

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO: Proced. R.G. N. **203/2015**

ATTORE PRINCIPALE: **BANCA PER LO SVILUPPO S.P.A.**

CONVENUTO: XXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA:

TAV.

	1	
--	---	--

REV.

0 ————— 1250 ————— 2500

SCALA:



Il CTU  
(Ing. Carelli Claudio)



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. CARELLI CLAUDIO - VIA S. PERTINI, 15 TEL. E FAX 0984/413492

COD. FISC. CRL CLD 63P25 D036U P.IVA 01818110783

87040 ZUMPANO - pec: carelli.claudio@pec.giuffre.it / e - mail: carelli.claudio@virgilio.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Tribunale Ordinario di Cosenza Sez. Esecuzione Immobiliari)

### Oggetto:

- **Procedimento R.G. N. 203/2015;**
- **Attore principale: BANCA SVILUPPO SPA;**
- **Convenuto: [REDACTED]**

### PREMESSE

Con verbale del 14/02/2018 l'ill.mo Giudice Relatore Dott.sa GIUSI IANNI del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari, nominava lo scrivente ing. CARELLI Claudio con studio in Zumpano alla Via S. Pertini, 13, ingegnere iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1882, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto.

Nel mandato affidatomi, il cui tempo concessomi per produrre la presente relazione è stato fissato in giorni 120, comunque 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 18/12/2018, il sottoscritto, prendeva nozione del mandato in cui venivano formulati i seguenti quesiti ed in particolare:

1. VERIFICA prima di ogni altra attività LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ai sensi dell'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 particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettante ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il con sulente 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 rispondente ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.
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, fondo patrimoniale);
3. ACQUISISCA ove non depositata, le MAPPE Censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA 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;



4. DESCRIVA, previo necessario accesso L'IMMOBILE PIGNORATO, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpedstabile) in mq., confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (struttura verticale, 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. Accerti la CONFORMITÀ tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numertocivico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella costituita nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno indendificato 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;
6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicano il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo 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 la 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la 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 alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora presente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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 demanali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 Bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 di cui di 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 questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

- 15 Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinamento 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 del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)

#### **PREMESSE:**

All'atto dell'affidamento del mandato è stato consegnato allo scrivente copia del fascicolo, d'ufficio, costituito da:

- Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo, riportante tutti i quesiti al quale il sottoscritto è tenuto a rispondere, contenente anche la data con il tempo massimo di consegna (45 giorni prima dell'udienza);
- Dispositivo di proroga riportante la data della prossima udienza fissata per giorno 18/12/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare redatto dallo studio legale Vitale, per la parte creditrice: Banca Sviluppo SPA con sede in ROMA.
- Istanza di Vendita ex art 567 c.p.c., emessa da "BANCA SVILUPPO SPA", creditore, contro Miniace Emilio debitore;

Per l'adempimento del mandato affidatomi successivamente alla nomina e precisamente in pari data presso lo studio dello scrivente si è proceduto in via preliminare all'esame degli atti consegnatimi al fine di poter rispondere in modo esaustivo ai quesiti postumi.

In data 02 luglio 2018 è stata inviata alle parti per mezzo del servizio postale raccomandata A.R. la comunicazione di inizio delle operazioni peritali stabilita per il 13/07/2018.

In data 13 luglio 2018, alle ore 10:00 per come veniva stabilito nella raccomandata sopra citata, il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di causa, dove alla presenza del Sig. [REDACTED] dava inizio alle operazioni peritali procedendo ad effettuare accurato sopralluogo visivo dei beni oggetto di pignoramento, e preso atto che per poter rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti, si rendeva necessario effettuare



rilievo plano-volumetrico di parte dei beni oggetto di causa, pertanto rinviava la prosecuzione delle operazioni alla data del 23 luglio 2018 alle ore 9:00.

In data **23 luglio 2018** alle **ore 9:00** il sottoscritto recatosi presso i luoghi di causa e precisamente nel comune di San Marco Argentano [REDACTED] (parte esecutata), per come indicato nel verbale di sopralluogo precedente, si è proceduto ad effettuare un accurato rilievo di dettaglio degli immobili oggetto di causa al fine di accertare oltre la situazione plano-volumetrica anche lo stato di manutenzione ed il degrado di alcune parti di esso (vedi Tav. 2-3-4), integrando il tutto di accurato rilievo fotografico (vedi allegato "D"), alle 11:00 vengono chiuse le operazioni peritali (vedi allegato "A").

Ad integrazione di quanto in atti e di quanto acquisito durante le operazioni di sopralluogo, al fine di rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti posti, mi sono recato presso i seguenti **Uffici Pubblici** per per acquisire ulteriore la documentazione necessaria:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio del Territorio Sportello provinciale di Cosenza** Via Barrio-Via Popilia, mediante la piattaforma SISTER - per acquisire tutta la documentazione IPO-CATASTALE, riguardante gli immobili interessati dalla seguente perizia; (Visure catastali, Estratto di mappa, Piante Immobili, Visure Ispesioni Ipotecarie), (vedi allegato "C").

**COMUNE DI San Marco Argentano – Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica**, per acquisire gli elaborati tecnici e tutti i Titoli Edilizi e/o Provvedimenti emessi; (Concessioni edilizie, Concessioni in Sanatoria, Progetto, ecc.), (vedi allegato "B").

**AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Riscossioni Sportello provinciale di Cosenza** Via 24 maggio- per acquisire l'ammontare del debito complessivo, mi sono recato presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione e chiedere l'estratto di tutte le cartelle esattoriali pendenti a nome del sig. (vedi allegato "C").

Acquisita la documentazione necessaria, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sugli immobili e dopo aver analizzato in modo dettagliato ed accurato tutte le informazioni acquisite il sottoscritto, presenta la propria relazione tecnica.



**CAPITOLO 1 - (Quesito 1)**

**VERIFICA prima di ogni altra attività LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE  
ai sensi dell'art. 567 2° comma cod. proc. Civ)**

*“VERIFICA prima di ogni altra attività LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ai sensi dell'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 particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettante ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il con sulente 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 rispondente ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.”*

Ad integrazione della documentazione presente nel fascicolo dopo accurata verifica di quelli presenti in atti, si è proceduto ad integrazione degli stessi ulteriori nuovi documenti aggiornati, e precisamente:

- **Estratto di mappa aggiornato** al 25 giugno 2018, del comune di San Marco Argentano dei fogli di mappa nn° 44-45 con l'individuazione degli immobili oggetto di perizia ed in particolare per i fabbricati in mappa al fg. n. 44 part.IIa 495 sub. 1, part.IIa 474 sub. 1, part.IIa 473 sub. 1 e relative corti part.IIe n. 472-493, nonché i terreni in mappa al fg. n. 45 part.IIe n° 83-86-90 (vedi allegato “C”);
- **Visura storica fabbricati e terreni**, al 25 giugno 2018 dove si evince chiaramente che la particella 493 del fg. n. 44 all'interno della quale ricadono parte dell'abitazione (part.IIa 412) nonché il magazzino “1” (part.IIa 494) è stata oggetto di variazione in cui sono stati soppressi i seguenti immobili di detto fg. n. 44: la part.IIa 98 e part.IIa 60, inoltre sono stati variati i seguenti immobili: part.IIe: 487-488-489-490-491-492-494-495; dalla stessa ricerca sulla part.IIa del fg. n. 44 all'interno della quale ricadono l'altra porzione del fabbricato (part.IIa 414) il magazzino “2” (part.IIa 473) il fienile (part.IIa 413) nonché la stalla ( part.IIa 474) emerge che anch'essa è stata oggetto di variazione in cui è stato soppresso l'immobile di cui alla part.IIa 205, altresì si evince che sono stati variati i seguenti immobili part.IIa 473 e part.IIa 474; per quanto attiene la verifica del fg. n. 45 part.IIa 89 emerge che è stata effettuata una variazione colturale in Uliveto e Pascolo Arb. del 15/5/2013 in atti il 10/12/2013, per la part.IIa 90 è stata effettuata una variazione colturale in Seminativo, Uliveo e Semin. Arb. del 12/03/2007 in atti in pari data; per la part.IIa 83 è stata effettuata una variazione colturale in Seminativo, Uliveo e Pasc. del 15/12/2001 in atti in pari data; per la part.IIa 86 è stata effettuata una variazione colturale in Uliveo e Semin. Arb. del 12/03/2007 in atti in pari data (vedi Tav. n. 1/B e All. “C”);



Le su indicate pratiche di aggiornamento catastale sono scaturite da frazionamenti in atti del 04/03/1991, del 15/01/2013.

