

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 66/2004 R.G.E.

tra



contro



--- PERIZIA INTEGRATIVA ---

--- PROGETTO DI DIVISIONE IMMOBILI ---

CUSTODE :

Dott. DOMENICO RENDA

CONSULENTE TECNICO INCARICATO :

Geom. DOMENICO LA GAMMA

Castrovillari - Via dei Gerani, 8
tel. 0981.46313 – 335.8409545
email: mimmolg@libero.it PEC: domenico.lagamma@geopec.it

1) **PREMESSA**

Il G.E. della Procedura Esecutiva n. 66/2004 rge presso il Tribunale di Castrovillari, dott. Giuliana Gaudiano, a scioglimento di precedente riserva, emetteva nel 2021 disposizione giudiziaria nella quale, sintetizzando, si è rilevato che:

- nella procedura esecutiva risultano pignorati i seguenti beni, di proprietà di:

- [REDACTED] censiti in catasto al Comune di Altomonte, foglio 46, p.lle 101, 134, 457, 458;

- [REDACTED] censiti in catasto al Comune di Altomonte, foglio 46, p.lle 683, 684, 685, 686;

- [REDACTED] censiti in catasto al Comune di Altomonte, foglio 46, p.lle 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 450, 451, 452, 454, 455, 456, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472;

- i suddetti beni, a seguito della perizia giudiziaria depositata agli atti dal c.t.u., venivano suddivisi nei seguenti lotti:

“lotto 1” - terreni agricoli (in catasto p.lle 101, 134, 457, 458, 436, 451, 463, 464;

“lotto 2” - capannone agricolo (in catasto p.la 684) e circostante area pertinenziale (in catasto p.la 683 e porzione della p.la 686);

“lotto 3” - fabbricato residenziale (in catasto p.la 685) e circostante area pertinenziale (in catasto porzione della p.la 686), suddiviso a sua volta nei sub-lotti 3/a – 3/b – 3/c – 3/d;

“lotto 4” - terreni agricoli (in catasto p.lle 452, 434, 465, 466, 467, 440);

“lotto 5” - capannone agricolo e circostante area pertinenziale (in catasto ricadente sulla p.lla 452);

“lotto 6” - terreno agricolo (in catasto p.lla 435);

“lotto 7” - terreni agricoli (in catasto p.lle 450, 437, 461, 462, 439);

“lotto 8” - terreni agricoli (in catasto p.lle 471, 472, 438, 454, 455, 456, 459, 460, 468, 469, 470, 441);

• a seguito di relative ordinanze del 2019, il Tribunale di Castrovillari ha sospeso *“l'esecuzione limitatamente ai beni pignorati nei confronti del solo* [REDACTED] *ed ha stabilito “il procedersi alla vendita delle sole quote di proprietà degli esecutati* [REDACTED]

• quanto ai lotti 2 – 3, si dà atto che in buona parte sono stati posti in vendita ed aggiudicati ed in parte da riesaminare;

• quanto ai lotti 1 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, poiché costituiti da beni in capo agli originari esecutati [REDACTED] per quote in comune ed indivise tra loro, occorre procedere al giudizio di divisione;

• e, pertanto,

➤ si **dichiarava** l'estinzione del procedimento esecutivo quanto al pignoramento eseguito sulle quote di proprietà di [REDACTED] e conseguente cancellazione dai registri immobiliari della relativa trascrizione di pignoramento, limitatamente alle quote di proprietà del medesimo sui beni di sua proprietà;

➤ si **disponeva** che l'esperto stimatore, sotto il vincolo del già prestato giuramento, relativamente ai suddetti lotti 1 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, proceda alla redazione di una perizia integrativa in cui, letti gli atti e documenti di

causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti e loro consulenti, depositi i seguenti chiarimenti:

- 1) dica se gli immobili siano comodamente divisibili in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 2) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 3) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.*

Il sottoscritto geom. Domenico La Gamma, iscritto al n.2242 dell'Albo dei Geometri della prov. di Cosenza, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella Procedura Esecutiva N. 66/2004 R.G.E. presso il Tribunale di Castrovillari, preso atto di quanto sopra e ricevuto i sopraindicati quesiti posti dal G.E., espone quanto segue.

