

TRIBUNALE DI COSENZA

OGGETTO

Stima dei beni pignorati in
relazione alla causa civile 295/96

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI
Depositato in Cancelleria
Oggi 07 LUG. 2008
Il Cancelliere

Relazione

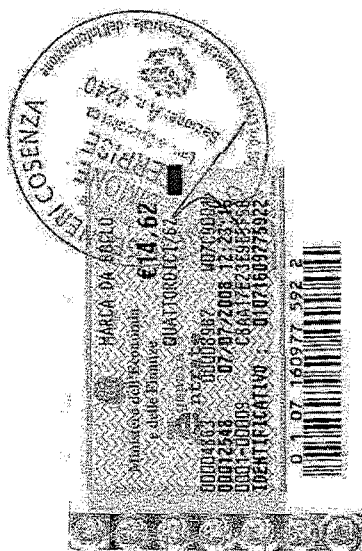
Numero dei fogli e formato:

Data

07/Luglio/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Simone Ferrise





TRIBUNALE CIVILE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°295/96

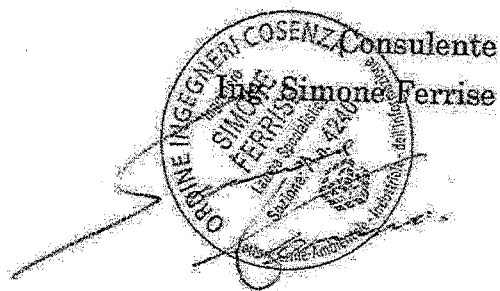
tra CARICAL

- Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania s.p.a. -

e

Sig.ra

RELAZIONE DI STIMA



C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

Sommario.

1-	Premessa.....	3
2-	Sopralluogo e indagini.....	3
3-	Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1,2 e 3).....	6
4-	Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 4 e 9).....	7
5-	Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 5,8,14,15).....	8
6-	Irregolarità Catastali (quesiti 6 e 7).....	9
7-	Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 10,11 e 12).....	10
8-	Conformità (quesito 13).....	10
9-	Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili (quesito 14).....	11
10-	Valutazione di divisibilità (quesito 15).....	11
11-	Criteri di formazione dei lotti (quesito 16).....	12
12-	Valutazione degli immobili (quesito 17).....	12
	12.1 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei lotti.....	12
	12.2 – Determinazione del valore medio unitario di zona.....	14
	12.3 – Determinazione del più probabile valore di mercato.....	14
	12.4 – Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto.....	15
13-	Valore Commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto pignorato (quesito 17).....	16
14-	Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti (quesito 18).....	17



Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato A: Copia della nomina;
2. Allegato B: Documentazione attestante titolo di proprietà;
3. Allegato C: Richiesta di istanza per documentazione mancante e ricevuta per lettura di verifica reinserimento nota mancante;
4. Allegato D: Richiesta di proroga;
5. Allegato E: Documentazione attestante congruità di dati anagrafici;
6. Allegato F: Visure catastali;
7. Allegato G: Visure Ipocatastali;
8. Allegato H: Verbali di Sopralluogo;
9. Allegato I: Certificato di destinazione urbanistica -- Comune di Acri;
10. Allegato L: Documentazione ricadenza Parco della Sila;
11. Allegato M: Documentazione Fotografica;

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 10 Dicembre 1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 20 Dicembre 1996 al n°26835 R.G. e n°22077 R.P., la Banca CARICAL - Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania s.p.a. - con sede in Cosenza, richiede al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di _____, e precisamente:

1. Diritti pari ad 1/10 su un fondo rustico sito in agro del Comune di Acri, esteso Ha 46.31.86, (463.186 mq), identificato al N.C.T. foglio 145, particelle 12, 13, 23, 24, 25;
2. Diritti pari a 2/5 su un fondo rustico sito in agro del Comune di Acri, esteso Ha 3.06.56 (30.656 mq) identificato al N.C.T. al foglio 101, particella 112;

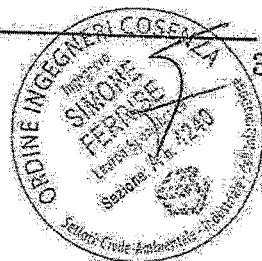
Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 16 Ottobre 2007 ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Simone Ferrise come da verbale, che alla presente relazione si allega sotto la *lettera A)*, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Sopralluogo e indagini:

Con raccomandate *A/R del 07/01/2008* e precisamente:
raccomandata n° 13419702550-0 indirizzata alla Signora
raccomandata n° 13419702551-1 indirizzata all'Avv.
raccomandata n° 1313419702549-8 indirizzata all'Avv.
si è proceduto ad avvisare gli interessati che il giorno 23 Gennaio 2008 alle ore 10:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con un sopralluogo presso gli immobili riguardanti la causa, e precisamente:

- terreno in comune di Acri, riportato al N.C.T. del detto comune al foglio 145 particelle n°12, 13, 23, 24, 25;

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

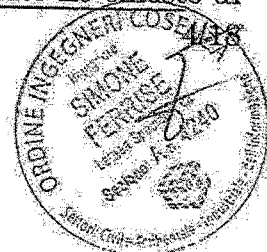


terreno in comune di Acri, riportato al N.C.T. del detto comune al foglio 101 particella n°112.

Come specificato nel verbale di sopralluogo, allegato *alla lettera H*, arrivato posto ho constatato che tutte le parti invitate risultavano assenti. Le avverse condizioni climatiche del giorno scelto per il sopralluogo mi hanno costretto a sospendere le operazioni peritali perché non era in nessun modo possibile procedere al visionamento dei beni. Ho quindi fissato la ripresa delle operazioni peritali per il giorno 31 Gennaio 2008. In quest'ultima data mi sono recato quindi sui beni in oggetto e, alle ore 10.00, ho ripreso le operazioni peritali. Al sopralluogo si sono presentati il Signor _____ ed il Signor _____

rispettivamente fratello e nipote della Signora _____ riconosciuti, come riportato in verbale, tramite documenti. I Signori _____ mi hanno dichiarato l'impossibilità da parte della Signora _____ ad essere presente al sopralluogo in quanto ora essa risiede presso l'abitazione della figlia, _____ sita in _____.

