a. *ubicazione;*
 - b. *caratteri generali e tipologici;*
 - c. *estensione;*
 - d. *identificazione catastale;*
 - e. *confini;*
 - f. *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - g. *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazioni di possesso;*
 - h. *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..*
- 2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove*

possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

- 3) Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 4) Determinare il valore di mercato dei beni oggetti di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*
- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*
- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a. la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b. le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nell'udienza del 13 marzo 2012 il sottoscritto stabiliva per giorno 27 marzo 2012 alle ore l'inizio delle operazioni peritali in Luzzi alla località Cavone-Soprano presso uno dei beni pignorati; dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti dalla parte procedente, al sottoscritto, per impegni sopraggiunti, risultava necessario il differimento dell'inizio delle operazioni peritali sopra stabilito, e fissava l'effettivo inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 aprile 2012 alle ore 10:00 in Luzzi località Cavone-Soprano presso uno dei terreni oggetto di pignoramento riportato in catasto al foglio 40 p.lla 166, dandone comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A.R. e fax, regolarmente pervenuti ai destinatari (cfr. allegato n. 2).

Alla data e nell'ora stabilita, presso il luogo indicato, era presente l'avv. [REDACTED] per la parte esecutata, mentre nessuno interveniva per la parte procedente che, comunque, aveva precedentemente comunicato, tramite il proprio legale, di non avere intenzione di partecipare alle operazioni.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal sig. Giudice è stato effettuato un attento sopralluogo del primo immobile oggetto di pignoramento quale il "Terreno in Comune di Luzzi (CS) alla Località Cavone Soprano riportato in catasto al foglio 40 p.lla 166" e successivamente del secondo immobile oggetto di pignoramento quale il Terreno in Comune di Luzzi (CS) alla Località Valle Leotta riportato in catasto al foglio 18 p.lla 170, p.lla 176 e p.lla 178" durante il quale si è proceduto ad individuare i confini dei lotti e ad effettuare un rilievo visivo, metrico e fotografico dei beni (cfr. allegato n. 7). Alle ore 12:00 si concludeva il sopralluogo e si stilava relativo verbale (cfr. allegato n. 3).

Nel prosieguo delle operazioni peritali, il C.T.U. effettuava le indagini di rito, ottenendo, per l'immobile in esame, la seguente documentazione:

- Estratto delle mappe catastali e visure storiche catastale aggiornate (Agenzia del Territorio di Cosenza_Servizio Catasto) (cfr. allegato n. 4);
- Ispezioni ipotecarie (Agenzia del Territorio di Cosenza_Servizio di Pubblicità Immobiliare) (cfr. allegato n. 5);
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (cfr. allegato n. 6).

Contemporaneamente è stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare in generale e quello dei terreni agricoli ed edificabili della zona.

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto dichiarava chiuse le operazioni peritali procedendo, infine, alla stesura della presente relazione.

3 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Luzzi; il primo (LOTTO N. 1) in località Cavone Soprano e il secondo (LOTTO N. 1) in località Valle Leotta.

LOTTO N. 1

Trattasi di appezzamento di terreno in Luzzi alla Località Cavone Soprano, di natura ficheto e uliveto, di estensione are 11,30. L'appezzamento si trova in una zona prevalentemente rurale, nella parte valliva di Luzzi a destra del Crati, in un'area compresa tra la strada provinciale che conduce verso Taverna di Montalto e la strada provinciale che conduce verso Rose. Il lotto è delimitato ad ovest da una strada interpodereale larga circa 3 metri ricadente in parte sullo stesso terreno ed in parte sulle particelle confinanti 25, 58 e 60, mentre confina ad est con la particella 280, a sud con la particella 167 e nord con la particella 165.

Il perimetro del terreno è recintato solo sui lati est ed ovest con una rete metallica e con un cancello metallico sulla citata strada sterrata; sui restanti lati (sud e nord) i confini risultano, comunque, egualmente individuabili per la presenza di picchetti in calcestruzzo.

Dalle visure catastali la qualità del bene è ficheto ma nella realtà il terreno risulta in prevalenza uliveto.

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione, se riferite, naturalmente, all'uso cui è stato destinato.