• **ISPEZIONE IPECARIA**

**Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 44 p.lla 414, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):**

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECETO INGINTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGINTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNLE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 44 p.lla 472, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):**

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECETO INGINTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGINTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 10/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNLE DI COSENZA Repertorio 493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Fabbricati al Foglio 44 p.lla 494 sub. 1, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):**

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5543 Registro Generale 7813 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE PER TACITA EREDITA';
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 194/9990 del 29/012013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
4. TRASCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 44 p.lla 493, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 7814 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 7815 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
4. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 194/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
7. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto fabbricati al Foglio 44 p.lla 473 sub. 1, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto fabbricati al Foglio 44 p.lla 474 sub. 1, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):



1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 45 p.lla 83, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 20179 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 74728 del 22/05/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
2. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 45 p.lla 86, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):

1. RETTIFICA TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 44 p.lla 487, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato "C"):



1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 7814 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 7815 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2013/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
4. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO 194/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Dall’ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all’unità identificata immobiliare al Catasto terreni al Foglio 44 p.lla 413, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato “C”):**

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Dall’ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all’unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 45 p.lla 89, sono emerse le seguenti formalità (vedi allegato “C”):**

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 20179 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 74728 del 22/05/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
2. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



5. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto Terreni al Foglio 45 p.lla 90, sono emerse le seguenti formalità (*vedi allegato "C"*):

1. RETTIFICA TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Dall'ispezione Ipotecaria del 25 giugno 2018 n. CS 61837/3 relativa all'unità identificata immobiliare al Catasto fabbricati al Foglio 44 p.lla 495 sub. 1, sono emerse le seguenti formalità (*vedi allegato "C"*):

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5543 Registro Generale 7813 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA';
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO 194/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA 1493 del 23/07/2015 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**CAPITOLO 2 - (Quesito 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, fondo patrimoniale)

**Premesso che:**

- come si evince chiaramente dalle visure storiche catastali, i beni oggetto della presente perizia sono identificati catastalmente in mappa ai **fg. n. 44 part.lla nn.: 412, 413, 414, 472, 473, 474, 487 e 493** ed in mappa al **fg. n. 45 part.lla nn.: 83, 86, 89 e 90** pertanto per quanto riguarda la verifica sull'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli si è effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria con l'elenco sintetico dal quale per come già riportato al capitolo 1) è risultata la seguente situazione:

Relativamente all'unità immobiliare al **Catasto Terreni al Foglio 44 p.lla 414** è risultata la seguente situazione:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECETO INGINTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGINTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Relativamente all'unità immobiliare al **Catasto Terreni al 44 p.lla 472** è risultata la seguente situazione:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECETO INGINTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGINTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 10/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Relativamente all'unità immobiliare al **Catasto Fabbricati al 44 p.lla 494 sub. 1** è risultata la seguente situazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5543 Registro Generale 7813 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;**



2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – ACCETTAZIONE PER TACITA EREDITA’;
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 194/9990 del 29/01/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
4. TRASCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Relativamente all’unità immobiliare al **Catasto terreni al 44 p.lla 493** è risultata la seguente situazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 7814 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI** – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 7815 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI** - DIVISIONE;
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
4. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 194/9990 del 29/01/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
7. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Relativamente all’unità immobiliare al **Catasto Fabbricati al 44 p.lla 473 sub. 1** è risultata la seguente situazione:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNLE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Fabbricati al 44 p.lla 474 sub. 1 è risultata la seguente situazione:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNLE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 45 part.lla 83 è risultata la seguente situazione:

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 20179 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 74728 del 22/05/2006 **ATTO TRA VIVI** - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
2. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 **ATTO TRA VIVI** - DONAZIONE ACCETTATA;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 45 part.lla 86 è risultata la seguente situazione:

1. RETTIFICA TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 **ATTO TRA VIVI** - DONAZIONE ACCETTATA;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;



3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 44 part.IIa 487 è risultata la seguente situazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 7814 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI** – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 7815 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI** - DIVISIONE;
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2013/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
4. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO 194/9990 del 29/01/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 44 part.IIa 413 è risultata la seguente situazione:

1. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 45 part.IIa 89 è risultata la seguente situazione:



1. TRASCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 20179 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 74728 del 22/05/2006 **ATTO TRA VIVI** – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
2. TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 **ATTO TRA VIVI** – DONAZIONE ACCETTATA;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Terreni al 45 part.Illa 90 è risultata la seguente situazione:

1. RETTIFICA TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 28129 Registro Generale 42516 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 76043 del 26/10/2006 **ATTO TRA VIVI** – DONAZIONE ACCETTATA;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Relativamente all'unità immobiliare al Catasto Fabbricati al 44 part.Illa 495 sub. 1 è risultata la seguente situazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5543 Registro Generale 7813 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO TRA VIVI** – DONAZIONE ACCETTATA;
2. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 5546 Registro Generale 7816 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 87577/36280 del 28/02/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA';
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 20037 Registro Generale 27340 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO 194/9990 del 29/01/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;



4. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 548 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4519 del 18/04/2007 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 549 Registro Generale 5820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 25/07/2008 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2015 - Registro Particolare 17198 Registro Generale 20956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA 1493 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### CAPITOLO 3 - (Quesito 3)

#### **ACQUISISCA ove non depositata, le MAPPE Censuarie e i CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA per i terreni**

“ACQUISISCA ove non depositata, le MAPPE Censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA 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”.

Al fine di poter rispondere in modo esauritivo al quesito presso:

- l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Servizi Catastali, si è proceduto ad estrapolare i seguenti documenti catastali:
- Estratto di mappa aggiornato al 25/06/2018, del comune di San Marco Argentano del foglio di mappa n° 44 e 45 con l’individuazione delle particelle oggetto di perizia (*vedi allegato “C5-C6”*);
- Il comune di San Marco Argentano a seguito di istanza del 28/06/2018 prot. N. 7351il Responsabile dell’Ufficio rilasciava:

1) Certificato di Destinazione Urbanistica (*vedi allegato “B1-B2”*) dal quale si rileva che i terreni hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Foglio n. 44 part.ile nn. 473-413-474-414-494-495-472-493-487 hanno destinazione Agricola generica in conformità alla Variante Generale al Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione approvato dalla Regione Calabria con proprio decreto n. 356 del 13/04/1987;
- Foglio n. 45 part.ile nn. 86-83-90-89 hanno destinazione Agricola generica in conformità alla Variante Generale al Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione approvato dalla Regione Calabria con proprio decreto n. 356 del 13/04/1987, con intervento edilizio in dette zone regolamentato dai seguenti standard urbanistici:

- ✚ IF = 0,013 mq./mq.;
- ✚ Hmax. = 7,50;
- ✚ D.C. = 6,00 mt.;
- ✚ Destinazione = costruzioni residenziali al servizio dell’agricoltura.



