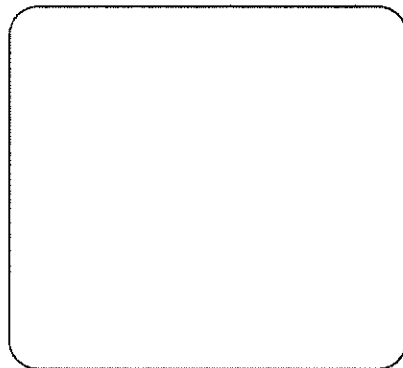
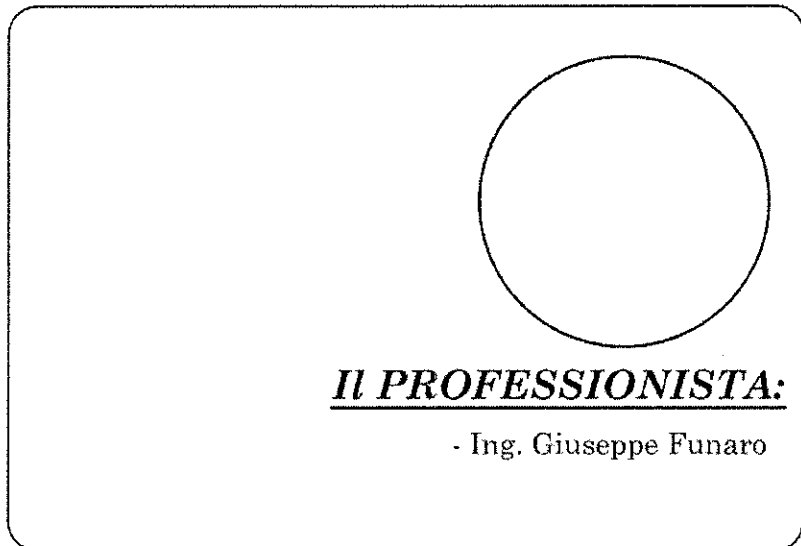


Relazione tecnica e di stima
Procedura N.59/09 R.G.E.



Luogo: Cosenza

Data: 03 Giugno 2015



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Oggetto:

Relazione Tecnica e di Stima

1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Iter delle operazioni peritali	3
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti	3
3.2. Sopralluoghi.....	3
4. Risposte ai quesiti	5
4.1. Quesito n.1	5
4.2. Quesito n.2	5
4.3. Quesito n.3	6
4.4. Quesito n.4	7
4.5. Quesito n.5	8
4.6. Quesito n.6	9
4.7. Quesito n.7	9
4.8. Quesito n.8	10
4.9. Quesito n.9	11
4.10. Quesito n.10	11
4.11. Quesito n.11	11
4.12. Quesito n.12	12
4.13. Quesito n.13	12
4.14. Quesito n.14	12
4.14.1. Il metodo di stima adottato	13
4.14.2. Il valore medio unitario	15
4.14.3. Stima dell'immobile	16
4.15. Quesito n.15	17
5. Conclusioni.....	19

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla **procedura esecutiva 59/2009**, vertente tra **Banca CARIME S.P.A.** e
e la Signora

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 26 Marzo 2009, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il 08 Aprile 2009 al n.9931 R.G. ed al n. 6960 R.P., la BANCA CARIME S.p.A., ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà pari ad 1/1, dei seguenti cespiti appartenenti al

e alla Sig.ra

1. (lotto unico) terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Grisafi, riportato al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina al foglio 4 con le particelle 44 e 45, proprietà di entrambi i debitori nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Accedendo a tale richiesta, la SS.VV.II., in **data 05 Luglio 2011** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, il sottoscritto **Ing. Giuseppe Funaro**, iscritto **all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 Novembre 2003**, ed iscritto **all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 Febbraio 2004**.