Prima di iniziare le operazioni il Signor _____ come riportato più dettagliatamente nel verbale di sopralluogo, mi dichiarava che, in merito alla particella 112 del foglio 101 del Comune di Acri, questa è stata erroneamente pignorata in quanto essa risulta essere di sua proprietà. A dimostrazione di quanto affermato mi forniva copia dell'atto redatto dal Notaio Armando Pantano in data 20 Giugno 1970, registrato a Montalto Uffugo in data 01 Luglio 1970 al n°304 mod. T Vol. 55 e trascritto in Conserv. Reg. Immob. di Cosenza in data 04 Settembre 1970 al n°12830 R.G. e n° 157494 R.P. ed allegato *alla lettera B*. Quanto specificato è riportato nel documento alla pagina 8 lettera "q" e pagina 11 "lotto III". Successivamente, nelle indagini condotte dal sottoscritto presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza si è trovato riscontro da quanto affermato dal Signor _____ per cui i suddetti beni sono stati esclusi dalla valutazione. Ho quindi cominciato a visionare l'altro bene indicato nel pignoramento e, precisamente, il terreno identificato al foglio 145 particelle n°12, 13, 23, 24, 25 del comune di Acri. Il terreno in oggetto è risultato essere interamente ricoperto da un bosco di alto fusto (nel dettaglio trattasi di una pineta). Ho quindi provveduto a compiere un dettagliato servizio fotografico, a prendere visione e saggiare le qualità dei terreni, verificando la presenza delle piante sul soprassuolo, la densità delle stesse sull'area, e quant'altro necessario a permettermi di completare l'opera richiestami. A questo punto ho chiesto al C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



Signor _____ a che titolo lui e sua sorella, occupassero il terreno. Lo stesso rispondeva: "Il terreno è occupato da me e mia sorella _____ in qualità di comproprietari per le rispettive quote". Esaurite le opere di sopralluogo ho quindi dichiarato chiuse le operazioni peritali. Prima di svolgere le suddette operazioni di sopralluogo ho cominciato a svolgere le indagini, per quanto riguarda tutti i terreni interessati nel pignoramento, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni, negli uffici tecnici ed anagrafici del Comune di Acri, negli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nell'Archivio Notarile di Cosenza e negli Uffici del Corpo Forestale dello Stato al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Nello svolgimento dell'incarico si sono riscontrati dei problemi nel reperimento delle documentazioni necessarie negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza. Nello specifico sono risultati mancanti alcuni documenti riguardo la nota di trascrizione n°131189 R.p. del 27 Febbraio 1969 accertante la successione di _____ in favore dell'esecutata

_____ e riguardante i beni in oggetto. Dopo aver presentato richiesta ai suddetti uffici, allegata *alla lettera C)*, gli stessi prima rispondevano che il documento poteva essere tra quelli trafugati nella ex sede della Conservatoria RR.II di Cosenza, poi riuscivano a reintegrare nelle note di trascrizione i titoli e la rispettiva nota mancante. Per tale motivo il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto una proroga di giorni 60 per la spedizione della relazione sprovvista di allegati, allegata *alla lettera D)*. Insieme a quanto detto, sempre in sede di indagine, si è riscontrata una discordanza nella data di nascita indicata nel pignoramento e nel codice fiscale dell'esecutata. Per chiarire se la persona indicata nel pignoramento è la stessa indicata come proprietaria dei beni, il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto, allegato *alla lettera E)*, documentazione attestante congruità di dati anagrafici da parte dell'ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Acri. Successivamente si sono compiute indagini presso gli uffici del Corpo Forestale dello Stato per verificare la ricadenza delle zone interessate nelle zone del Parco Nazionale della Sila (*allegato lettera L*), presso gli uffici tecnici del Comune di Acri per ottenere i Certificati di Destinazione Uranistica, (*allegato lettera D*), presso gli uffici del Catasto di Cosenza per ottenere le visure catastali (*allegato lettera F*), nell'Archivio Notarile di Cosenza e negli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



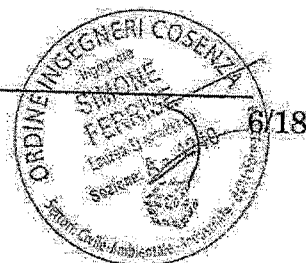
di Cosenza per ottenere le visure ipocatastali (*allegato lettera G*). nelle successive indagini non si sono riscontrate altre anomalie.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (Quesiti n°1, n°2 e n°3)

Per quanto riguarda tutti i terreni interessati nel pignoramento, le indagini condotte si sono svolte in più sedute, resesi necessarie per i problemi riscontrati e spiegati seguitamente, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni, negli uffici tecnici ed anagrafici del Comune di Acri, negli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nell'Archivio Notarile di Cosenza e negli Uffici del Corpo Forestale dello Stato, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si sono riscontrate le seguenti anomalie:

- nell'atto di pignoramento immobiliare redatto dal Avv. presentato presso il Tribunale Civile di Cosenza, è riportata, in carico del pignoramento alla Signora la particella 112 del foglio 101 del comune di Acri di Ha 0.23.80. Dalle dichiarazioni del Signor per come si può evincere dal verbale redatto in sede di sopralluogo, questa non è di proprietà della Signora ma bensì sua fin dall'anno 1970. Dalle successive analisi delle visioni presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che quanto dichiarato dal signor è veritiero. In definitiva, la particella 112 del foglio 101 del comune di Acri, secondo quanto riportato nell'atto rilasciatomi dallo stesso ed allegato atto sotto la *lettera B*), alla pagina 8 lettera "q" e pagina 11 "lotto III" e secondo quanto verificato nell'indagine In Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 13/02/2008, è di proprietà di fin dal 1970. Per quanto specificato questa particella verrà esclusa quindi dalla valutazione dei beni;

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°4 e n°9)

Con le apposite domande si sono richiesti:

agli uffici competenti del comune di Acri i seguenti documenti:

- certificati di destinazione urbanistica su tutti i terreni interessati dal pignoramento, allegati alla *lettera D*;
- certificati attestanti congruità di dati anagrafici, allegati alla *lettera E*;

agli uffici competenti del Corpo Forestale dello stato:

- documentazione attestante eventuali ricadenze dei terreni in zone del Parco Nazionale della Sila, allegati alla *lettera L*;

agli uffici competenti del Catasto di Cosenza:

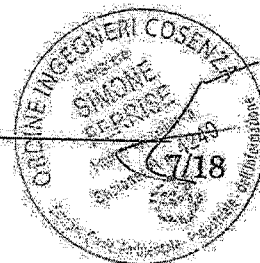
- visure catastali e planimetrie relativamente a tutte le particelle dei beni in oggetto;

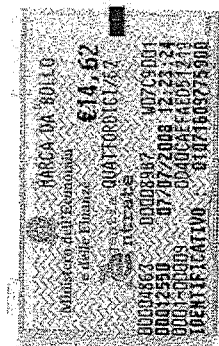
agli uffici competenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza:

- visure ipocatastali e lettura atti relativamente ai titoli attestanti provenienza e possesso dei beni.