Dall'analisi di detto certificato di Destinazione Urbanistica si evidenzia altresì che ai sensi della Delibera Commissariale ad ACTA n. 1 del 20/07/2017 (P.S.C. –Piano Strutturale Comunale) i terreni di cui sopra ricadono tutti, in area a destinazione urbanistica : **(TAF-2) Area Agricola Prevalente**, con intervento edilizio regolato dai seguenti standard urbanistici:

- ✚ IF = 0,013 mq./mq. per residenze; Piani fuori terra = 2; Hmax. = 7,00 mt.;
- ✚ IF = 0,10 mq./mq. per Annessi Agricoli; Piani fuori terra = 1; H max. = per funzione;

2) Copia della Concessione Edilizia n. 21 del 06/04/1990 con i relativi allegati grafici (*vedi allegato "B3-B4"*) che autorizzava la realizzazione di un fabbricato rurale per un magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole da ubicare nel comune di San Marco Argentano alla C.da Valle Morelli sul foglio catastale n. 44 part.IIa 205;

#### **CAPITOLO 4 - (Quesito 4)** **DESCRIVA L'IMMOBILE PIGNORATO**

*"DESCRIVA, previo necessario accesso L'IMMOBILE PIGNORATO, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpedtabile) in mq., confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (struttura verticale, 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città".*

A conclusione delle operazioni di sopralluogo terminate con il verbale del 23/07/2018 presso i beni oggetto di pignoramento e di perizia risultano situati nel comune di San Marco Argentano alla Via Valle Morelli,8, alle successive analisi ed elaborazione al fine di accertare lo stato dei luoghi, nonché la consistenza e lo stato di conservazione è emersa la seguente situazione.

Gli immobili (**fabbricati**) oggetto di stima sono stati per semplicità interpretativa di lettura identificati in quattro unità immobiliari (*vedi allegati "F" e Tav. n. 4*):

1. **abitazione del proprietario;**
2. **magazzino "1";**
3. **magazzino "2";**
4. **fienile;**
5. **stalla.**



#### 4.1) ABITAZIONE DEL PRORPIETARIO

L'immobile consiste in un fabbricato ed è ubicato in mappa al fg. n. 44 part.IIe 495 sub. 1(vedi allegati "F" ) con consistenza costituito da un unico corpo di fabbrica ad un unico piano terra realizzato con strutture portanti in muratura ed accesso direttamente dall'esterno dalla corte censita in mappa alla part.IIa 472. Dal punto di vista della consistenza plano-volumetrica, tale unità immobiliare ha una distribuzione come di seguito sintetizzata (vedi allegati E):

Quota	Roombook/Vano	Sup.Utile	Area-utile
<b>ABITAZIONE</b>	<b>8 Roombook/Vano</b>		
<i>Piano Terra</i>	1 letto	19,23	19,23
	1 bagno	4,85	4,85
	1 disimp.	2,74	2,74
	1 soggiorno	18,47	18,47
	1 cucina	18,54	18,54
	1 magazzino	21,04	21,04
	1 ripostiglio	7,22	7,22
	1 portico	47,35	47,35
			<b>139,43</b>
Superficie totale mq.			<b>139,43</b>

L'immobile di cui sopra risulta essere di remota di costruzione, infatti, dalle varie ricerche effettuate presso il comune di San Marco Argentano non risultano rilasciate autorizzazione per la sua costruzione, pertanto dall'analisi visiva effettuata anche sui materiali utilizzati e dal suo stato di conservazione si può desumere che lo stesso risulta essere realizzato antecedente al 01/09/1967.

Lo stato di conservazione dell'immobile per come è possibile vedere anche dall'allegato rilievo fotografico versa in un precario stato (vedi allegati D1) sia per quanto attiene l'esterno che per quanto attiene l'interno. Infatti esistono impianti elettrici che non rispecchiano minimamente quelli che sono i parametri minimi di sicurezza imposti dalle vigenti norme in materia. Non esiste nessun impianto di riscaldamento se non per il solo vano cucina all'interno del quale si trova un caminetto, inoltre per quanto riguarda la produzione di acqua calda, la stessa avviene attraverso un vecchio scaldacqua elettrico posto nel bagno.

La manutenzione esterna dell'immobile è del tutto assente infatti, sia il manto di copertura con relativo sistema di smaltimento delle acque, gli intonaci esterni, la sistemazione della corte con il relativo portico in legno nonchè gli infissi versano in precario stato di conservazione. Si è potuto accertare per quanto attiene gli ambienti interni un consistente stato di umidità in diversi vani dovuto a fenomeni di risalita capillare dalle strutture di fondazione e di infiltrazione dovute alle precarie condizioni del manto di copertura e del relativo sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Per quanto attiene al vano bagno, lo stesso risulta di remota realizzazione e versa anch'esso in uno stato di conservazione precario, infatti in più punti per come è possibile vedere dal rilievo fotografico risultano cadute e/o staccate piastrelle dalle pareti, oltre umidità diffusa in più punti.



Ai fini della sua ubicazione l'immobile destinato ad abitazione confina con:

- **A Nord** con una strada comunale via Morelli, che si trova ubicata tra la particella 199-200 in altra ditta e (corte del fabbricato oggetto di pignoramento);
  - **Ad ovest** con la particella 493, all'interno della quale è ubicato il magazzino 1) e corte dello stesso fabbricato adibito a residenza del proprietario;
  - **A Sud** con la particella 493 di proprietà del Sig. [REDACTED] e con il magazzino 2);
  - **Ad Est** con la part.lla 472 all'interno della quale è ubicato l'immobile fienile;
- gli identificativi catastali dell'immobile risultano essere i seguenti:
- **Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 495 sub 1 con corte ricadente sulla part.lla 493 ed altra porzione dello stesso immobile non censito in catasto e ricadente sulla particella 414 con corte del fabbricato ricadente all'interno della part.lla 472;**
  - La porzione censita in catasto ha la seguente categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani;
  - Superficie catastale: Totale 63 mq, Totale aree scoperte corte esclusiva mq 32;
  - Rendita € 113,10;
- Oltre alla corte ed al porticato a servizio di detta unità immobiliare nella medesima corte sono ubicati n. 2 magazzini che saranno meglio descritti di seguito.
- la struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante in muratura mista, poggiante su fondazione in calcestruzzo, i solai sono del tipo misto in opera composti da latero-cemento con pignatte e travetti tralicciati, il manto di copertura a due falde è del tipo a struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole del tipo marsigliese e relativo sistema di smaltimento delle acque attraverso gronde e discendenti in lamiera, il tutto versante in precario stato di conservazione;
- le caratteristiche delle rifiniture interne di scarsa qualità, infatti come si evince dalla documentazione fotografica (**vedi allegato "D1"**) risulta che gli infissi interni costituiti da porte in legno tamburato sono in più punti ammalorate se non cadenti a pezzi, mentre gli infissi esterni per quanto attiene la parte interna sono in alluminio di colore bianco in buono stato di conservazione, mentre per la parte esterna (persiane) sono in precario stato di conservazione, le pavimentazioni interne per quanto attiene il vano ingresso cucina sono del tipo in monocottura in buono stato, invece per quanto attiene il resto sono in marmo in precario stato, nel bagno risultano essere installati: una vasca-un lavandino-un bidet-ed un vaso igienico, con sistema di adduzione ed alimentazione di acqua in tubazione di acciaio di vecchia realizzazione;
- l'impianto elettrico del tipo fatiscente, realizzato probabilmente al momento della costruzione del fabbricato nel tempo non ha subito nessun adeguamento alle norme eccezion fatta per la sostituzione di qualche punto luce/presa con attualmente il serio rischio di pericolo considerato che non esiste nessun sistema di protezione del tipo magnetotermico e/o differenziale sen non quello generale; per come già sopra detto non esiste nessun impianto di riscaldamento eccezion



fatta per il vano cucina dove è presente un piccolo caminetto, per il resto probabilmente il riscaldamento avviene con qualche stufetta elettrica;

- la zona nella quale si trova ubicato l'immobile è da considerarsi semi-periferica, comunque a circa 5 Km. dalla zona industriale/commerciale del comune di San Marco Argentano, lo stesso vale per i servizi pubblici (ufficio postale, casa comunale, farmacia);
- la zona dove è ubicato l'immobile risulta completamente priva di attività e/o strutture commerciali, infatti alcune piccole attività al dettaglio (Ortofrutta, abbigliamento, bar, ecc.) le troviamo nella zona industriale/commerciale;
- Il collegamento della zona con le principali vie di comunicazione verso l'esterno (autostrade, ferrovie) dista a circa 5 chilometri.