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Funaro**, 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 dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza;
2. l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina;
3. l'Ufficio del Consorzio dei Bacini Meridionali (in liquidazione);
4. l'Ufficio del Consorzio dei Bacini Settentrionali;
5. il Tribunale di Cosenza.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, in data **19 Agosto 2011** alle **ore 15:00** il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sui terreni, con esito positivo, alla presenza del **Signor**

3.1. *Indagini presso enti ed uffici preposti*

Le lettere inoltrate alle parti per l'avviso di sopralluogo si allegano alla presente sotto il **numero 2**, mentre le lettere di richiesta presso uffici o enti competenti si allegano sotto il **numero 3**.

Le indagini eseguite presso gli Uffici citati al punto precedente, al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche sono stati acquisiti e i documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione rispettivamente sotto il **numero 4** (documentazione catastale e ipotecaria) e il **numero 5**.

3.2. *Sopralluoghi*

In data 04 Agosto 2011 il sottoscritto ha inviato a mezzo posta raccomandata A/R a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

1. con lettera raccomandata A/R n. 136472114252 è stata avvisata la Signor
(esecutata);
2. con lettera raccomandata A/R n.130891825314 è stato avvisato il Signor
(esecutato);
3. con lettera raccomandata A/R n.130213271953 è stato avvisato l'Avvocato
(per conto del Signor);
4. con lettera raccomandata A/R n.130213271964 è stato avvisato l'Avvocato
(per conto BANCA CARIME).

In data **19 Agosto 2011** alle **ore 15:00** il sottoscritto si è recato presso l'abitazione del Signor per come indicato nelle lettere raccomandate di avviso inviate alle parti, e con questo il sottoscritto si è recato presso i beni oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo è iniziato regolarmente con una ricognizione sui terreni oggetto di pignoramento valutandone le caratteristiche e le qualità. Lo stato dei terreni è stato ritratto a mezzo di fotografie scattate dal sottoscritto ed allegate alla presente sotto il **numero 6**. Alle **ore 17:00** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo riservandosi la possibilità di un successivo accesso per verificare quanto rilevato.

I verbali di sopralluogo si allegano alla presente relazione sotto il **numero 7**.

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **SS.VV.II.** ai quali, il sottoscritto **Ing. Giuseppe FUNARO**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n.1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”

Il sottoscritto ha controllato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567, 2° comma C.P.C.** e successivamente ha acquisito presso l'**Agenzia del Territorio** la necessaria documentazione Catastale, nonché Ipotastale, che alla presente si allega rispettivamente sotto il **numero 4**.

4.2. Quesito n.2

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”

Il sottoscritto, sulla base dei **documenti in atti**, e dalle risultanze di una ispezione ipotecaria (sia per soggetto che per immobile) condotta in data **27/05/2015 (aggiornata)**, presso l'**Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare**, che alla presente si allega sotto il **numero 5**, ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le formalità pregiudizievoli del ventennio.

L'analisi della documentazione e dell'ispezione riferita agli immobili censiti al **N.C.T. Comune di Roggiano Gravina (CS) Foglio 4 Particella 44 e Particella 45**, oltre che al **Signor**

e alla Sig.ra

è schematicamente riportata nella **tabella 4.2.1**:

N.	Descrizione Formalità
1)	ISCRIZIONE del 09/06/1984 – Registro Particolare 5060, Registro Generale 14425 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CLABARI A E LUCANIA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
2)	TRASCRIZIONE atto di mutuo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CLABARI A E LUCANIA del 09/06/1984 – Registro Particolare 85956, Registro Generale 14426 –per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
3)	TRASCRIZIONE a favore di REGIONE CALABRIA – ASSESSORATO AGRICOLTURE E FORESTE del 09/06/1984 – Registro Particolare 85957, Registro Generale 14427 – per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
4)	TRASCRIZIONE del 26/01/1991 – Registro Particolare 3368 Registro Generale 3603 Pubblico Ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIA Repertorio 132 del 26/01/1991 – ATTO AMMINISTRATIVO . ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' – per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
5)	TRASCRIZIONE del 28/01/1991 – Registro Particolare 3585 Registro Generale 3828 Pubblico Ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIA Repertorio 133 del 28/01/1991 – ATTO AMMINISTRATIVO . COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA – SERVITU' DI ACQUEDOTTO – per la quota di 1/1
6)	ISCRIZIONE del 04/05/2004 – Registro Particolare 1662, Registro Generale 12554 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (vedi a n. 1) - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
7)	TRASCRIZIONE del 10/04/2009 – Registro Particolare 6960, Registro Generale 9931 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CARIME S.P.A. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Tabella 4.2.1