Come indicato nel paragrafo relativo al sopralluogo e alle indagini, il signor mi ha fornito copia del titolo dimostrante l'estraneità della particella in oggetto nel pignoramento ed attestante la sua proprietà (*allegato lettera B*). Questa documentazione è stata poi verificata nelle successive indagini in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, di cui ricevuta si *allega alla lettera B*);

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise





crizione disponibilità e occupazione degli immobili.
siti n°3, n°8, e n°14)

mobile esaminato consiste in un terreno sito località Prisco e Conca della Noce del Comune di Acri. Questo si presenta come un unico appezzamento composto dalle particelle 12, 13, 23, 24, 25 del foglio 145 dello stesso comune. La superficie che individua catastalmente il terreno interessato dal pignoramento presenta una estensione complessiva di ha 46 are 31 ca 86 (463.186 mq) e, dalle visure catastali (allegate alla lettera F), risulta quindi essere composto dalle seguenti particelle con i seguenti dati:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02

I proprietari indicati in catasto per come si evince dalle visure *allegate alla lettera F*), risultano essere:

1)

piena proprietà;

per 85/540 della

2) Intestazione parziale;

La quota di proprietà relativa alla signora ammonta
sostanzialmente ad 1/5 dei 27/54 di comproprietà (con gli altri quattro eredi
) , per un totale di 1/10 sui diritti della piena proprietà.

Il terreno in esame confina, in senso orario partendo da nord, con le particelle sottostanti la strada statale n°660 che unisce il comune di Acri alla Sila, direzione Camigliatello, indicate nel NCT con i n° 4, 18, 20, 19. 5 e 6 dello stesso foglio, a est con le particelle 14, 9, X500, a sud con la particella X501 e il fiume Mucone, affacciandosi sulla contrada Giamberga, ad ovest con un canale di raccolta delle acque ricadente nel Vallone Talauci. Il terreno è nel territorio silano e risulta fare parte del territorio del parco Nazionale della Sila. All'interno dell'appezzamento si può accedere tramite delle stradine di servizio non asfaltate che si collegano con la strada statale n°660 posta al di sopra dei terreni in esame. Tramite questa statale si raggiunge il centro di Acri posto a

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



circa 18 Km. Il terreno su quasi tutta la sua estensione si presenta interamente coperto da pini di alto fusto con età intorno ai 50 anni richiudendosi verso il suo centro con due forti scoscendimenti. Al termine di questi vi è un canale che nei periodi piovosi allontana le acque meteoriche. Ricapitolando quindi, il terreno presenta una notevole pendenza ed è ricoperto per quasi tutta la sua totalità da una fitta pineta. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Acri ed *allegato alla lettera D* risulta che P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°340 del 07.04.87 e vigente nel comune di Acri, in merito alle particelle 12, 13, 23, 24 del foglio 145 esse ricadono in zona agricola E4, la particella 25 dello stesso foglio ricade per circa 48.000 mq in vincolo idrogeologico, ed il resto ricade in zona agricola E4. gli indici in zona agricola per la zona E4 risultano essere:

- 0.015 mc/mq per abitazioni;
- 0.04 mc/mq per annessi agricoli.

Nel momento del rilascio di detto certificato non risultavano presenti su detti immobili provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale e non risultano stati pendenti o provvedimenti sanzionali. Il terreno su tutte le particelle interessate risulta libero.

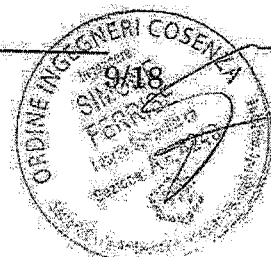
6. Irregolarità Catastali (*Quesiti n°6 e n°7*):

nello svolgimento delle indagini e, relativamente alle sole particelle oggetto di valutazione, si è riscontrato quanto segue:

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento i dati catastali attuali evidenziano la situazione indicata di seguito:

Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



I proprietari indicati in catasto su tutte le particelle in esame risultano essere:

- 1) _____ per 85/540 della piena proprietà;
- 2) Intestazione parziale;

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti. È da segnalare che nell'intestazione attuale non risulta riportata

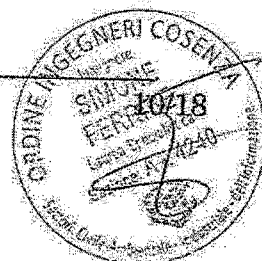
7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Quesiti n°10, n°11 e n°12):

Dalle indagini condotte presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e dalle visure rilasciate dalla stessa ed allegate alla *Lettera G)*, fatta esclusione del pignoramento stesso, non è stata rilevata nessuna formalità sul terreno indicato. Da indagini svolte presso gli uffici tecnici del comune di Acri e per come rilasciato nel Certificato di destinazione urbanistica, su parte del terreno vige un vincolo di natura idrogeologica che pone dei limiti nella possibile edificazione sui terreni indicati. L'indice di edificazione su tale porzione di terreno scende a 0,01 mc/mq. Da indagini svolte presso gli uffici del Corpo Forestale dello Stato sezione CTA, il terreno fa parte dell'area del "PARCO NAZIONALE DELLA SILA" e quindi su di esso gravano tutte le restrizioni vigenti per tale aree.

8. Conformità. (Quesito n°13):

Per quanto verificato, non esistono problemi di regolarità edilizia.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



9. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili.