LOTTO N. 2

Trattasi di appezzamento di terreno in Luzzi alla Località Valle Leotta, di natura uliveto, di estensione totale are 65,01. L'appezzamento si trova in una zona prevalentemente rurale, nella parte collinare di Luzzi. Il lotto è delimitato ad ovest da una strada comunale, mentre confina a sud-est con la particella 171, a nord con le particelle 168, 177 e 175.

Il perimetro del terreno è recintato solo sul confine con le particelle 177 e 175 con una rete metallica; sul lato ovest il confine è definito dal ciglio stradale mentre i confini con le particelle 168 e 171 risultano, comunque, egualmente individuabili per la presenza di picchetti in calcestruzzo.

Il terreno risulta in prevalenza uliveto confermando la qualità colturale riportata sulle visure catastali.

Il bene si presenta in normali condizioni di manutenzione, se riferite, naturalmente, all'uso cui è stato destinato.

3.2 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO N. 1

Il lotto, di estensione pari a 1.130,00 mq, risulta censito al N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio n. 40, particella n. 166 (cfr. Allegato n. 4).

Dati identificativi			Dati classamento						Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		Tabella di variazione del 06/08/2002 n. 4315 .1/2002 in atti dal 06/08/2002 (protocollo n. 247770)
							Dominicale (€)	Agrario (€)	
40	166	-	-	Ficheto	2	1130,00	4,96	5,25	

LOTTO N. 2

Il lotto, di estensione pari a 6.501,00 mq, risulta censito al N.C.T. del Comune di Luzzi al foglio n. 18, particelle n. 170, 176 e 178 (cfr. Allegato n. 4).

Dati identificativi			Dati classamento						Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		
							Dominicale (€)	Agrario (€)	
18	170	-	-	Uliveto	2	5955,00	24,60	16,92	
18	176	-	-	Ficheto	1	36,00	0,24	0,20	VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2006 n. 727 .1/2006 in atti dal 28/02/2006 (protocollo n. CS0041926)
18	178	-	-	Uliveto	2	510,00	2,11	1,45	Tabella di variazione del 13/12/2007 n. 97152 .1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. CS0599533) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N .262

3.3 CONFINI

LOTTO N. 1

L'appezzamento confina ad ovest con le particelle 25, 58 e 60, ad est con la particella 280, a sud con la particella 167 e nord con la particella 165.

LOTTO N. 2

L'appezzamento confina ad ovest con strada comunale, a sud-est con la particella 171, a nord con le particelle 168, 177 e 175.

3.4 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

LOTTO N. 1

Piena proprietà su terreno in Luzzi alla Località Cavone Soprano, in Catasto Terreni al foglio 40 particella 166, ficheto cl. 2 ha 0.11.30 r.d. euro 4,96 r.a. euro 5,25.

I diritti in oggetto appartengono a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], con atto di donazione per Notaio Sergio Cappelli del 29 agosto 2002 rep. 26271, trascritto a Cosenza il 19 settembre 2002 ai numeri 20931 r.g. 16425 r.p. dai [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

LOTTO N. 2

Proprietà per 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale su terreno in Luzzi alla Contrada Valle Leotta, in Catasto Terreni al foglio 18 particelle: -170, uliveto cl. 2, ha 0.59.55, r.d. euro 24,60 r.a. euro 16,92; -176, ficheto cl. 1 ha 0.00.36 r.d. euro 0,24 r.a. euro 0,20; -178, uliveto cl. 2 ha 0.05.10 r.d. euro 2,11 r.a. euro 1,45.

I diritti in oggetto appartengono a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], con atto di compravendita per Notaio Leucio Gisonna del 14 marzo 1994 rep. 145844, trascritto a Cosenza il 25 marzo 1994 ai numeri 7809 r.g. 6712 r.p. da [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

3.5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI LOCATIVI

Tutti gli immobili pignorati sono liberi e su di questi non risultano vincoli locativi.