4.3. Quesito n.3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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”

Le documentazione catastale, estratto di mappa e visure, acquisite dal sottoscritto presso gli **Uffici dell'Agazia del Territorio della Provincia di Cosenza**, che si allegano sotto il **numero 4**, **NON IDENTIFICANO CORRETTAMENTE I BENI PIGNORATI** di fatti:

1. La visura Storica per immobile del terreno identificato al N.C.T. Comune di Roggiano Gravina Foglio 4 particella 44 indica una superficie di 36.990 m²;
2. L'Amministrazione Provinciale ha espropriato una superficie di terreno per pubblica utilità dalla particella 44, e precisamente la particella 44/C, di cui al precedente punto 1, pari a 2.965 m², come risulta dai dati rilevati dagli atti acquisiti;
3. L'Atto di Pignoramento **riporta la superficie esatta della particella 44**, a seguito dell'esproprio per pubblica utilità, pari a 34.025 m²;
4. L'estratto di mappa catastale riporta la superficie relativamente alla particella 44 antecedente all'esproprio;
5. La particella 44 è stata inoltre interessata da una COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA – SERVITU' DI ACQUEDOTTO;
6. La visura Storica per immobile del terreno identificato al N.C.T. Comune di Roggiano Gravina Foglio 4 particella 45 indica una superficie di 3.550 m²;
7. L'Amministrazione Provinciale ha espropriato una superficie di terreno per pubblica utilità dalla particella 45, e precisamente la particella 45/C, di cui al precedente punto 5, pari a 515 m², come risulta dai dati rilevati dagli atti acquisiti;
8. L'Atto di Pignoramento **non riporta la superficie esatta della particella 45**, a seguito dell'esproprio per pubblica utilità, ma quello precedente pari a 3.550 m².

Non è stato possibile allineare i dati per i motivi esposti nella risposta al quesito n. 6.

Il certificato di destinazione urbanistica si allega sotto il **numero 5**; lo stesso precisa che entrambe le particelle ricadono in **Ambito agricolo ad alta produttività agricola TAF4**.

4.4. Quesito n.4

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono terreni agricoli ubicati nel **Comune di Roggiano Gravina** alla **località Grisafi**. I terreni completamente pianeggianti, alla data del sopralluogo, risultavano coltivati.

Le superfici dei terreni sono quelle rilevate dai documenti acquisiti e in particolare:

1. La particella 44 misura 34.025 m²;
2. La particella 45 misura 3.035 m².

La zona in cui sono ubicati i terreni è di tipo rurale e i terreni circostanti sono tutti agricoli. L'accesso avviene con strade in terra battuta e non è presente urbanizzazione primaria e secondaria. Il centro del Comune di Roggiano dista circa 6 km, mentre lo svincolo autostradale più prossimo (Tarsia Nord A3) dista circa 13 km.

4.5. Quesito n.5

“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”

Il bene è stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento per quanto attiene indirizzo, e dati catastali. L'unico dato non correttamente indicato nell'atto di

pignoramento, poiché non riportato correttamente sulla visura, è quello relativo alla superficie della particella 45, per come già illustrato nei paragrafi precedenti.

