

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°149/2001 r.e.

Ad istanza di:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In danno di:

-XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

*Il Consulente
Ing. Carlo De Rose*

◆ PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Vincenzo Di Pede ha nominato lo scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n°47/97 (R.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 21 luglio 2009 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 1) controllare la completezza della documentazione di cui all'Art.567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
- 2) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;
- 3) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descrivere sommariamente detti beni e procedere alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che si ritengano indispensabili per la corretta indentificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) descrivere, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 6) accertare 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;
- 7) provvedere alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (*sub specie* di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
- 8) indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

- 9) acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) accertare 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);
- 12) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n°47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine:
- 14) nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
- 15) nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n°18);
- 16) verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione dei lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);
- 17) determinare il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di beni con caratteristiche similari);
- 18) riportare nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo *pro quota* (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione dei costi stimati per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n°13); b) la 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; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

Il sottoscritto, espletate tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

◆ **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Dall'esame della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, si rileva che l'immobile oggetto della presente esecuzione risulta:

- **Fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Colosimi alla Via Europa, Vico I Caselle, in catasto alla partita 1000514, foglio 15, p.lla 385 –Vico I Caselle, n°26/28 –p. T.-1-2, categoria A/4 –classe I –consistenza vani 3 –rendita catastale £ 176.700.**

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la seguente situazione catastale (visure catastali Allegati n° 1 pag.nn. 1, 2, 3, 4):

COMUNE DI COLOSIMI (CS) (COD.C905)

N	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Indirizzo/Piano	Categoria e classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita €
1	17	385		Vico 1 Caselle n°26, 28 piano T-1-2	A/4, 1 ^a ;	3 vani.	91,26

L' u.i. di cui al punto 1 risulta così intestata:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXX YYYYYY, nato a xxxxxx il xxxxxxxx	xxx xxxx xxxxxx xxxxxx	Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

ed è pervenuta ai signori:

- XXXXXX YYYYYY, nato a zzzzzzz il cccccccc;
- XXXXXX YYYYYY, nata a zzzzzzz il cccccccc

dai Signori XXXXXX YYYYYY ed XXXXX YYYYYY

per atto di compravendita del notaio FIORE del 15.07.1996 trascritto il 13.08.1996 ai nn.17659 Reg.Gen., 14444 Reg.Part..

◆ **RILIEVO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione dell'immobile, oggetto della procedura espropriativa, già individuato al paragrafo precedente.

♦ L'unità immobiliare in oggetto è di fatto una **casa per civile abitazione posta su tre livelli di piano sita nel comune di Colosimi (CS) al Vico 1° Caselle**. L'appartamento, con accesso dalla via principale (Viale Europa) attraverso una rampa di scala esterna, occupa un intero corpo di fabbrica in muratura nel centro di Colosimi e si sviluppa su tre livelli di piano collegati da una scala interna con struttura portante in ferro e scalini in legno.

- Al piano terra, accessibile dall'area di pertinenza esterna, è posta una zona ingresso, una piccola lavanderia, un ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- Al piano primo, accessibile da una scala interna, vi è una stanza da letto ed un locale da bagno oltre che una zona di disimpegno dove è posta una scala a chiocciola in ferro con gradini in legno che consente l'accesso al livello di piano superiore (sottotetto);
- al piano sottotetto, è posto un vano ripostiglio, un'ampia stanza da letto con locale WC e cabina armadio.

Il corpo di fabbrica di cui l'u.i. fa parte, confina: a Nord ed Est con Via pubblica; ad Ovest con area di pertinenza dello stesso fabbricato oltre la quale vi è la particella n°300; a Sud con la particella n°335 ed il fabbricato identificato con la particella n°384. La distribuzione di detti ambienti è riportata nelle planimetrie (Allegato n°3) prodotte dal sottoscritto sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

Il fabbricato presenta struttura portante verticale in muratura di pietrame con cordoli in c.a; solai in latero cemento; la scala interna che collega i diversi livelli di piano è realizzata in ferro con gradini in legno.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Appartamento per civile abitazione	48,00
Terra	Pertinenza esterna	13,00
Primo	Appartamento per civile abitazione	38,00
sottotetto	Appartamento per civile abitazione	41,00
CONSISTENZA TOTALE		140,00

Caratteristiche di finitura:

L'appartamento internamente si presenta così rifinito:

- PAVIMENTI: tutti gli ambienti del piano terra, del 1° e del piano sottotetto sono pavimentati con piastrelle in ceramica (monocottura) tipo cotto; i locali da bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica coordinate con i rivestimenti. Nel complesso la pavimentazione si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti interne ed i soffitti degli ambienti al piano terra, al piano 1° e sottotetto, sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile in normali condizioni di conservazione e manutenzione; le pareti dei locali da bagno al piano terra ed del locale da bagno

al 1° piano sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica di normale qualità ed in buono stato di manutenzione;

- **INFISSI INTERNI:** in legno tamburato di colore vario;.
- **INFISSI ESTERNI:** in PVC con vetro-camera e tapparella esterna azionabile a manovella; portoncino di ingresso al piano terra in ferro del tipo blindato;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di normale qualità ed buone condizioni di manutenzione;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione, funzionante, con apparecchi modulari da incasso di media qualità ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- **RISCALDAMENTO:** autonomo con corpi radianti ad acqua calda e termocamino a legna posto al piano terra nella zona soggiorno-pranzo.