(Quesito n°14)

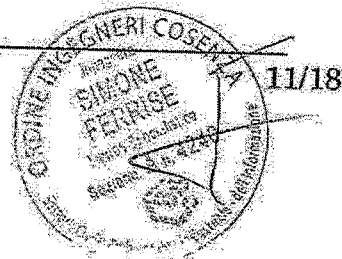
Le indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso l'Archivio Notarile di Cosenza e presso il NCT di Cosenza ha permesso di determinare, in merito all'immobile oggetto di causa, la seguente situazione:

Terreno	Intestatari	Diritti e oneri reali
Foglio 145 part. 12, 13, 23, 24, 25	altri eredi Eredi	Comproprietari per 27/54 Comproprietari per 27/54

10. Valutazione di divisibilità. (Quesito n°15):

Tutto il terreno oggetto del pignoramento si presenta ricoperto da una fitta pineta diffusa in modo piuttosto uniforme su quasi tutta la sua estensione. La dettagliata consistenza dendrometrica risulta però non dettagliatamente definibile se non compiendo approfondite analisi di aree di saggio che, porterebbero sì ad una più esatta valutazione della composizione, ma non effettivamente realizzabili tenendo conto dell'estensione di tutta l'area e quindi del costo delle stesse rapportato al valore dei diritti pignorati del bene. Inoltre, il terreno non presenta una omogeneità stratigrafica su tutta la sua estensione in quanto alcune aree sono in notevole pendenza rispetto ad altre. In definitiva, la notevole estensione del bene, l'accesso alle aree consentito solo su un lato del terreno (quello su cui si affaccia la ss.660), le caratteristiche morfologiche e qualitative del terreno, non consentono di ottenere una equa divisione. Perciò il sottoscritto, su base di tali considerazioni, ritiene che l'appezzamento di terreno non sia COMODAMENTE DIVISIBILE, conferendo a questo concetto un carattere oggettivo in termini di sfruttamento e capacità produttive e non geometrico.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise





11. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°16)

Considerata la pluralità delle particelle, l'attiguità di esse e le caratteristiche morfologico-qualitative delle stesse, si è proceduto alla formazione di un unico lotto per come appresso indicato:

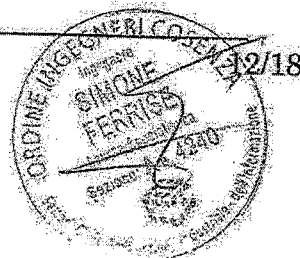
LOTTO UNICO							
APPEZZAMENTO DI TERRENO, SITO IN ACRÌ ALLA LOCALITÀ PRISCO E CONCA DELLA NOCE							
In Comune di Aciri (CS) alla località Prisco e Conca della Noce e dalle visure catastali risulta essere composto dalle seguenti particelle con i seguenti dati:							
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02

12. Valutazione degli immobili (Quesito n°17):

12.1. Il metodo di stima adottato per la valutazione dei lotti

Si ritiene inapplicabile, per la valutazione dei terreni in oggetto, il ricorso al procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché ci si troverebbe di fronte ad una serie di incertezze dovute alle innovazioni, ai nuovi metodi di coltivazione e rimboschimento, ai bassi rendimenti odierni di questo tipo di fondi, ai prezzi dei prodotti legnosi che oggi risultano alquanto variabili, alle omissioni casuali o volontarie sui reali prezzi di vendita dei prodotti, incertezze che porterebbero a conclusioni di certo inattendibili e criticabili. Inoltre, visto la notevole estensione dei beni in oggetto, non è stato possibile determinare

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

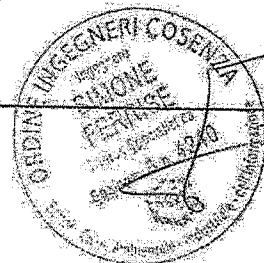


delle aree di saggio su tutto il territorio atte a definire la reale consistenza legnosa del soprassuolo. Per quanto detto, il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione dei fondi agricoli e sui terreni boschivi è basato sul "metodo di stima per valori tipici" sulla base dei prezzi per fondi consimili.

Il metodo di "stima per valori tipici" 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. Un utile riferimento viene reperito con la consultazione dei valori agricoli medi dei terreni compresi nelle singole regioni Agrarie della provincia di Cosenza che, pur essendo in qualche caso lievemente superiori alle quotazioni concretamente correnti, danno una indicazione sull'entità dei prezzi praticati. 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 alle colture effettivamente esistenti, agli eventuali comodi, ed agli eventuali scomodi. Questi parametri tengono conto, relativamente al terreno considerato, della fertilità e potenza irrigua, della eventuale superficie aziendale o boschiva in quanto a forma, estensione e rapporto dendometrico, della reale consistenza, dello stato di fatto e manutenzione dei fabbricati (se presenti), delle condizioni di accesso, della distanza dal centro urbano, della giacitura, della esposizione, del clima.

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 tramite il "metodo di stima per valori tipici" e applicando i correttivi di *comodi e scomodi*, successivamente si è individuato il valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato; infine si sono apportate a questo valore le decurtazioni delle percentuali indicate nei quesiti del G.E..

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



12.2. Determinazione del valore medio unitario di zona.

Le indagini condotte hanno permesso di stabilire che non ci sono state, in tempi recenti, compravendite di terreni simili. Si sono quindi richieste consultazioni ad agenzie immobiliari e si sono consultati i Valori Agricoli Medi - Annualità 2006 reperiti sul sito internet www.agenziaterritorio.it - sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare. Il comune del terreno interessato dal pignoramento ricade nella REGIONE AGRARIA N°3. I Valori Agricoli Medi relativi alle colture interessate sono elencati nella tabella seguente. Per tener conto della rivalutazione, il Valore Agricolo Medio in esame riferito all'annualità 2006, è stato moltiplicato per il Coefficiente di Rivalutazione Monetaria C_r fornito dall'ISTAT e reperito sul sito www.istat.it. Applicando il coefficiente di rivalutazione monetaria (ultimo valore riferito al 2006 pari a $C_r=1,0172$), e considerando che il lotto unico in esame presenta uno stato attuale assimilabile alla qualità di coltura "Bosco d'alto fusto", otteniamo i valori corretti sempre riportati nella tabella seguente:

Qualità	Valore Agricolo Medio - zona n°3 - €/Ha	Valore rivalutato €/Ha
Bosco alto fusto	8.011,08	8.148,87

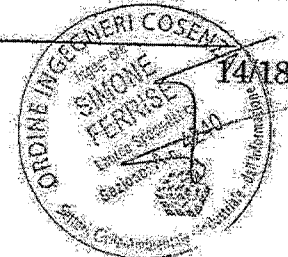
Nella valutazione dei comodi e scomodi si sono presi in esami dei dati sulla produzione legnosa per "legname ad opera" e "legname da triturazione" delle pinete forniti dal CTA - Corpo Forestale dello Stato.

12.3. Determinazione del più probabile valore di mercato.

La valutazione di un immobile quindi, 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

C.T.U. Ing. Simone Ferrise



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.