Acquisite le cognizioni di merito, attraverso l'esame dei fascicoli e della consulenza estimativa in atti e svolgimento di indagini preliminari, si effettuava il sopralluogo di rito sui loghi di procedura, assieme al custode giudiziario nominato, dott. Domenico Renda, ed al quale erano presenti, per

la parte eseguita, [REDACTED]

[REDACTED] e
[REDACTED]

[REDACTED] quest'ultimo anche personalmente presente,
tutti costituiti nella procedura

. Ivi, dopo aver letto agli intervenuti i quesiti posti dal G.E. ed argomentato con gli stessi sia i contenuti e sia, in linea di massima, la probabile soluzione divisionale del compendio pignorato, su cui gli stessi si sono riservati di produrre eventuali osservazioni, si procedeva ad eseguire ricognizione dei relativi immobili, eseguendo rilievi metrici e fotografici ed annotando appunti sulle relative caratteristiche su separati fogli.

Quanto sopra asserito è reso nel verbale di accesso del custode giudiziario, sottoscritto dagli intervenuti ed alla presente perizia unito (*ALLEG. "A"*).

2) VALUTAZIONI SULLA DIVISIBILITA' DEI LOTTI PIGNORATI 1 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8.

Prima di una qualsiasi valutazione di merito, viene utile ricordare che detti lotti, contigui tra loro, costituirebbero, messi assieme, un unico fondo rustico esteso ettari 43,2290 situato alla contrada "Farneto" del Comune di Altomonte (in Catasto al foglio di mappa n.46), delimitato, essenzialmente, a nord dall'omonima strada vicinale e a sud dal vallone di Ricupo e composto da terreni agricoli, coltivati a seminativi, frutteti, uliveti, boschetti e pascoli, con entrostante un capannone rurale.

Si precisa, però, che dell'intera consistenza del succitato fondo rustico pignorato, occorre estrapolare l'appezzamento di terreno di ettari (ha) 4,3470, distinto in Catasto con le particelle 101, 134, 457 e 458, ricompreso inizialmente nel costituito "**lotto 1**" ma che essendo di proprietà esclusiva

di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita rep. n.12843 per notaio Di
Chiara del 17/12/1990, non viene coinvolto dal giudizio di Divisione,
ragion per cui sarà distintamente individuato e stimato a parte, per poi
essere posto direttamente in vendita.

Pertanto, al giudizio di divisione va sottoposta la restante consistenza del
fondo rustico, estesa ha 38,8820 che, praticamente, rappresenta quella che
era l'originaria proprietà di famiglia di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per poi essere suddivisa di fatto dagli stessi in
distinte quote di proprietà e contestualmente assegnate a ciascuno di loro
con l'Atto di Divisione del notaio Sergio Cappelli, rep. n.37305, stipulato il
10/07/2008, cui seguiva successivo Atto di Rettifica del medesimo notaio,
rep. n.37740, del 30/10/2008.

Entrando nel merito della valutazione su una adeguata divisibilità degli
immobili risultanti originariamente in capo a [REDACTED]
essendo venuto meno il pignoramento sulla sua spettante quota
immobiliare, che, come detto, risponde ad 1/2 di proprietà sui costituiti lotti
pignorati "1" (in parte) "4" – "5" – "6" – "7" – "8" (l'altro 1/2 di proprietà
apparteneva al coniuge [REDACTED] tenuto conto delle attuali e
rispettive quote di proprietà in capo agli eredi eseguiti [REDACTED]

[REDACTED] si ritiene possibile e congruo individuare una
soluzione che suddivida tali lotti o proprietà in due porzioni di ugual valore,
senza che la stessa comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica,
onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibil-

mente sul valore dei beni.

Ebbene, a parere del sottoscritto, nel più appropriato rispetto di tali condizioni, tenuto conto delle precise proprietà immobiliari identificate in capo ai rispettivi intestatari, dello stato di fatto, delle specifiche caratteristiche e destinazione d'uso di ciascun immobile, si ritiene percorribile l'ipotesi di suddividere gli attuali lotti sostanzialmente in due porzioni utilizzando, sostanzialmente, come linea divisoria, l'asse dell'esistente strada interna di accesso agli stessi, precisamente nel tratto di strada che attraversa trasversalmente i lotti nella loro parte centrale.

Tale soluzione, tra l'altro, permette di conservare i diritti già stabiliti a favore di ogni singolo fondo rustico nell'Atto di Divisione del 2008, di cui si è detto prima, tra cui il diritto di attingere acqua dal pozzo ubicato nel fondo attribuito a [REDACTED] nonché del diritto di passaggio esercitato proprio sulla strada di cui si è detto prima, che, si ricorda, è collegata alla strada comunale del Farneto.

3) IDENTIFICAZIONE APPEZZAMENTO DI TERRENO DI [REDACTED] NON SOGGETTO AL GIUDIZIO DI DIVISIONE.

Prima di procedere alla stesura di un progetto di divisione, che riguarda esclusivamente i beni originariamente in capo a [REDACTED] è opportuno, come già detto, estrapolare dal precostituito "lotto 1" l'appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] giusta Atto di Compravendita per notaio Di Chiara del 17/12/1990, rep. n.12843.