#### 4.2) MAGAZZINO 1)

L'immobile magazzino 1) consiste in un immobile ubicato in mappa al fg. n. 44 part.lla 494 sub. 1 (vedi allegati "F" ) censito in catasto classato con categoria come unità collabenti (la nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – "Unità collabenti", sono privi di rendita catastale), costituito da un unico corpo di fabbrica ad un unico piano terra di forma rettangolare (vedi Tav. N.2) realizzato con strutture portanti in muratura ed accesso direttamente dall'esterno dalla corte censita in mappa alla part.lla 472. Dal punto di vista della consistenza plano-volumetrica, tale unità immobiliare ha una distribuzione come di seguito sintetizzata (vedi allegati E):

MAGAZZINO 1		1 Roombook/Vano		
Piano Terra	1 magazzino 1	14,74	0	14,74
				14,74
Superficie totale mq.				14,74

L'immobile di cui sopra dalle risultanze dei rilievi di sopralluogo viene confermato lo stato censito in catasto, e cioè, che lo stesso è paragonabile ad un rudere con una situazione di conservazione statica pessima, cioè prossima ad un possibile crollo.

Ai fini della sua ubicazione l'immobile destinato ad abitazione confina con:

- **A Nord** con una strada comunale via Morelli, che si trova ubicata tra la particella 199-200 in altra ditta e (corte del fabbricato oggetto di pignoramento);
- **Ad ovest** con la particella 480 di altra ditta;
- **A Sud** con la particella 493 di proprietà del Sig. [REDACTED] e con il magazzino;
- **Ad Est** con l'immobile abitazione e con corte comune a quella dell'abitazione;



- gli identificativi catastali dell'immobile risultano essere i seguenti:
  - **Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasta sulla particella 494 sub 1 con corte ricadente sulla part.Ila 493;**
  - *La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "unità collabenti", Classe === , Consistenza =====;*
  - Superficie catastale: Totale =====.
  
- la struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante in muratura mista, poggiante su fondazione in calcestruzzo, il manto di copertura ad una falda è del tipo a struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole del tipo marsigliese e relativo sistema di smaltimento delle acque attraverso gronde e discendenti in lamiera, il tutto versante in precario stato di conservazione per come sopra detto. Attualmente l'immobile non è agibile con serio pericolo di imminente crollo.

#### 4.2) MAGAZZINO 2)

L'immobile magazzino 2) consiste in un immobile ubicato in mappa al fg. n. 44 part.Ile 473 sub. 1 (vedi allegati "F") censito in catasto classato con categoria C2, costituito da un unico corpo di fabbrica ad un unico piano terra di forma rettangolare di dimensioni in pianta di mt. 4,80\*7,40 (vedi Tav. N. 2) realizzato con strutture portanti in muratura ed accesso direttamente dall'esterno dalla corte censita in mappa alla part.Ila 472. Dal punto di vista della consistenza plano-volumetrica, tale unità immobiliare ha una distribuzione come di seguito sintetizzata (vedi allegati E):

MAGAZZINO 2	1 Roombook/Vano			
<i>Piano Terra</i>	1 magazzino 2	32,56	0	32,56
				<b>32,56</b>
Superficie totale mq.				<b>32,56</b>

L'immobile di cui sopra risulta essere di remota di costruzione, infatti, dalle varie ricerche effettuate presso il comune di San Marco Argentano non risultano rilasciate autorizzazione per la sua costruzione, pertanto dall'analisi visiva effettuata anche sui materiali utilizzati e dal suo stato di conservazione si può desumere che lo stesso risulta essere realizzato antecedente al 01/09/1967.

Lo stato di conservazione dell'immobile per come è possibile vedere anche dall'allegato rilievo fotografico versa in un precario stato (vedi allegati D3) sia per quanto attiene l'esterno che per quanto attiene l'interno. Infatti esistono impianti elettrici che non rispecchiano minimamente quelli che sono i parametri minimi di sicurezza imposti dalle vigenti norme in materia. Non esiste nessun impianto di riscaldamento se non un caminetto.

La manutenzione esterna dell'immobile è del tutto assente infatti, sia il manto di copertura con relativo sistema di smaltimento delle acque, gli intonaci esterni, nonché gli infissi versano in precario stato di conservazione. Per quanto riguarda le rifiniture sono scadenti, infatti esiste una pavimentazione in granigliato di marmo datata in precario stato.

Ai fini della sua ubicazione l'immobile destinato ad abitazione confina con:



- **A Nord** con una strada comunale via Morelli, che si trova ubicata tra la particella 199-200 in altra ditta e (corte del fabbricato oggetto di pignoramento);
- **Ad ovest** con la particella 493, all'interno della quale è ubicato il magazzino 1) corte dello stesso fabbricato adibito a residenza del proprietario nonché una parte del fabbricato utilizzato come residenza del Sig. [REDACTED]
- **A Sud** con la particella 493 di proprietà del Sig. [REDACTED]
- **Ad Est** con la part.lla 472 all'interno della quale è ubicato l'immobile fienile;
  
- gli identificativi catastali dell'immobile risultano essere i seguenti:
  - **Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 473 sub 1 con corte ricadente sulla part.lla 472 ed altra porzione dell'immobile adibito ad abitazione non censito in catasto e ricadente sulla particella 414, nonché con corte dello stesso fabbricato ricadente all'interno della part.lla 472;**
  - **La porzione censita in catasto ha la seguente categoria C/2, Classe 2, Consistenza 30 mq.;**
  
- la struttura portante del fabbricato è costituita da muratura portante blocchi in calcestruzzo cementizio, poggiante su fondazione in calcestruzzo, il manto di copertua ad una falda è del tipo a struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole del tipo marsigliese e relativo sistema di smaltimento delle acque attraverso gronde e discendenti in lamiera, il tutto versante in precario stato di conservazione.
  
- le caratteristiche delle rifiniture interne di scarsa qualità, infatti come si evince dalla documentazione fotografica (**vedi allegato "D1"**) risulta l'unico infisso interno costituito da una finestra ad unico battente necessario per l'aerazione è costituito in legno tamburato in più punti ammalorata se non cadente a pezzi, mentre lo stesso vale per l'unico infisso esterno che da accesso realizzato anch'esso in legno in precarie condizioni; la pavimentazione per come già detto è in piastrelle di granigliato di marmo anch'esse in precario stato di manutenzione;
  
- l'impianto elettrico del tipo fatiscente, realizzato probabilmente al momento della costruzione del fabbricato nel tempo non ha subito nessun adeguamento alle norme con attualmente il serio rischio di pericolo considerato che non esiste nessun sistema di protezione del tipo magnetotermico e/o differenziale;
  
- la zona nella quale si trova ubicato l'immobile è da considerarsi semi-periferica, comunque a circa 5 Km. dalla zona industriale/commerciale del comune di San Marco Argentano, lo stesso vale per i servizi pubblici (ufficio postale, casa comunale, farmacia);
  
- la zona dove è ubicato l'immobile risulta completamente priva di attività e/o strutture commerciali, infatti alcune piccole attività al dettaglio (Ortofrutta, abbigliamento, bar, ecc.) le troviamo nella zona industriale/commerciale;



- Il collegamento della zona con le principali vie di comunicazione verso l'esterno (autostrade, ferrovie) dista a circa 5 chilometri.

#### 4.3) FIENILE

L'immobile fienile consiste in un immobile ubicato in mappa al fg. n. 44 part.IIe 413 (vedi allegati "F" ) censito in catasto classato con categoria come fabbricato rurale, costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano terra di forma rettangolare di dimensioni in pianta di mt. 7,60 \* mt. 12,10 (vedi Tav. N.2) allo stato attuale lo stesso è da considerarsi un rudere per come si può vedere dall'allegato rilievo fotografico (vedi allegato D4). Dal punto di vista della consistenza plano-volumetrica, tale unità immobiliare ha una distribuzione come di seguito sintetizzata (vedi allegati E):

FIENILE	2 Roombook/Vano			
Piano Terra	1 fienile	30,74	0	30,74
	1 fienile	47,72	0	47,72
				<b>78,46</b>
Superficie totale mq.				<b>78,46</b>

L'immobile di cui sopra dalle risultanze dei rilievi di sopralluogo è emerso che in parte è già crollato nella sua struttura di copertura ed è paragonabile ad un rudere con una situazione di conservazione statica pessima, cioè prossima ad un possibile crollo.