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per H_a , con V_m il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P è dato da:

$$P = (U / 10.000) \times \text{Superficie}$$

$$\text{dove: } U = V_m \times \Pi$$

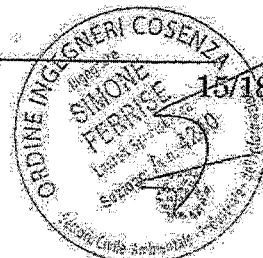
Il termine Π è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

12.4. Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto.

I coefficienti correttivi utilizzati per tenere conto degli eventuali comodi e scomodi hanno originato la seguente produttoria:

Accesso e viabilità	Densità boschiva	Caratteristiche qualitative e territoriali
0,95	1,17	0,98
Produttoria Π		1,089

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



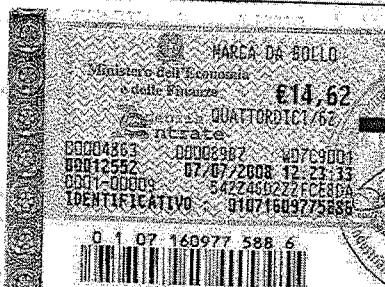
Avremo quindi la seguente situazione nel calcolo del valore medio del fondo:

Fog.	Part.	Sup. mq	Qualità dello stato attuale	Valore medio unitario €/Ha	Coeff. Corrett.	Valore medio unitario €/Ha (10.000 mq)	Valore in €
145	12	70.876	Bosco alto fusto	8.148,87	1.089	8.874,12	62.896,21
145	13	36.600	Bosco alto fusto	8.148,87	1.089	8.874,12	32.479,28
145	23	64.360	Bosco alto fusto	8.148,87	1.089	8.874,12	57.113,84
145	24	7.260	Bosco alto fusto	8.148,87	1.089	8.874,12	6.442,61
145	25	284.090	Bosco alto fusto	8.148,87	1.089	8.874,12	252.104,88
Totale			Più probabile valore di mercato del fondo P=				411.036,82

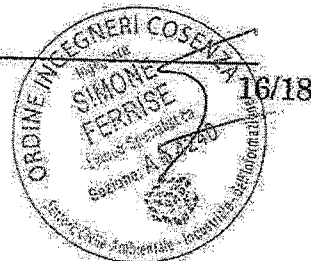
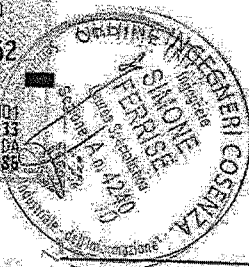
13. Valore commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto pignorato. (Quesito n°17):

questo che andiamo ad indicare nella tabella seguente è il più probabile valore di mercato correlato alla natura del diritto pignorato:

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti	Più probabile valore di mercato in € in ragione di:
UNICO	411.036,82	Comprop. 1/10	Piena proprietà in ragione di 1/10 41.103,68



C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



14. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti. (Quesito n°18):

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base per il lotto, la descrizione con i rispettivi dati catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite nel quesito n°18.

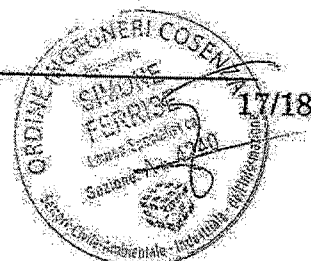
Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione 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;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- 5 La sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del prezzo base dei lotti pignorati:

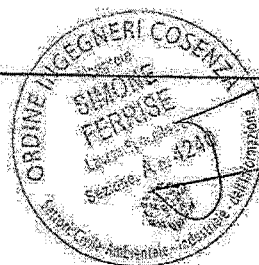
Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato €
		1	2	3	4	5	
UNICO	41.103,68	0,00	6.165,55	0,00	0,00	6.165,55	28.772,58

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione			Appezzamento di terreno, sito in comune di Acri alla località Prisco e Conca della Noce				
Descrizione qualitativa dello stato attuale			Bosco di pini ad alto fusto				
Dati catastali							
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02
Natura e titolarità giuridica			Piena proprietà in ragione dei diritti pari ad 1/10 sull'intero della Signora				
Valore base stimato			41.103,68 (quarantunomilacentotré/68)				
Detrazione 2			6.165,55 (seimilacentosessantacinque/55)				
Detrazione 5			6.165,55 (seimilacentosessantacinque/55)				
PREZZO BASE (arrotondato)			28.773,00 (ventottomilasettecentosettantatre/00)				