◆ **VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.**

Per valore dell'immobile **"casa per civile abitazione posta su tre livelli di piano sita nel comune di Colosimi (CS) al Vico 1° Caselle"** in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio.

Nel caso in specie per determinare il più probabile valore di mercato si procederà secondo la metodologia di stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Con tale metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

L'immobile, appartamento per civile abitazione dislocato su tre livelli di piano (Terra, 1° e sottotetto), costituisce un intero corpo di fabbrica posto sulla via Europa (vico 1° Caselle) in prossimità della SS 108 in Colosimi (CS).

Il fabbricato, edificato presumibilmente nella prima metà del '900 ricade in *"zona di conservazione e risanamento edilizio – Zona di recupero Tipo A (Nucleo di Antica Formazione"* del centro silano dove il mercato immobiliare non risulta significamene attivo e tale da consentire l'individuazione di prezzi certi medi e recenti praticati per la compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Da informazioni assunte sul territorio comunale di sia nei comuni limitrofi si è accertato che per appartamenti per civile abitazione, inseriti in fabbricati di nuova costruzione con normali caratteristiche di finitura, il prezzo medio di mercato varia tra 950 e 1.200 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si evince (Allegato n°6) che i valori di mercato di immobili in normali condizioni di conservazione, ricadenti in zona centrale del Comune di Colosimi (CS) variano tra 500÷750 €/mq per appartamenti di tipo civile; tra 450÷650 €/mq per appartamenti di tipo economico.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la buona situazione ambientale e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 600 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_m = 600,00 \text{ €/mq} \times 140 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 84.000,00}}}$$

◆ CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta; considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione e riportati in "PREMESSA".

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1 :**

La documentazione in atti, CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CUI AL 2°COMMA DELL'ART.567 C.P.C., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva, appare completa ed idonea.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°4 :**

In allegato n°3 pag.n°4- è riportato lo stralcio de l foglio di mappa n°17 del comune censuario di Colosimi (CS) (cod. C905) acquisito dallo scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Su detto stralcio è individuato il fabbricato contraddistinto con la particella catastale n° 385 che contraddistingue l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°5 :**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto è stato ampiamente descritto al paragrafo "RILIEVO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE".

- **RISPOSTA AL QUESITO N°6 :**

La descrizione attuale del bene, sostanzialmente, non differisce da quella riportata nell'atto di pignoramento. Complessivamente, i dati indicati nel pignoramento anche se non perfettamente coincidenti con quelli attuali hanno sempre individuato l'immobile. Infatti la differenza riscontrata sul foglio di mappa catastale (foglio n°15 nel pignoramento e foglio n°17 quello attuale) è dovuta, come si evince dalla visura storica in allegato n°1, alla variazione per modifica identificativo catastale -Allineamento Mappe- operata dagli stessi Uffici catastali il 2007.

L'allegato n°3 riporta la distribuzione attuale degli ambienti, mentre l'allegato n°3bis riporta la planimetria catastale dell'immobile reperita dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e risalente al 1940.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8 :**

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale risulta libero ed è detenuto dalla sig.ra XXXXX YYYYYY, in qualità di proprietaria.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10 :**

Come risulta dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio -Settore Tecnico- del Comune di Colosimi (CS) (Allegato n°2) sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri.

- **RISPOSTA AI QUESITI NN. 11 E 12:**

Dalle attività peritali svolte, sull'immobile non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale né diritti demaniali o usi civici.

- **RISPOSTA AL QUESITO N° 13:**

L'edificazione del fabbricato di cui l'immobile fa parte risale presumibilmente alla prima metà del '900, certamente prima del 01.09.1967; come risulta dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio -Settore Tecnico- del Comune di Colosimi (Allegato n°2) per l'immobile in oggetto, presso gli Uffici Comunali, non esistono pratiche per opere abusive in relazione alla legge n°47/85.

L'immobile è stato ristrutturato dagli attuali proprietari (XXXXXX YYYYYY e XXXXX YYYYYY) a seguito di "Concessione Edilizia n°15/96 " del 06.09.1996 e successiva "Autorizzazione Lavori di Variante in Corso d'Opera n°04/97" del 13.03.1997, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Colosimi (CS) (Allegati nn. 4 e 5).

Per l'immobile in oggetto non è stato mai richiesto il "Certificato di Agibilità" come attestato dal responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale (Allegato n°2).

RISPOSTA AL QUESITO N°16 :

Considerata la tipologia e la consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, questo potrà essere posto in vendita in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO
PIENA PROPRIETÀ DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE DISLOCATA SU TRE LIVELLI DI PIANO (T, 1° E 2° SOTTOTETTO), COLLEGATI DA SCALA INTERNA. L'IMMOBILE, CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE IN MURATURA DI PIETREME E SOLAI IN LATERO CEMENTO, SITO ALLA VIA EUROPA (VICO 1° CASELLE) DEL COMUNE DI COLOSIMI (CS), RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°17 CON LA PARTICELLA N°385 SENZA SUB; CAT. A/4, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA € 91,26.