4.6. Quesito n.6

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto al fine di regolarizzare la situazione catastale per identificare correttamente i beni ha richiesto agli enti interessati la documentazione necessaria per procedere alla correzione catastale. A tale scopo necessita il tipo di frazionamento redatto all'epoca dell'esproprio. Sono stati pertanto interpellati i seguenti uffici pubblici:

1. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio;
2. Comune di Roggiano Gravina;
3. Provincia di Cosenza;
4. Consorzio di Bonifica della Piana di Sibari e della Media Valle del Crati (in liquidazione);
5. Consorzio di Bonifica Integrale dei Bacini Settentrionali del Cosentino.

I suddetti enti non hanno fornito il tipo di frazionamento su menzionato, utile per l'aggiornamento catastale, se non documentazione parziale, che si allega sotto il **numero 5**, grazie alla quale il sottoscritto ha solo potuto individuare le superfici espropriate, relativamente alle due particelle, per come descritto nei paragrafi precedenti.

Il sottoscritto inoltre è riuscito a contattare il tecnico che compilò i frazionamenti, da Cassino, il quale ha confermato di non avere alcuna documentazione poiché ormai in pensione e non più in possesso di alcun archivio.

4.7. Quesito n.7

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

La zona territoriale omogenea in cui ricadono i terreni oggetto di pignoramento è **Ambito agricolo ad alta produttività agricola TAF4**.

4.8. Quesito n.8

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 Febbraio 1985, n°47”

I beni oggetto di pignoramento sono terreni agricoli dove non sono presenti costruzioni.

4.9. Quesito n.9

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”

Il sottoscritto ha formato per la vendita **un solo lotto**, poiché trattasi di un appezzamento di terreno unico, anche se catastalmente individuato da due particelle.

4.10. Quesito n.10

“Dica, nel caso l’immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 Cod. Proc. Civ. dall’art. 846 C.C. e dalla L. 3 Giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”

Gli immobili sono stati pignorati **per i diritti di proprietà nella ragione dell’intero**, pertanto si procede alla valutazione dell’intero.

4.11. Quesito n.11

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene”

Gli immobili pignorati sono terreni agricoli e risultavano coltivati alla data del sopralluogo.

4.12. Quesito n.12

“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'evenienza relativa a questo quesito non sussiste.

4.13. Quesito n.13

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Le indagini condotte presso il **Comune di Roggiano Gravina**, le cui risultanze sono espresse nel **Certificato di Destinazione Urbanistica**, inerenti al suddetto quesito, hanno consentito di stabilire che sussistono i seguenti vincoli:

1. Vincolo sismico, ai sensi della Legge 2/2/74 n° 64 e della L.R. 7/98 e s.m.i.;
2. Vincolo idrogeologico e forestale;
3. E' ammessa l'edificabilità nel solo caso di piano di utilizzazione aziendale che ne preveda la inderogabile necessità.

4.14. Quesito n.14

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura su cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

Il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla stima dei fondi agricoli è basato sul "metodo di stima sintetico comparativo" sulla base dei prezzi per fondi simili.

Il metodo di stima utilizzato conduce al valore dell'immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d'altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali.

Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all'applicazione di parametri correttivi usualmente considerati per i fondi agricoli, facendo riferimento agli eventuali comodi ed agli eventuali scomodi.

4.14.1. Il metodo di stima adottato¹

Il **valore venale** è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento e rappresenta lo scopo di una perizia di stima.

In generale 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**,

¹ cfr. "Stima dei terreni Agricoli: teoria e pratica" – DEI MULTIMEDIA Tipografia del Genio Civile – Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino – 2003
cfr. "Stima degli Immobili: fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" – Dario Flaccovio Editore – Graziano Castello - 2000

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 e assolutamente non soggettivi, ma razionalmente oggettivi.

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari.