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

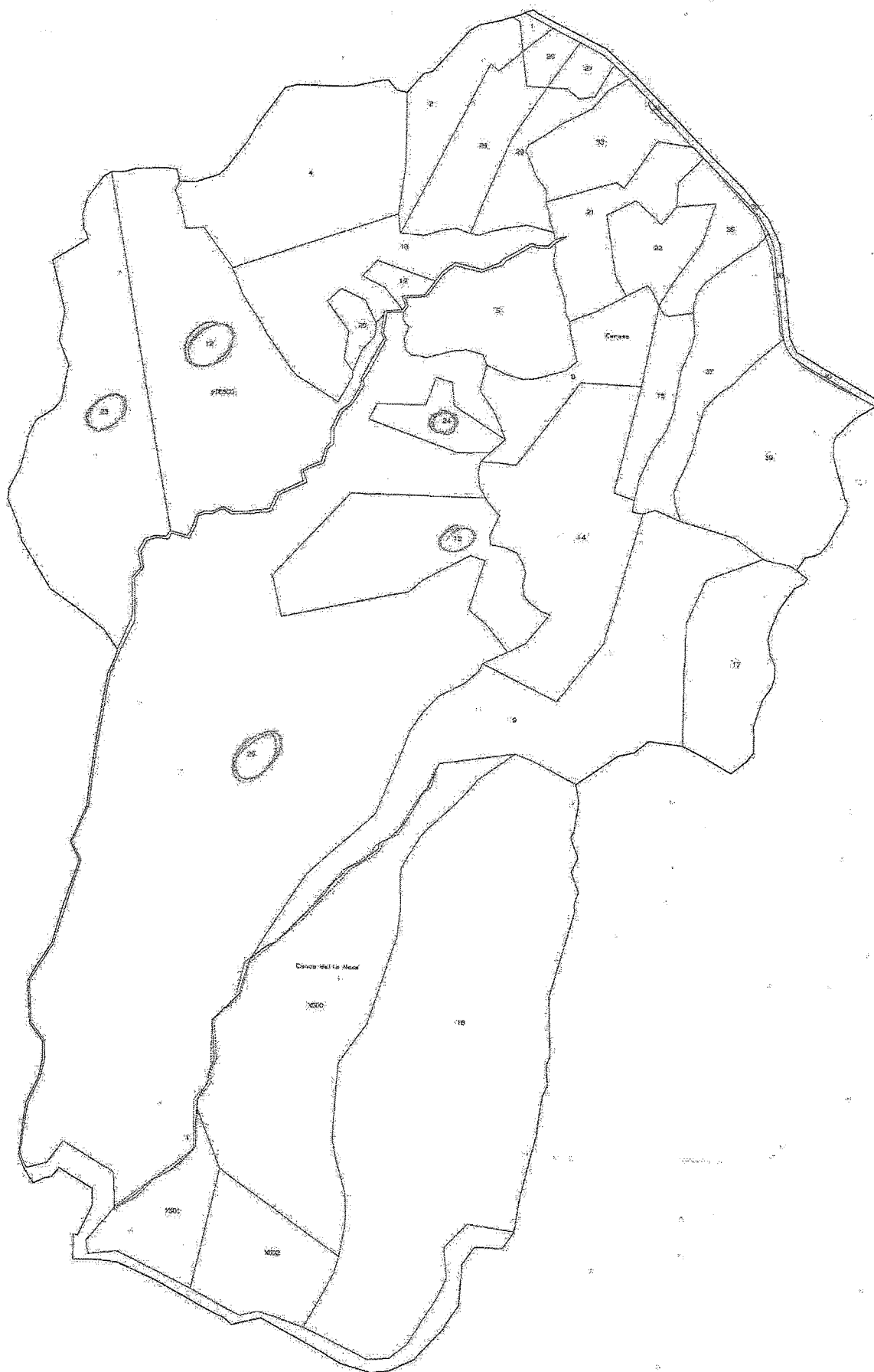


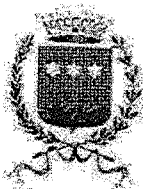
18/18

21-NOV-2007 10:13 P. OS0634361/2007

E-2300

N-35600





COMUNE DI ACRI

Provincia di Cosenza

SETTORE URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Art. 18 Legge n. 47 del 28.02.1985 e successive modificazioni ed integrazioni - Comma 2, Art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e successive modifiche con Decreto Legislativo n. 301 del 27.12.2002-

Prot. 2151

Aciri 30.01.2008

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda presentata dall' Ing. Ferrise Simone in data 30.01.2008;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma art. 18 Legge 28.02.85 n.47 e successive modifiche ed integrazioni e comma 2, art.30 del D.P.R. n.380 del 6.6.2001 e successive modifiche con Decreto Legislativo n.301 del 27.12.2002;

CERTIFICA

che i terreni riportati in catasto:

- Foglio di mappa n. 145 particella n. 12 - 13 - 23 - 24 - 25;
- Foglio di mappa n. 101 particella n. 112;

nel P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 340 del 07.04.87 e vigente in questo Comune, hanno la seguente destinazione urbanistica:

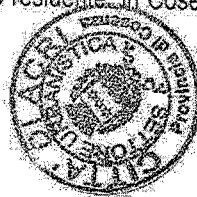
foglio 145 le particelle 12 - 13 - 23 - 24 ricadono in zona agricola E4, la particella 25 ricade per circa mq. 48,000 in vincolo idrogeologico, ed il resto ricade in zona agricola E4;

foglio 101 la particella 112 ricade in zona agricola E1;

- INDICI IN ZONA AGRICOLA E1
- 0,03 mc/mq. Per abitazioni
- 0,05 mc/mq per annessi agricoli
- INDICI IN ZONA AGRICOLA E4
- 0,015 mc/mq. per abitazioni
- 0,04 mc/mq. per annessi agricoli

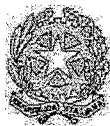
Si certifica, altresì, che relativamente al detto immobile a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti, di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati pendenti provvedimenti sanzionali.

Si rilascia a richiesta dall'Ing. Ferrise Simone nato in Cosenza e residente in Cosenza in via G. Gronchi, 6 per gli usi consentiti dalla legge.



IL RESPONSABILE
Istruttore Direttivo Tecnico

Collaboratore Tecnico
(Geom.)



Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali
CORPO FORESTALE DELLO STATO
COORDINAMENTO TERRITORIALE PER L'AMBIENTE
PARCO NAZIONALE DELLA SILA
COSENZA

Cosenza, 18 febbraio 2008

N.B.: Trasmessa via fax sostituisce l'atto originale ai sensi
della Legge 30.12.1991, n° 412, art. 6, comma 2.-

Ing. SIMONE FERRISE
C.T.U. TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA
CITTA' 2000
87100 **COSENZA**

Prot n° 00856 Pos III-1-2
Allegati

(Risposta al foglio del Prot n° Pos)

OGGETTO: Tribunale Ordinario Cosenza – Ufficio Esecuzioni Immobiliari : Comunicazione.-

e. p. c. Comando Stazione Forestale C.T.A.
87064 **BARACCONE** (CS)

(Rif. nota 0051 III – 1 – 2 del 16/02/2008)

^^^^^^^^^^

In esito alle esigenze prospettate tramite l'istanza del 15/02/2008, acquisite le informazioni al riguardo della Stazione Forestale C.T.A. competente per territorio, cui la presente si indirizza per opportuna conoscenza, si rende noto che la proprietà censita in agro di Acri, Località "Piesco", Foglio di Mappa n° 145, Particelle n° 12-13-23-24 e 25, ricade nella perimetrazione del Parco Nazionale Sila, classificata "Zona 2".

Tanto per dovere d'Ufficio e per gli usi consentiti dalla Legge.-

IL COORDINATORE TERRITORIALE
V. Q. A. F.

mf

TRIBUNALE DI COSENZA

OGGETTO

Stima dei beni pignorati in
relazione alla causa civile 295/96

Integrazione alla Relazione di stima

Numero dei fogli e formato:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Simone Ferrise

Data:

07/Luglio/2008



Tribunale di Cosenza - Esecuzioni Immobiliari



TRIBUNALE CIVILE di COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

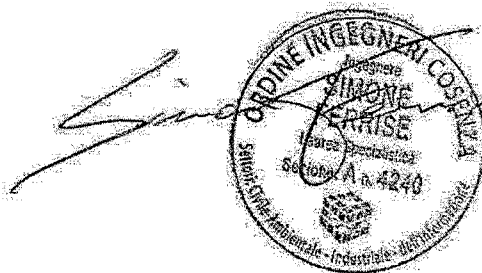
PROCEDURA N°295/96

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Consulente

Ing. Simone Ferrise

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA
Depositato in Cancelleria
Oggi 7 LUG. 2008
Canc. Ferrise



C.T.U. Ing. Simone Ferrise

Sommario.