Pertanto, tale quota immobiliare, che sarà contraddistinta con "Lotto 1/d", sia ivi che sull'elaborato planimetrico allegato, non essendo coinvolta dal giudizio di divisione, viene di seguito distintamente individuata e stimata,

per poi essere destinata direttamente alla vendita:

➤ **“lotto 1/d”** – È costituito da terreni agricoli di ettari (ha) 4, are 34, centiare 70, ricadenti sulle particelle catastali 101, 134, 457 e 458, intestate a [REDACTED] in qualità di proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] in virtù del citato Atto di Compravendita per notaio Di Chiara del 17/12/1990, rep. n.12843. -----
CONFINI. Il lotto confina con p.lle 162, 978, 157, 448, 436, 464 e vallone di Ricupo.

STATO DI POSSESSO. Detto lotto risulta nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED] e viene da lui coltivato.

DESTINAZIONE URBANISTICA. I terreni costituenti tale lotto, secondo lo strumento urbanistico comunale, ricadono in zona “E” – agricola.

CARATTERISTICHE E CONSISTENZE COLTURALI. Il costituito “Lotto 1/d”, avente un'estensione catastale complessiva di ettari (ha) 4,3470, prende accesso dalla strada interpoderale interna, a servizio di tutti i fondi dei germani [REDACTED] e comprende le seguenti porzioni di terreno agricolo, adibite a varie coltivazioni:

- porzione di terreno coltivato a **pescheto irriguo** esteso **ha 1,5000** circa, ricadente sulla p.lla 134 e parte della p.lla 101; presenta piantagione in normale stato vegetativo, giacitura in declivio e mediocre esposizione;
- porzione di terreno coltivato a **seminativo** esteso **ha 0,3000** circa, ricadente su parte della p.lla 101; presenta giacitura in declivio e mediocre esposizione;
- porzione di terreno coltivato a **seminativo/orto irriguo** esteso **ha 0,9800** circa, ricadente sulla p.lla 458 e parte della p.lla 101; presenta giacitura

in lieve declivio e ordinaria esposizione;

- appezzamento di terreno adibito a **pascolo cespugliato** esteso **ha 1,1170** circa, ricadente su parte della p.lla 457; presenta in prevalenza arbusti e macchia mediterranea su giacitura in declivio;
- porzione di terreno coltivato a **seminativo** esteso **ha 0,4500** circa, posto a ridosso del vallone di Ricupo e ricadente su parte della p.lla 457; presenta giacitura pressoché pianeggiante e mediocre esposizione.

3.1) STIMA APPEZZAMENTO DI TERRENO

Dalle indagini espletate e condotte nella zona in cui sono ubicati gli immobili ed anche nelle zone limitrofe e a questa assimilabili, nonché presso agenzie immobiliari ed altre fonti attendibili, ai fini della stima finale degli immobili sopra descritti, eseguita analisi di tutti gli elementi in relazione alle particolari peculiarità di ogni immobile possedute al momento di stima, ritenuto congruo confermare i prezzi di mercato accertati e indicati nella precedente relazione peritale in atti e tenuto conto delle dovute correzioni in termini percentuali al bene che ha caratteristiche migliori o peggiori alla media accertata, **si stima il più probabile valore dell'immobile in questione, come segue:**

“Lotto 1/d” – Appezzamento di terreno agricolo di ha 4,3470 in ditta

██████████ (in Catasto foglio 46, p.lle 101, 134, 457 e 458) :

- a) pescheto: $\text{Ha } 1,5000 \times 37.000 \text{ €/ha} \times 0,85 = \text{_____} \text{ € } 47.175,00$
- b) seminativo: $\text{Ha } 0,3000 \times 10.000 \text{ €/ha} \times 0,85 = \text{_____} \text{ € } 2.550,00$
- c) seminativo irriguo: $\text{Ha } 0,9800 \times 18.000 \text{ €/ha} = \text{_____} \text{ € } 17.640,00$
- d) pascolo cespugliato: $\text{Ha } 1,1170 \times 4.000 \text{ €/ha} \times 0,80 = \text{_____} \text{ € } 3.574,40$
- e) seminativo: $\text{Ha } 0,4500 \times 10.000 \text{ €/ha} \times 0,85 = \text{_____} \text{ € } 3.825,00$

VALORE TOTALE “Lotto 1/d” (c.t.) € 74.764,00

Tanto in fede.

Castrovillari lì 04/02/2022

Il C.T.U.

Geom. Domenico La Gamma