L'estimatore deve considerare le dinamiche dei mercati, con riferimento ai fattori macroeconomici che determinano l'andamento della domanda e dell'offerta, oltre le caratteristiche proprie del fondo in grado di incidere sulle quotazioni di mercato.

Ricapitolando, per determinare il valore di base dell'immobile pignorato, si è individuato prima il valore medio unitario di zona, poi il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando i correttivi di comodi e scomodi. Successivamente si è individuato il valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato. Nei terreni dove esistono **servitù**, come nel nostro caso specifico, dove nella particella 44 esiste una **servitù di acquedotto** (cfr par. 4.2), nella stima bisogna considerare il valore tenendo conto che:

1. il valore di mercato del suolo occupato dal canale o dalla tubazione, compreso le zone di rispetto laterali nelle quali non sarà possibile al fondo servente coltivare o erigere alcunché;
2. metà del valore del suolo per il deposito della terra di risulta dello scavo;
3. ristoro di tutti i danni arrecati al fondo per la costituzione della servitù comprese eventuali piantagioni e frutti pendenti distrutti, nonché manufatti esistenti rimossi in maniera permanente. Nella valutazione dei danni occorrerà altresì valutare l'eventuale divisione del fondo e la conseguente diminuzione di valore data al fondo "**tagliato**";

4. imposte gravanti sul suolo occupato sia dal canale o tubazione con fascia di rispetto che dalla metà di quello occupato dal terreno di risulta, il tutto capitalizzato a un tasso convenientemente scelto.

4.14.2. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Le principali fonti interrogate sono altre perizie di stima per pignoramenti esecutivi, il V.A.M. e indagini dirette sul territorio.

I valori rilevati conducono ad un prezzo medio di euro 1,52.

4.14.3. *Stima dell'immobile*

Indicando con il termine U il valore medio del fondo per Ha, con Vm il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = (U / 10.000) \times Superficie$$

dove: $U = Vm \times \square$

Il termine \square è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche. Nei terreni dove esistono servitù, andrà calcolato il valore di quest'ultime.

Poiché non è stato possibile individuare la servitù né direttamente dal sopralluogo, né dagli atti e dai documenti il valore della servitù è stato calcolato partendo dal valore riconosciuto all'atto della costituzione (cfr. par. 4.2).

I coefficienti correttivi utilizzati, puntualizzando che le due particelle sono identicamente coltivate e costituiscono un unico fondo, per tenere conto degli eventuali comodi e scomodi hanno originato la seguente produttoria:

Accesso e viabilità	Caratteristiche morfologiche	Presenza di coltivazione specifica
0,90	1,10	1,03
Produttoria \square		1,019

Avremo quindi la seguente situazione nel calcolo del valore medio del fondo:

Foglio	Partic.	Sup. mq	Qualità catastale	Valore medio unitario €/Ha	Coeffic. Corrett.	Servitù Acquedotto	Valore in €
4	44	34.025	Semin. Irrig.	15.200,00	1,019	€ 1.406,95	51.293,69
4	45	3.035	Vigneto	15.200,00	1,019	Nessuna	4.700,85
Totale		37.060	Più probabile valore di mercato del fondo $P =$				55.994,54

E' doveroso far notare che risulta necessario individuare esattamente la superficie dei fondi nonché la zona su cui è stata costituita la servitù di acquedotto, per come discusso anche durante le udienze e quindi aggiornare correttamente i dati catastali nonché le relative cartografie.

4.15. Quesito n.15

"Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base"

La sintesi dei dati richiesti nel quesito viene di seguito indicata per completezza e riportata in apposito foglio riassuntivo a parte, come richiesto dalla SS.VV.II.