1- Premessa.....	2
2- Riepilogo di quanto riscontrato in sede di indagine nella redazione della perizia.....	2
3- Nuove sedute di indagini.....	4
4- Quote di appartenenza del bene.....	6
5- Riepilogo della formazione dei lotti.....	7
6- Correzione del valore in base alla quota effettivamente in possesso della Sig.ra	7
7- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizioni sintetica dei lotti.....	8

Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato 1: Testamento Olografo del Sig.
2. Allegato 2: Attestazione rilasciata dagli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, relativa alla trascrizione del testamento.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 10 Dicembre 1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 20 Dicembre 1996 al n°26835 R.G. e n°22077 R.P., la Banca CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania s.p.a. - con sede in Cosenza, richiede al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di _____ e precisamente:

1. Diritti pari ad 1/10 su un fondo rustico sito in agro del Comune di Acri, esteso Ha 46.31.86, (463.186 mq), identificato al N.C.T. foglio 145, particelle 12, 13, 23, 24, 25;
2. Diritti pari a 2/5 su un fondo rustico sito in agro del Comune di Acri, esteso Ha 3.06.56 (30.656 mq) identificato al N.C.T. al foglio 101, particella 112;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 16 Ottobre 2007 ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Simone Ferrise il quale redigeva la relazione di stima inerente detti beni e la inviava alle parti con raccomandate A.R. in data 20/02/2008 n° 130007447856 (indirizzata all'Avv _____), n°130007447868 (indirizzata all'Avv. _____), n° 134197019558 (indirizzata alla signora _____). A seguito di annotazioni, il sottoscritto ha redatto la presente integrazione alla perizia già redatta.

2. Riepilogo di quanto riscontrato in sede di indagine nella redazione della perizia:

Si ricorda brevemente che nella relazione della perizia di stima inerente la procedura n°295/1996R.E. del Tribunale di Cosenza, si è riscontrato quanto segue:

- La certificazione notarile ventennale allegata agli atti riporta al punto a) "diritti di piena proprietà in ragione di 1/10 (un decimo) su un fondo rustico esteso ettari quarantasei, are trentuno e centiare ottantasei (ha 46.31.86)" identificato in catasto alle p.lle n°12,13, 23, 24, 25 del Fg. 145 del Comune di Acri. Questo è stato l'unico bene oggetto di stima in quanto il secondo cespite pignorato è risultato non più di proprietà della _____

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



Sig.ra (esecuta nella procedura). La quota indicata nel pignoramento, così come indicato nella relazione notarile ventennale, è pari ad 1/10 (un decimo). Questa quota, probabilmente, è stata individuata moltiplicando il valore della comproprietà del bene spettante alla Sig.ra (27/54) indicato in catasto e negli atti, per la quota di divisione degli eredi e cioè 1/5 (un quinto):

Al momento delle indagini si sono riscontrati dei problemi nel reperimento di alcune documentazioni riguardanti la procedura negli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza. Nello specifico è risultata mancante la nota di trascrizione n°131189 R.p. del 27 Febbraio 1969 accertante la successione di in favore dell'esecutata e riguardante i beni in oggetto. Dopo aver presentato richiesta ai suddetti uffici, allegata in perizia alla lettera C), gli stessi prima rispondevano che il documento poteva essere tra quelli trafugati nella ex sede della Conservatoria RR.II di Cosenza, poi riuscivano a reintegrare nelle note di trascrizione i titoli e la rispettiva nota mancante. Per tale motivo il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto una proroga di giorni 60 per la spedizione della relazione sprovvista di allegati.

I proprietari indicati in Catasto, per come si evince dalle visure allegate in perizia sotto la lettera F), risultano essere:

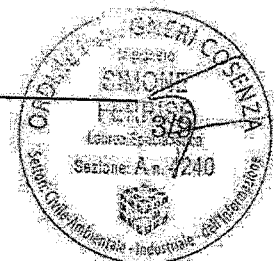
1) per 85/540 della piena proprietà;

2) Intestazione parziale;

Dalla visura catastale storica, si evince che l'indicazione dei passaggi precedenti a quelli odierni riporta la Sig.ra come "Comproprietaria per 27/54";

Nell'analisi di un possibile progetto di divisione il sottoscritto ha ritenuto che l'appezzamento di terreno non era comodamente divisibile in quanto non è possibile ottenere una equa divisione per via delle sue caratteristiche planimetriche, produttive e di accesso, conferendo a questo concetto un carattere oggettivo in termini di sfruttamento e capacità produttive e non geometrico.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise





3. Nuove sedute di indagine:

Nelle nuove sedute di indagine si è riscontrato quindi quanto appresso indicato:

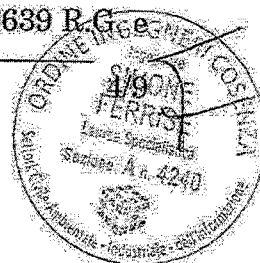
Dall'analisi più dettagliata della nota di trascrizione n°131189 R.p. del 27 Febbraio 1969 accertante la successione di _____ in favore dell'esecutata _____ riguardante i beni in oggetto e reintegrata nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, si è evidenziato un errore corretto nella parte finale della nota stessa relativamente alla quote ereditarie spettanti a tutti gli eredi;

Per una giusta e approfondita analisi, si è svolta una successiva seduta di indagine per stabilire la corretta rispondenza tra la situazione reale e quella indicata nella perizia. Le indagini si sono svolte nell'Archivio Notarile di Cosenza e nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, al fine di rintracciare la copia originale del Testamento Olografo del Sig. _____ padre dell'esecutata Sig.ra _____

copia che non era stata possibile reperire in precedenza visto l'inesattezza dei dati in mio possesso. Questi dati inesatti (Testamento Olografo redatto dal Notaio Scornajenghi il 23.9.1968 n° 68720 di rep. Registrato a Cosenza il 1.10.1968 al n°4207 vol.263), erano stati reperiti nella copia di un atto fornitomi dal Sig. _____ in sede di sopralluogo per dimostrare la totale proprietà sull'altro bene indicato in procedura ed identificato alla p.lla 112 del Fg.101 del Comune di Acri (atto verificato in autenticità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari tramite consultazione della nota di trascrizione e del titolo originale) ed allegato in perizia *sotto la lettera B*). Nelle successive indagini, gli impiegati dell'Ufficio dell'Archivio Notarile di Cosenza, tramite ricerche incrociate finalizzate a tutti gli atti relativi al suddetto Notaio, alla fine di una laboriosa e attenta ricerca, conclusasi in data 13/3/2008, hanno riscontrato che il "Testamento Olografo del Sig. _____

era registrato al n°67948 del repertorio n°7391 della raccolta deposito e registrazione di testamento olografo". Detto atto, che alla presente si allega in copia *sotto il numero I*), è risultato trascritto in Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Cosenza ai n°16639 R.G.e