RISPOSTA AL QUESITO N°17 :

Considerato tutto quanto già esposto nel paragrafo "Valutazione dell'immobile", il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile risulta:

$$V_m = 84.000,00 \text{ €}$$

- **RISPOSTA AL QUESITO N°18 :**

Il prezzo base per il lotto individuato si determina operando la sottrazione (b) 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.

$$\text{LOTTO UNICO, } V_m = 84.000,00 \text{ €;}$$

$$S_b = 15\% \times V_m = 15\% \times 84.000,00 = 12.600,00 \text{ €;}$$

$$\text{Prezzo BASE} = V_m - S_b = 84.000,00 - 12.600,00 = 71.400,00 \text{ €}$$

LOTTO UNICO	PREZZO BASE
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE DISLOCATA SU TRE LIVELLI DI PIANO (T, 1° E 2°), COLLEGATI DA UNA SCALA INTERNA CON STRUTTURA IN FERRO LAVORATO E GRADINI IN LEGNO. L'IMMOBILE, CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE IN MURATURA DI PIETRAMME CON CORDOLI PERIMETRALI IN C.A. E SOLAI IN LATERO CEMENTO, È SITO ALLA VIA EUROPA (VICO 1° CASELLE) DEL COMUNE DI COLOSIMI (CS) E RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°17 CON LA PARTICELLA N°385 SENZA SUB; CAT. A/4, CLASSE 1, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA € 91,26.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ AL PIANO TERRA, ACCESSIBILE DALL'AREA DI PERTINENZA ESTERNA, È POSTA UNA ZONA INGRESSO, UNA PICCOLA LAVANDERIA, UN AMPIO VANO SOGGIORNO-PRANZO CON ANGOLO COTTURA;▪ AL PIANO PRIMO, DALLA SCALA INTERNA, VI È UNA STANZA DA LETTO ED UN LOCALE DA BAGNO OLTRE CHE UNA ZONA DI DISIMPEGNO DOVE È POSTA UNA SCALA A CHIOCCIOLA IN FERRO CON GRADINI IN LEGNO CHE CONSENTE L'ACCESSO AL LIVELLO DI PIANO SUPERIORE (SOTTOTETTO);▪ AL PIANO SOTTOTETTO, È POSTO UN VANO RIPOSTIGLIO, UN'AMPIA STANZA DA LETTO CON LOCALE WC E CABINA ARMADIO.	71.400,00 €

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 10.12.2009

Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

VERBALE DI SOPRALUOGO N°1

Il giorno 06.10.2009, come da comunicazione alle parti, con lett. racc. A/R del 26.09.2009, in Colosimi CS, alla Via EUROPA presso l'immobile oggetto di espropriazione, ho dato avvio alle operazioni di sopralluogo per accertare le caratteristiche di posizione e dimensionali dell'oi. limitata in contesto al Fg. n° 7 con la p. alle n° 385.

Alle ore 14,30 risultano presenti:

le sig. re _____ (esecutata) ed
il sig. _____ (fratello).

Sulle scorte delle planimetrie contestate preventivamente richieste all'Agenzia del territorio - Ufficio di Cosenza, si è proceduto ad una verifica a vista degli ambienti posti ai diversi livelli di piano. È risultato subito evidente la diversa disposizione degli ambienti interni ed esterni riscontrati. Si è proceduto ad effettuare delle ritraprese fotografiche dell'immobile (esterno ed interno) e successivamente si è deciso di

tenere le operazioni di sopralluogo
per il rilievo planimetrico
dell'v.i. Si è proceduto altresì
a rilevare, su separato foglio
le caratteristiche di finitura.
L'immobile ad oggi risulta libero e
ho sig. ca. lo detiene
personalmente - come dichiarato.
Alle ore 16,00 è redatto il presente
verbale che è sottoscritto dai
Componenti.

I. COMPONENTI

IL C.T.U.

[Signature]

VERBALE DI SOPRALUOGO N°2

Il giorno due del mese di dicembre
due milanove il sottoscritto c.t.u., accertata
preventivamente la disponibilità delle
Sig.re (esecutato), si è
recato nel Comune di Bobbio (cs) presso
l'u.i. oggetto di eseguire per procedere al
rilievo planimetrico della stessa, accertato
che durante il precedente sopralluogo si è
accertato una diversa disposizione degli
ambienti. Alle ore 14,00 è presente la
Sig. che ha reso possibile
l'accesso all'appartamento. Coordinato
dal gen. il sottoscritto
il sottoscritto ha proceduto al rilievo
metrico dall'v.i. e ad accertare tutto
quanto necessario a redigere le piante
dei vari livelli di piano piano
appunti su separato foglio.
Alle ore 16,15, concluse le operazioni
di rilievo si è redatto il presente
verbale sottoscritto dagli intervenuti.