SINTESI LOTTO	
Descrizione	Terreno Agricolo sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla Località Grisafi.
Dati catastali	Nuovo Catasto Terreni
	Foglio 4 del Comune di Roggiano Gravina
	Particella 44, Qualità: Semin. Irrig. Classe: 1, Superficie: 36.990 m ² , Reddito Dominicale: euro 181,49 Reddito Agrario: euro 66,86
	Particella 45, Qualità: Vigneto Classe: 1, Superficie: 3.550 m ² , Reddito Dominicale: euro 22,92 Reddito Agrario: euro 12,83
Natura	Terreno Agricolo
Titolarità giuridica	Piena Proprietà per 1/2 di Piena Proprietà per 1/2 di
Valore base stimato	€ 57.401,49
Detrazioni servitù di acquedotto	€ 1.406,95
Prezzo base	€ 55.994,54
Prezzo base in cifra tonda	€ 56.000,00

5. Conclusioni

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in una copia cartacea, oltre che su supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

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

Cosenza 03 Giugno 2015

Ing. Giuseppe Funaro

Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio Servizi Catastrali - Direzione Ing. GIORGIO CIPOLLA

V. n. 10 - 10000



N:56000

Es=20/100

Comune NOGLIANO CRAVINA
Foglio 1
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 776 000 x 532 000 metri
27 MAR 2019 9 19
PLOT n. 100719 (2017)



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4



Foto n.5

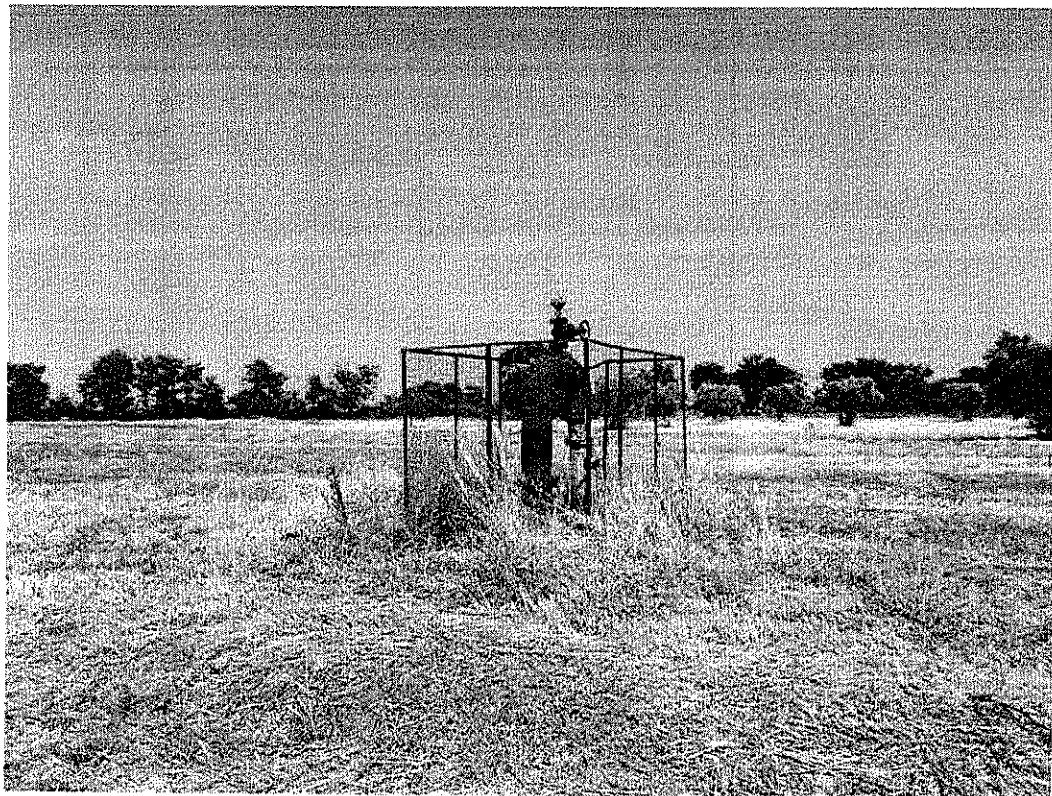


Foto n.6