3.6 SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI ATTUATIVI

LOTTO N. 1

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi (cfr. Allegato n. 6), nel Piano Strutturale Comunale approvato in data 22/07/2009 in vigore dal 07/08/2009, il terreno ricade integralmente in **zona ATUM ambito territoriale urbano marginale** (aree urbane di discontinuità, lotti interclusi di 2^a categoria, relitti agricoli non edificati o aree dimesse), dove gli interventi sono assoggettati alla formazione di un PAU ex art. 24 della legge urbanistica regionale:

ICE indice convenzionale di edificabilità = 0,3 mq/mq

LOTTO N. 2

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi (cfr. Allegato n. 6), nel Piano Strutturale Comunale approvato in data 22/07/2009 in vigore dal 07/08/2009, il terreno ricade :

- prevalentemente in **zona ATUP ambito territoriale urbanizzabile periurbano** (parti del territorio esterni all'ATUM che possono essere oggetto di trasformazione di tipo urbano), dove gli interventi sono assoggettati alla formazione di un PAU ex art. 24 della legge urbanistica regionale:

ICE indice convenzionale di edificabilità = 0,2 mq/mq

- per mq 60 in **zona ATUC ambito territoriale urbano consolidato** (aree edificate con continuità e lotti interclusi di 1^a categoria):

ICE indice convenzionale di edificabilità = 0,4 mq/mq

4 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

In base agli accertamenti effettuati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, sull'immobile non gravano trascrizioni o iscrizioni successive all'epoca della redazione della Certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale (ex art. 567, comma 2, C.P.C.) presente agli atti del procedimento.

Di seguito sono riportate, in ordine cronologico inverso, le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio per ambedue i lotti oggetto di pignoramento:

LOTTO N. 1

Comune: LUZZI (CS)
Catasto: TERRENI
Foglio: 40 Particella: 166
Natura: TERRENO
Consistenza: 11 are 30 centiare
Indirizzo: LOCALITA' CAVONE SOPRANO

- TRASCRIZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 16425 Registro Generale 20931
- Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO - Repertorio 26271 del 29/08/2002 - ATTO
TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

Soggetto n. 1

[REDAZIONE]

Nato il 26/11/1961 a [REDAZIONE]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Contro:

Soggetto n. 1

[REDAZIONE]

Nato il [REDAZIONE] a [REDAZIONE]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDAZIONE]
(soggetto n.2)

Soggetto n. 2

[REDAZIONE]

Nata il [REDAZIONE] a [REDAZIONE]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDAZIONE] (soggetto n.1)

- ISCRIZIONE del 29/09/2006 - Registro Particolare 6862 Registro Generale 33671 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Repertorio 9340/34 del 10/09/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

A favore:

Soggetto n. 1

E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

Sede VIA XXIV MAGGIO COSENZA (CS)

Codice fiscale 12158250154

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

Contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/08/2011 - Registro Particolare 16860 Registro Generale 23878 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - Repertorio 488/2011 del 10/04/2011 - ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7848 del 2011

A favore:

Soggetto n. 1

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA A .R.L.-
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA

Sede SAN VINCENZO LA COSTA (CS)

Codice fiscale 00112890785

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

LOTTO N. 2

Comune: LUZZI (CS)
Catasto: TERRENI
Foglio: 18 Particelle: 170, 176, 178
Natura: TERRENO
Consistenza: 65 are 01 centiare
Indirizzo: LOCALITA' VALLE LEOTTA

- ISCRIZIONE del 24/03/1994 - Registro Particolare 609 Registro Generale 7656 - Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO - Repertorio 145847 del 14/03/1994 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

Soggetto n. 1
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUZZI SOC. COOP. A RL
Sede LUZZI (CS)
Codice fiscale 00159500784
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1
[REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

[REDACTED]
Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

- TRASCRIZIONE del 25/03/1994 - Registro Particolare 6712 Registro Generale 7809 - Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO - Repertorio 145844 del 14/03/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore:

Soggetto n. 1
[REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDACTED]
[REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con [REDACTED]
(soggetto n.1)

Contro:

Soggetto n. 1

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 4417 Registro Generale 6390 -
Pubblico ufficiale GUIDA PAOLO - Repertorio 17413/7218 del 30/01/2006 - ATTO
TRA VIVI – DIVISIONE (**nota relativa alla sola particella n. 176 del foglio n. 18**)

A favore:

Soggetto n. 1

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/08/2011 - Registro Particolare 16860 Registro Generale 23878 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - Repertorio 488/2011 del 10/04/2011 - ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7848 del 2011

A favore:

Soggetto n. 1

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA A .R.L.-
AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA

Sede SAN VINCENZO LA COSTA (CS)