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



124843 R.P. in data 25/10/1968. Di questa nota, esattamente come già avvenuto per quella relativa alla successione, si sono perse le tracce in quanto risulta stranamente recisa dal volume. Il sottoscritto comunque, insieme all'intervento dei funzionari dell'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, ha verificato l'esistenza del Titolo Originale della stessa presso gli stessi uffici e, per come si evince dall'attestazione rilasciata dagli stessi ed allegata alla presente *sotto il numero 2)*, risulta EFFETTIVAMENTE TRASCRITTO in Conservatoria.

Dalla lettura del testamento del Signor _____ si evince la volontà di lasciare la quota del "Disponibile" al figlio _____, e di dividere la "legittima" fra tutti gli eredi. Gli altri eredi sono quindi, avendo la moglie del Signor _____ rinunciato alle sue spettanze in cambio di un usufrutto su una parte dei beni, i cinque figli nell'insieme e tra questi, l'esecuta Sig.ra _____. La quota quindi spettante alla Sig.ra _____ non è quindi di 1/10 ma, come di seguito riportato nello schema riassuntivo, di 1/15 (un quindicesimo), con conseguente rettifica del valore del bene ad essa spettante e per come nei successivi punti trattato.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



4. Calcolo delle quote di appartenenza del bene:

Il Sig. _____ (padre dell'esecutata Sig.ra _____) risultava, al momento della successione ereditaria, proprietario dei diritti pari a $27/54$ (cioè $1/2$) sulla piena proprietà. Dalla successione, nella divisione per asse ereditario si è ottenuta, stando a quanto dichiarato nel testamento, la seguente situazione:

Ripartizione quote legittima/disponibile sul patrimonio	Quota ripartizione disponibile/legittima	Quota risultante
	$1/3$	$1/3$
Altri eredi (quota rimanente) (di cui fa parte anche _____ per $1/5$)	$(2/3) \times (1/5)$	$2/15$

Quote spettante a ciascun erede	Quote spettanti	Quota risultante totale
	$(1/3) + (2/15)$	$7/15$
Altri eredi (di cui fa parte _____)	$2/15$	$2/15$

Quote spettante a ciascun erede sul bene in oggetto di stima	Quote spettanti	Quota risultante totale sul bene
	$(7/15) \times (27/54)$	$7/30$
Altri eredi (di cui fa parte _____)	$(2/15) \times (27/54)$	$1/15$

Quote spettante a ciascun erede sul bene in oggetto di stima – Riepilogo	Quota risultante totale sul bene (Suddivisione dei $27/54$ di _____)
	$7/30$
	$1/15$
	$1/15$
	$1/15$
	$1/15$

Dai calcoli su esposti, si evince che la quota spettante alla Sig.ra _____ sui beni oggetto di stima (diritti di proprietà pari a $27/54$ sul terreno in comune di Acri, identificato al N.C.T. del detto comune al foglio 145 particelle n°12, 13, 23, 24, 25) è pari ad $1/15$ e non ad $1/10$.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



5. Riepilogo della formazione dei lotti.

LOTTO UNICO							
DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 1/15 SU APPEZZAMENTO DI TERRENO, SITO IN ACRI ALLA LOCALITA' PRISCO E CONCA DELLA NOCE							
In Comune di Acri (CS); dalle visure catastali risulta essere composto dalle seguenti particelle con i seguenti dati:							
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02

6. Correzione del valore in base alla quota effettivamente in possesso della Sig.ra

Attribuzione di valore fissato sulla quota errata di 1/10 :

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti	Più probabile valore di mercato in € in ragione di:
UNICO	411.036,82	Comprop. 1/10	Piena proprietà in ragione di 1/10 41.103,68

Attribuzione di valore corretto (su 1/15):

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti	Più probabile valore di mercato in € in ragione di:
UNICO	411.036,82	Comprop. 1/15	Piena proprietà in ragione di 1/15 27.402,45

C.T.U. Ing. Simone Ferrise





7. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti:

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base per il lotto, la descrizione con i rispettivi dati catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite nel quesito n°18 ed in base alle correzioni di spettanza segnalate.

Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione 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;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- 5 La sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del prezzo base dei lotti pignorati:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato €
		1	2	3	4	5	
UNICO	27.402,45	0,00	4.110,37	0,00	0,00	4.110,37	19.181,71

C.T.U. Ing. Simone Ferrise



SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione			Appezzamento di terreno, sito in comune di Acri alla località Prisco e Conca della Noce				
Descrizione qualitativa dello stato attuale			Bosco di pini ad alto fusto				
Dati catastali							
Partita	Foglio	Partic.	Qual. classe	Superficie ha are ca	mq	Redd. Dom.le €	Redd. Agr. €
24711	145	12	Pasc. Cesp. 1	07 08 76	70.876	36.60	18.30
24711	145	13	Bosco alto 1	03 66 00	36.600	11.34	11.34
24711	145	23	Pasc. Arb. 1	06 43 60	64.360	66.48	33.24
24711	145	24	Bosco ceduo 1	00 72 60	7.260	9.37	2.25
24711	145	25	Pasc. Cesp. 2	28 40 90	284.090	73.36	44.02
Natura e titolarità giuridica			Piena proprietà in ragione dei diritti pari ad 1/15 sull'intero della Signora				
Valore base stimato			27.402,45 (ventisette milaquattrocentodue/45)				
Detrazione 2			4.110,37 (quattromilacentodieci/37)				
Detrazione 5			4.110,37 (quattromilacentodieci/37)				
PREZZO BASE (arrotondato)			19.182,00 (diciannovemilacentottantadue/00)				

C.T.U. Ing. Simone Ferrise