Ai fini della sua ubicazione l'immobile destinato ad abitazione confina con:

- **A Nord** con una strada comunale via Morelli, che si trova ubicata tra la particella 199-200 in altra ditta e (corte del fabbricato oggetto di pignoramento);
  - **Ad ovest** con la particella part.IIa 472;
  - **A Sud** con la particella 493 di proprietà del Sig. [REDACTED];
  - **Ad Est** con part.IIa 97 di altra ditta;
- gli identificativi catastali dell'immobile risultano essere i seguenti:
- **Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 413 con corte ricadente sulla part.IIa 472;**
  - **La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "Fabbricato rurale";**
  - **Consistenza 86 mq.;**

#### 4.4) STALLA

L'immobile stalla risulta essere tra tutti gli immobili di cui sopra, di cui il sottoscritto a seguito di ricerche ed accesso agli atti al comune di San Marco Argentano, essere quello per cui è stata rilasciata un'autorizzazione edilizia (vedi allegati "B3"- "B4" ) ed in particolare la Concessione Edilizia n. 21 del 06/04/1990 rilasciata al Sig. [REDACTED] con la quale si autorizzava la realizzazione di un fabbricato



rurale con destinazione magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole da ubicare al fg. n. 44 part.IIa 205 oggi 472. Variazione con tipo mappale del 14/05/2010 in atti dal 14/05/2010 presentato il 13/05/2010 n. 14290.1/2010, con cui sono stati soppressi l'immobile in mappa al fg. n. 44 part.IIa 205 e sono stati altresì variati gli immobili di cui alla part.IIa 473 e 474.

Dalle risultanze dell'analisi delle operazioni peritali è risultato che detto immobile allo stato attuale (vedi Tav. N.2) risulta essere costituito da un manufatto edilizio realizzato con strutture portanti in muratura di blocchi in calcestruzzo, costituito da un piano terra di forma rettangolare di dimensioni in pianta di mt. 12,70 \* mt. 9,30 e copertura ad una falda con struttura portante parte in acciaio e parte in legno e sovrastante manto di copertura in tegole. Le altezze interne sono di mt. 1,99 per la parte più bassa e mt. 3,71 per la parte più alta.

La stalla allo stato risulta essere effettivamente fruita per la sua reale destinazione per come dimostrato nel rilievo fotografico, e risulta essere del tipo rustica, cioè, con nessun tipo di rifinitura né per quanto riguarda intonaci, infissi e pavimentazioni se non per un semplice strato di massetto in calcestruzzo vibrato e liscio a frattazzo.

Dal punto di vista della consistenza plano-volumetrica, tale unità immobiliare ha una distribuzione come di seguito sintetizzata (vedi allegati "E"):

STALLA	1 Roombook/Vano			
Piano Terra	1 stalla	103,53	0	103,53
				<b>103,53</b>
Superficie totale mq.				<b>103,53</b>

Ai fini della sua ubicazione l'immobile destinato ad abitazione confina con:

- **A Nord** con una strada comunale via Morelli, che si trova ubicata tra la particella 199-200 in altra ditta e (corte del fabbricato oggetto di pignoramento);
  - **Ad ovest** con la particella part.IIa 472;
  - **A Sud** con la particella 493 di proprietà del Sig. [REDACTED];
  - **Ad Est** con part.IIa 97 di altra ditta;
- gli identificativi catastali (vedi allegati "F"): dell'immobile risultano essere i seguenti:
- **Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 474 sub. 1 con corte ricadente sulla part.IIa 472;**
  - **La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "Fabbricato rurale";**
  - **Consistenza 103 mq.;**



### CAPITOLO 5 - (Quesito 5)

#### **ACCERTI LA CONFORMITA' tra la descrizione attuale del bene e quella costituita nel pignoramento**

*“Accerti la CONFORMITÀ tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella costituita nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno individuato 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”*

Per quanto riguarda la conformità tra la descrizione attuale del bene e quello costituito nel pignoramento, nel complesso risultano più o meno coincidenti, tranne ovviamente le difformità catastali che troviamo dettagliatamente elencate nel Capitolo 6 (risposta al quesito 6) e le difformità urbanistiche che troviamo dettagliatamente elencate nel Capitolo 8 (risposta al quesito 8)

### CAPITOLO 6 - (Quesito 6)

#### **Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale**

*“Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’accatastamento”*

Per quanto riguarda le **difformità**, fra quanto riportato nella documentazione e quelle accertate dal sopralluogo è ben riportato nella tavola di confronto (**vedi Tav n. 5**) che in sintesi posso essere così descritte divise per immobili:

#### **6.1) ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO**

Sulla planimetria catastale presente in banca dati (**vedi allegato “F”**), e lo stato attuale realmente esistente, si evince che solo in parte è stato censito in mappa l’immobile attualmente utilizzato come abitazione da parte del Sig. [REDACTED] ed in particolare risulta censito al fg. 44 part.IIa 495 sub. 1 con corte ricadente sulla part.IIa 493; la restante parte dell’immobile ricadente sulla part.IIa 414 non risulta essere censito in mappa, il tutto è ben rappresentato anche graficamente (**vedi Tav n. 5**).

Comunque anche per la parte censita in mappa sono state riscontrate delle difformità ed in particolare non risulta censito il portico ricadente sulla corte, come del resto risulta difforme la sagoma di parte di esso.

Tali difformità sono comunque facilmente rettificabili mediante la presentazione presso l’Ufficio del territorio di una idonea pratica, con un costo complessivo necessario per procedere alla redazione e registrazione della stessa per circa € 1500,00 + iva, comprese le spese di diritti pari ad € 50,00.



## 6.2) MAGAZZINO 1) – 2) – STALLA

Per detti immobili, invece a differenza dell'abitazione non sono state riscontrate grosse difformità tra lo stato catastale presente in banca dati (**vedi allegato "F"**), e lo stato attuale realmente esistente ed accertato dai sopralluoghi, per come è possibile anche vedere graficamente dalla tavola di sovrapposizione (**vedi Tav n. 5**) che pertanto non necessiterebbero di eventuali aggiornamenti catastali.

## 6.3) FIENILE

Questo immobile, invece a differenza degli altri, risulta censito (**vedi Tav n. 5**), identificato in mappa al fg. n. 44 part.IIIa 413, ma non risultano caricate le schede, pertanto si rende effettuare un aggiornamento catastale. Comunque per come è stato dimostrato considerato lo stato di degrado in cui versa si consiglia di valutare se conviene produrre una pratica di aggiornamento catastale in quanto per come ampiamente documentato anche attraverso il rilievo fotografico, lo stesso risulta inagibile ed in parte crollato e quindi bisognerebbe procedere come prima cosa ad una sua sanatoria se possibile, ed eventualmente solo successivamente pensare ad un suo inserimento in mappa dopo un intervento di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione.

Dalla verifica fatta presso il comune di San Marco Argentano per come detto non risultano per lo stesso rilasciate autorizzazione per la costruzione ne tanto meno esistono agli atti attestazioni di dichiarazioni di inagibilità e di conseguenza lo stesso è da ritenersi abusivo.

## CAPITOLO 7 - (Quesito 7)

### *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Per come riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica per la zona (**vedi allegato "B2"**) lo strumento urbanistico vigente PRG sul territorio del comune di San Marco Argentano, prevede per l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia (zona **"E" Agricola prevalente**), e le prescrizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Strutturale Comunale Adottato.