Codice fiscale 00112890785

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1

Nato il [REDACTED]

a [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

5 PROCEDIMENTO DI STIMA

Dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato per immobili che possono ritenersi simili a quello in esame, assunte le necessarie informazioni da operatori economici e da tecnici del luogo e dopo aver sviluppato i necessari calcoli estimativi, è risultato il valore di mercato da attribuire all'immobile, nelle condizioni di conservazione in cui si trova allo stato attuale.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Pertanto presi in esame i fattori intrinseci, come la giacitura del fondo, forma e ampiezza dello stesso fondo, potenzialità edificatoria, esistenza o meno delle servitù sia attive che passive, salubrità della zona; ed i fattori estrinseci come distanza dal centro abitato, accessibilità e distanza dalla strada, si è addivenuto alla seguente conclusione di un più probabile valore medio di mercato, relativo ad ogni lotto di terreno. Pertanto i più probabili valori di mercato dei singoli lotti di terreno come sopra formati, sono i seguenti:

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI COSTITUITI UBICATI TUTTI NEL COMUNE DI LUZZI.

LOTTO N.1			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
40	166	Ficheto	1130,00
Mq 1.130,00 * € 20,00 = € 22.600,00 (euro VENTIDUEMILASEICENTO/00)			

Valore Stimato Lotto n. 1: € 22.600,00 (euro VENTIDUEMILASEICENTO/00)

LOTTO N.2			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
18	170	Uliveto	5955,00
18	176	Ficheto	36,00
18	178	Uliveto	510,00
Superficie totale lotto mq 6501,00			
Mq 6.501,00 * € 7,00 = € 45.507,00 (euro QUARANTACINQUEMILACINQUECENTOSETTE/00)			

Valore Stimato Lotto n. 2 (per la quota pignorata pari ad 1/2):

€ 22.753,50 (euro VENTIDUEMILASETTECENTOCINQUANTATRE/50)

6 VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Valore Stimato LOTTO N. 1 : € 22.600,00

Valore Stimato LOTTO N. 2 (quota pignorata) : € 22.753,50

Valore Stimato totale della massa pignorata:	€ 45.353,50
	(Quarantacinquemilatrecentocinquantaquattro/50 Euro)

6.1 OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

A parere dello scrivente si ritiene che l'intera massa pignorata sia comodamente divisibile in due lotti, vista la differente ubicazione e natura dei fondi, consentendo la possibilità di una vendita in parti separati del bene:

LOTTO N. 1

Piena proprietà su terreno edificabile in Luzzi alla Località Cavone Soprano, in Catasto Terreni al foglio 40 particella 166, ficheto cl. 2 ha 0.11.30 r.d. euro 4,96 r.a. euro 5,25, ricadente nel Piano Strutturale Comunale integralmente in zona ATUM (ambito territoriale urbano marginale).

Valore di mercato : € 22.600,00 (euro VENTIDUEMILASEICENTO/00)

LOTTO N. 2

Proprietà per 1/2 (un mezzo) su terreno edificabile in Luzzi alla Contrada Valle Leotta, in Catasto Terreni al foglio 18 particelle: -170, uliveto cl. 2, ha 0.59.55, r.d. euro 24,60 r.a. euro 16,92; -176, ficheto cl. 1 ha 0.00.36 r.d. euro 0,24 r.a. euro 0,20; -178, uliveto cl. 2 ha 0.05.10 r.d. euro 2,11 r.a. euro 1,45, ricadente nel Piano Strutturale Comunale prevalentemente in zona ATUP (ambito territoriale urbanizzabile perturbano) ed in minima parte in zona ATUC (ambito territoriale urbano consolidato).

Valore di mercato: € 22.753,50 (euro VENTIDUEMILASETTECENTOCINQUANTATRE/50)

6.2 REGIME FISCALE

Essendo beni di proprietà di persona fisica non detenuta in regime di impresa, il trasferimento della proprietà immobiliare oggetto di pignoramento, è soggetto all'imposta di registro.

7 CONCLUSIONI

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 124/2011 R.E. dal sottoscritto ing. Francesco Guccione, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco.

Avendo adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia il Sig. Giudice della fiducia riposta e rassegna la presente perizia

Cosenza, li 30.04.2012

Il Consulente Tecnico

Ing. Francesco Guccione