In sintesi, dall'analisi di detto certificato di Destinazione Urbanistica si evidenzia che ai sensi della Delibera Commissariale ad ACTA n. 1 del 20/07/2017 (P.S.C. –Piano Strutturale Comunale) i terreni di cui sopra ricadono tutti, in area a destinazione urbanistica : **(TAF-2) Area Agricola Prevalente**, con intervento edilizio regolato dai seguenti standard urbanistici:

- ✚ IF = 0,013 mq./mq. per residenze; Piani fuori terra = 2; Hmax. = 7,00 mt.;
- ✚ IF = 0,10 mq./mq. per Annessi Agricoli; Piani fuori terra = 1; H max. = per funzione;



**CAPITOLO 8 - (Quesito 8)**

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità**

*“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicano il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

*Per quanto attiene la risposta al quesito sono stati effettuati vari riscontri tra dati acquisti presso l'**ufficio tecnico del Comune di San Marco Argentano (CS)** con le risultanze dei rilievi effettuate durante le operazioni di sopralluogo da cui emerge emerge:*

1. Che l'unico immobile per cui è stata rilasciata regolare autorizzazione all'edificazione risulta essere quello identificato come **“stalla”**. Infatti per detto immobile la concessione edilizia n. 21 del 06/04/1990 (**vedi allegato “B3-B4”**) prevedeva la realizzazione di un immobile rurale da destinare a magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole di superficie pari a mq. 118,44 altezza massima pari a mt. 3,00 un volume complessivo di 355,32 mc. con un arretramento dal ciglio della strada pari a mt. 20,00. Dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, risulta che detto immobile doveva avere dimensioni planimetriche di mt. 12,60\*9,50, da realizzare con strutture portanti in muratura di cm. 30 di spessore, sovrastante solaio in latero-cemento di spessore pari a cm. 30 e copertura con strutture portanti in legno ad una falda avente altezze rispetto al solaio di mt. 0,00 quella minima e mt. 2,20 quella massima. Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti interni il progetto prevedeva la realizzazione di numero quattro vani da destinare per come sopra detto a magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole di cui due maggiori e due minori, in particolare quelli maggiori dovevano avere dimensioni utili interne di mt. 4,50\*6,00 uno e l'altro di mt. 4,50\*5,70 l'altro, mentre i due vani minori dovevano avere dimensioni di mt. 3,00\*6,00 uno e mt. 3,00\*5,70 l'altro. Per quanto attiene la conformità tra lo stato attuale rilevato e quello autorizzato il tutto è stato in modo dettagliato riportato sull'allegato elaborato grafico (**vedi Tav. N. 6**) dal quale in sintesi si può notare che per quanto attiene la superficie di ingombro e la distanza dalla strada può ritenersi conforme, infatti la superficie prevista in progetto doveva essere di forma rettangolare di pari a mt. 12,60\*5,90 mentre quella effettivamente accertata risulta essere di mq.



12,70\*9,30 ed un arretramento dal ciglio della strada pari a mt. 20,90. Per quanto attiene tutto il resto dalle verifiche effettuate si è accertata una totale difformità sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista della divisione degli ambienti interni, infatti l'immobile è stato realizzato con strutture portanti in blocchi di cemento (elementi non a norma dal punto di vista sismico) per la muratura perimetrale, senza la realizzazione di muratura interna portante, questa sostituita con numero 2 pilastri in cemento. Inoltre il progetto prevedeva la realizzazione di un solaio di interpiano in latero cemento e sovrastante realizzazione di manto di copertura, invece dallo stato accertato durante le operazioni di sopralluogo detto solaio di interpiano non è stato realizzato ed è stata realizzata invece la struttura di copertura con struttura portante mista realizzata in travi in acciaio per le travi poggianti sui due pilastri ed il resto in legno, il tutto non a norma. In definitiva oltre le difformità architettoniche accertate circa gli ambienti interni le volumetrie realizzate e la mancanza di qualsiasi rifinitura si può attestare che l'immobile per come è stato realizzato sicuramente non rispetta la vigente normativa sismica oggi vigente ma la cosa più grave che non rispetta nemmeno la norma sismica vigente al momento del rilascio dell'autorizzazione. Inoltre dalle risultanze degli atti acquisiti non è stato per detto immobile rilasciata nessuna attestazione di agibilità.

2. Per quanto attiene l'immobile utilizzato quale abitazione del proprietario Sig. [REDACTED] per come sopra detto probabilmente lo stesso è stato realizzato antecedente al 01/09/1967, e dalla verifica agli atti del Comune di San Marco Argentano, nel corso degli anni non è stata rilasciata nessuna autorizzazione edilizia per eventuali ristrutturazioni e/o sanatorie, risulta invece depositata la denuncia all'Agenzia del Territorio di Cosenza l'accatstamento di parte di detto immobile (vedi Tav. N. 5) ed in particolare per la parte di fabbricato ricadente sulla part.lla di terreno n. 493 del fg. n. 44. Non risultano rilasciate agibilità.
3. Per il resto degli immobili di cui all'allegata relazione ed in particolare per quelli identificati come magazzino 1), 2) e fienile realizzati senza nessuna autorizzazione edilizia e per come si può desumere dall'analisi dall'allegato planimetrico catastale allegata alla C.E. n. 21/90 (vedi allegato "B3-B4") dove risulta riportato in mappa oltre l'immobile (stalla) in progetto il fabbricato destinato ad abitazione, detti immobili probabilmente sono stati realizzati successivamente alla data del 01/09/1967 e pertanto sono da considerarsi completamente abusivi.



### **CAPITOLO 9 - (Quesito 9)**

#### ***Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti***

*“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; i n questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.”*

Per quanto attiene la risposta al quesito si può affermare che essendo i beni oggetto di pignoramento ricadenti tutti nel comune di San Marco Argentano una parte sul fg. n. 44 dove risultano essere ubicati gli immobile con relative corte ed una parte sul fg. n. 45 essendo solo terreni, si può affermare:

- che per quanto attiene i beni di cui al fg. n. 44 parte consistenti in un fabbricato rurale con annessi due magazzini su corte comune oltre un’adicente stalla di modesto valore economico e consistenza; oltre gli immobili di cui sopra ad essi risultano annessi terreni di natura agricola ricadenti sulle part.lla 487-493-472 di cui una porzione della part.lla 473 e 493 è stata occupata per la corte dei fabbricati per un superficie circa di mq. 200. Pertanto alla luce di diverse valutazione effettuate per svariati motivi di difficile scorporamento degli immobili dal terreno non si consiglia alcuna divisione e se ne propone una vendita in un unico lotto complessivo composto dagli immobile e dai terreni;
- che i beni ricadenti sul fg. n. 45 consistenti tutti in terreni di natura agricoli ricadenti su particelle adiacenti anch’essi per un ottimale utilizzo ai fini agricoli se ne sconsiglia una sua divisione divisione;

In conclusione in risposta al quesito, volendo di pensare ad una vendita dei beni in lotti, si può pensare ad una divisione in due lotti, uno quello relativo ai beni ricadenti sul fg. n. 44 dove risultano essere ubicati gli immobili ed un lotto relativamete ai beni ricadenti sul fg. n. 45 consistente solo in terreni di natura agricola.

### **CAPITOLO 10 - (Quesito 10)**

#### ***Dica nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti***

*“Dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo 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 la 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 uanto disposto dall’art. 577 cod. proc. Civ. dall’art. 846 c.c. e dalla legge 3*



giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.”

Trattandosi per come già detto al punto precedente, di beni consistenti parte in immobili ricadenti sul fg. 44 con relativa corte e parte ricadenti sul fg. n. 45 si potrebbe pensare ad una vendita in due lotti:

- un lotto N. 1 (vedi Tav. N. 7) consistente nei beni ricadenti sul fg. 44 costituiti negli immobili identificati come “abitazione del proprietario”, “magazzino 1”, “magazzino 2” e “stalla” con relativa corte comune identificati catastalmente con le part.Ile 473-413-474-414-494-495-472-493-487. In questa ipotesi la vendita può essere fatta senza predisporre frazionamenti e/o identificazione di nuovi confini;
- un lotto N. 2 (vedi Tav. N. 7) consistente in solo terreni di natura agricola ricadenti sul fg. n. 45 part.Ile 83-86-89-90.

#### CAPITOLO 11 - (Quesito 11)

**Accerti se l'immobile è libero o occupato e acquisisca il titolo legittimante il possesso..**

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la 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 alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora presente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.”

Per quanto riguarda la disponibilità e l'uso attuale dei beni, dal sopralluogo effettuato, è emerso detti beni attualmente sono nella piena disponibilità ed uso della parte esecutata e precisamente del sig. [REDACTED] il quale li occupa stabilmente.

Per quanto riguarda il titolo legittimato e la sua data, possiamo tranquillamente dichiarare che la stessa è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

In particolare veniva iscritto Verbale di pignoramento immobiliare a favore della Banca di Sviluppo SPA, con sede in Roma e contro [REDACTED] eseguito dal Tribunale di Cosenza”, quindi con data successiva all'acquisto del bene.

Per quanto riguarda la presenza di scritture private e/o contratti di fitto che risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate, da una verifica fatta direttamente presso gli uffici competenti **ad oggi non risulta presente nessun atto.**

Per quanto attiene la verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Riscossione, si è riscontrato un debito complessivo pari ad € 30.214,74 (euro trentamila duecentoquattordici/74), il tutto riportato nel riepilogo (vedi allegato “C1”).



**CAPITOLO 12 - (Quesito 12)**

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

Per quanto riguarda tale quesito, dal sopralluogo effettuato, è emerso che i beni oggetto di pignoramento attualmente sono nella piena disponibilità ed uso solo della parte esecutata e precisamente del sig. ██████████, il quale li occupa stabilmente.

Dato ulteriormente consolidato dal fatto che il sottoscritto ha eseguito un accesso all'Agenzia delle Entrate presso gli Uffici del Registro di Cosenza per accertarsi se sull'immobile pignorato esistono in essere eventuale scritte private o contratti di fitto registrati a favore di terze persone dal quale si evidenzia che su detti beni non risultano ad oggi nessun tipo di contratto e/o scrittura privata.

**CAPITOLO 13 - (Quesito 13)**

***Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.***

*"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 demanali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."*

Per quanto riguarda l'esistenza o meno di eventuali vincoli, dall'esame della documentazione è emerso che l'immobile attualmente è libero da qualsiasi vincolo di tipo "artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità", inoltre non essendo presente un condominio, è escluso a priori l'esistenza di "vincoli o oneri di natura condominiale". Non essendo soggetto neanche a "diritti demanali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi sono inesistenti pertanto oneri di affrancazione o riscatto."

In conclusione per quanto riguarda i tipi di vincoli o oneri di cui sopra, i beni oggetto di causa, risultano completamente "LIBERI".

**CAPITOLO 13 bis - (Quesito 13 bis)**

***Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.***

*"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."*

Dato che i beni fabbricati e terreni non essendo obbligatorio la costituzione del condominio e/o gestione, **non sono presenti spese annue fisse di gestione e/o di manutenzione.**



Infatti le singole unità immobiliari presenti, tutte a piano terra con ingressi autonomi, tranne la corte antistante gli stessi, individuata pavimentata in calcestruzzo, non hanno niente altro in comune, e quindi non sono previste spese fisse di gestione e/o di manutenzione, tranne ovviamente in casi di interventi straordinari come la manutenzione della copertura e/o rifacimento degli intonaci esterni delle facciate

#### **CAPITOLO 14 - (Quesito 14)**

***Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima***

*"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura di cui di 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 questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni."*

In premessa di vuole chiarire che il valore di un immonile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti sia per i beni quali i fabbricati che per i terreni.

Nello specifico per la valutazione dell'immobile si sono utilizzate tre diverse metodologie di stima e precisamente:

- **Stima secondo le indicazioni di mercato** o "criterio sintetico comparativo";
- **Stima effettuata secondo i dati forniti dall'Agenzia immobiliare (vedi allegato G1);**
- **Stima con l'utilizzo dei dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato G2);**
- **Stima dei terreni utilizzano le tabelle VAM 2014 relativamente alla Provincia di Cosenza (vedi allegato G3);**

#### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

La valutazione di un Immobile, per determinare il "più probabile valore di mercato ", in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un 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 determinato Immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione.

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 o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti. Il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Il più probabile valore/prezzo base di mercato, degli Immobili pignorati in oggetto, è scaturito, come già detto, dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Il procedimento di stima comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq - €/vano - €/mc). la formazione di una scala dei prezzi, cd infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie.

➤ **Determinazione della Superficie Commerciale.**

La Superficie Commerciale, di un Immobile, sia che si tratti di Fabbricati o di Terreni, dal punto di vista geometrico è data dall'area/superficie totale lorda, espressa in mq.

Relativamente alla sola stima di Fabbricati, la Superficie Commerciale, è data dalla Superficie dei vani principali, quali Cucine, Soggiorni, Pranzi, Letti e dalla Superficie degli accessori diretti, quali Bagni, Ripostigli, Corridoi, ecc. comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con la riduzione al 50% dello spessore dei muri perimetrali che dovessero risultare parti comuni Condominiali e con altre Ditte, a queste superfici, si aggiungono le Superfici delle pertinenze di uso esclusivo, composte dalle Superfici di ornamento, quali Portici, Patii, Terrazzi, Balconi, Corti, Giardini e dalle Superfici di servizio quali Cantine, Posti auto coperti e scoperti, Box, Garage, ecc. Le Superfici delle pertinenze di uso esclusivo, devono essere Omogeneizzate, con opportuni Coefficienti Correttivi, che moltiplicati per le Superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una Planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un Rilievo diretto, delle varie superfici che compongono l'Immobile, si ottiene la Superficie commerciale delle pertinenze di uso esclusivo la quale superficie ottenuta, sommata alla Superficie dei vani principali e alla Superficie degli accessori diretti, determina una Superficie Commerciale Complessiva.

Relativamente alla sola stima di Terreni, la Superficie Commerciale, come già detto, si determina, misurando l'area/superficie totale lorda espressa in mq, con la riduzione al 50% dello spessore di eventuali muri perimetrali di recinzione, che dovessero risultare Parti comuni con altre Ditte.

➤ **Sintesi di determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato degli Immobili Pignorati.**

La determinazione, del valore/prezzo base di mercato, degli Immobili Pignorati, espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato, conducendo una precisa indagine, per la ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati in zona di ubicazione degli Immobili Pignorati, attraverso:

- a) Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al V Semestre 2014;



- b) Ditte Costruttrici ed Agenzie Immobiliari che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione, degli Immobili Pignorati,
- c) Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, degli Immobili Pignorati;
- d) Significativa attuale flessione del mercato immobiliare.

Inoltre, si è tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento/deprezzamento, degli Immobili Pignorati, quali:

- a) Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- b) Esistenza o meno del Certificato di Agibilità;
- c) Anno di costruzione;
- d) Tipologia e tecnica costruttiva;
- e) Finiture esterne ed interne;
- f) Stato di conservazione interna ed esterna;
- g) Distribuzione architettonica interna;
- h) Impiantistica;
- i) Zona di ubicazione ed esposizione;
- j) Stato di urbanizzazione primaria e secondaria della zona;
- k) Comune di ubicazione;
- l) Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia;
- m) Fruibilità, Ecc..

In base alle risultanze dei rilievi e misurazioni effettuate sopra descritte, si ha che la consistenza commerciale dell'intero immobile (superficie ragguagliata) relativamente a ciascun fabbricato è la seguente:

**CAP. 14.1 - Abitazione del proprietario**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
<b>appartamento</b>	92,08	92,08	100 %
<b>Portico</b>	47,35	4,73	10 %
<b>Corte</b>	277,29	27,72	10%
<b>Totale</b>		<b>124,53</b>	



### **CAP. 14.2 - Magazzino 1)**

Per detta unità immobiliare per come già descritto al **Cap. 4.2 risulta** censito in catasto classato con categoria come unità collabenti (nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – "Unità collabenti", sono privi di rendita catastale) tale situazione è stata confermata in sede di accertamento sui luoghi da parte del sottoscritto, pertanto pur avendo la seguente consistenza per lo stesso attribuendo un coefficiente di ragguglio pari al 5% in virtù dell'esigua consistenza non è stato attribuito nessun valore in termini di superficie commerciale.

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio
Magazzino 1)	14,74	0,73	5 %
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

### **CAP. 14.2 - Magazzino 2)**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio
magazzino	32,56	16,28	50 %
<b>Totale</b>		<b>16,28</b>	

### **CAP. 14.3 - Stalla**

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio
magazzino	103,53	51,76	50 %
corte	300,00	30,00	10%
<b>Totale</b>		<b>81,76</b>	

#### **Stima secondo le indicazioni di mercato:**

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo, facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza tenendo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per periodi in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in



esame, che purtroppo secondo quanto riportati dai rapporti ISTAT, il mercato immobiliare ad oggi ha avuto un calo in negativo di oltre il 25%.

Le informazioni, sono state acquisite, da un indagine di mercato effettuata direttamente in loco e basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, da operatori del settore (**Agenzia immobiliare**) e dalla consultazione dei dati presenti presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

**VM – Valore Immobile** secondo indagine di Mercato

**Indagini e ricerche di mercato per abitazioni di tipo economico in zone produttive**

Abitazioni rurali nuove e da ristrutturare	min €/ m <sup>2</sup>	max €/ m <sup>2</sup>
	<b>200,00</b>	<b>500,00</b>

**Stima effettuata secondo una valutazione di mercato:**

Dalle risultanze delle varie analisi delle indagini di mercato effettuate si è deciso di scegliere per i diversi immobili un valore compreso tra € 250,00 ed un valore pari a € 300,00 in quanto, in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento, tra l'altro la posizione semi-periferica non rende molto appetibile lo stesso.

Al valore preso come riferimento sarà opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di poter dare un valore corretto all'effettivo stato d'uso dell'immobile.

Abitazione con interventi di ristrutturazione alti dovuti ad uno stato conservativo di tipo scadente dell'immobile si ritiene adottare come coefficiente correttivo: **- (15 e 25) %**

Abitazione con piccoli o quasi nulli interventi di manutenzione: **+ 5 %**

**- Abitazione del proprietario**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **300,00** ed applicando il **coefficiente correttivo negativo pari al 15%** si otterra:

$$(300,00 - 15\%) = 255,00 \text{ €/m}^2$$

$$124,53 \text{ m}^2 \times 255,00 \text{ €/m}^2 = 31.755,15 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 32.000,00 euro**

**VM = Euro 32.000,00**



**- Magazzino 1)**

Per detta unità immobiliare per come già descritto al **Cap. 4.2 essendo lo stesso** censito in catasto classato con categoria come unità collabenti (nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – "Unità collabenti", sono privi di rendita catastale tale situazione confermata in sede di accertamento sui luoghi da parte del sottoscritto, non è stato attribuito nessun valore commerciale.

**- Magazzino 2)**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **250,00 ed applicando il coefficiente correttivo negativo pari al 15% si otterra:**

$$(250,00 - 15\%) = 212,50 \text{ €/m}^2$$

$$16,28\text{m}^2 \times 212,50 \text{ €/m}^2 = 3.570 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 3.600,00 euro**

$$VM = \underline{\text{Euro 3.600,00}}$$

**- Stalla**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **250,00 ed applicando il coefficiente correttivo negativo derivante dallo stato di conservazione dell'immobile che necessita di importanti interventi di adeguamento statico e di ristrutturazione pari al 40% si otterra:**

$$(250,00 - 40\%) = 150,00 \text{ €/m}^2$$

$$81,76 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 12.264,00 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 12.500,00 euro**

$$VM = \underline{\text{Euro 12.500,00}}$$

**Stima effettuata secondo i dati forniti dall'Agenzia immobiliare**

Di seguito si riporta quanto rilevato dall'agenzia immobiliare (**vedi allegato G1**):

**VA – Valore Immobile** secondo giudizio di stima Agenzia Immobiliare.

Non avendo termini di paragone con il nuovo nella zona di immobili simili, l'Agenzia Immobiliare interpellata appurato il prezzo di vendita di altri immobili simili in zona (valore commerciale medio al mq di € 700.00 per abitazioni di € 500.00 per i locali magazzini e di € 400.00 per la stalla ristrutturati



interamente) e prese in esame le attuali richieste da parte dei clienti in banca dati disposti ad acquistare un immobile di questo tipo, conveniamo che il valore medio al mq incrociando domanda e offerta e tenendo conto dei costi relativi alla ristrutturazione sia di:

**Indagini e ricerche di mercato derivante dalla valutazione dell'agenzia immobiliare per immobile sono le seguenti:**

**- Abitazione del proprietario**

Tenedo in considerazione l'incidenza del costo di ristrutturazione ne deriva di conseguenza che il prezzo commerciale medio al mq. dell'immobile ristrutturato risulta pari a € 300.00 e di conseguenza un valore di mercato pari a:

- Abitazione €/Mq 300.00 X 150 mq. = € 45.000,00

**VA = Euro 45.000,00**

**- Magazzini 1)-2)**

Tenedo in considerazione l'incidenza del costo di ristrutturazione ne deriva di conseguenza che il prezzo commerciale medio al mq. dell'immobile ristrutturato risulta pari a € 200.00 e di conseguenza un valore di mercato pari a:

- Locali magazzini €/Mq 200.00 X 45 mq. = € 9.000,00

**VA = Euro 9.000,00**

**- Stalla**

Tenedo in considerazione l'incidenza del costo di ristrutturazione ne deriva di conseguenza che il prezzo commerciale medio al mq. dell'immobile ristrutturato risulta pari a € 150.00 e di conseguenza un valore di mercato pari a:

- Locale stalla €/Mq 150.00 X 105 mq. = € 15.700,00

**VA = Euro 15.700,00**

**Stima effettuata secondo i Valori OMI**

Si sono consultati anche i valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, presenti sul sito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, e direttamente consultabile via Web.

**VOM – Valore Immobile** secondo i dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (**vedi allegato "G2"**)



Abitazioni simile	min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
	<b>250,00</b>	<b>400,00</b>

Si è deciso di scegliere per i diversi immobili un valore medio compreso tra € 250,00 ed un valore pari a € 400,00 in quanto, in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento, tra l'altro sono situati in una posizione periferica e pertanto non rende appetibile la loro commercializzazione.

Al valore preso come riferimento sarà opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di poter dare un valore corretto all'effettivo stato d'uso dell'immobile.

Abitazione con interventi di ristrutturazione alti dovuti ad uno stato conservativo di tipo scadente dell'immobile si ritiene adottare come coefficiente correttivo: **- (15 e 25) %**

Abitazione con piccoli o quasi nulli interventi di manutenzione: **+ 5 %**

### **- Abitazione del proprietario**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **300,00 ed applicando il coefficiente correttivo negativo pari al 15% si otterra:**

$$(325,00 - 15\%) = 276,50 \text{ €/m}^2$$

$$124,53 \text{ m}^2 \times 276,50 \text{ €/m}^2 = 34.401,40 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 34.500,00 euro**

**VOM = Euro 34.500,00**

### **- Magazzino 1)**

Per detta unità immobiliare per come già descritto al **Cap. 4.2 essendo lo stesso** censito in catasto classato con categoria come unità collabenti (nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – "Unità collabenti", sono privi di rendita catastale) tale situazione confermata in sede di accertamento sui luoghi da parte del sottoscritto, non è stato attribuito nessun valore commerciale.

### **- Magazzino 2)**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **250,00 ed applicando il coefficiente correttivo negativo pari al 15% si otterra:**

$$(250,00 - 15\%) = 212,50 \text{ €/m}^2$$

$$16,28 \text{ m}^2 \times 212,50 \text{ €/m}^2 = 3.570 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 3.600,00 euro**



**VOM = Euro 3.600,00**

**- Stalla**

Assumendo per questo immobile una quotazione media di base al mq. pari a **250,00** ed applicando il **coefficiente correttivo negativo derivante dallo stato di conservazione dell'immobile che necessita di importanti interventi di adeguamento statico e di ristrutturazione pari al 40%** si otterra:

$$(250,00 - 40\%) = 150,00 \text{ €/m}^2$$
$$81,76 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 12.264,00 \text{ euro}$$

**Valore di stima (cifra tonda)= € 12.000,00 euro**

**VOM = Euro 12.000,00**

**STIMA DEGLI TERRENI - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

In premessa si ritiene utile ribadire che l'attenzione del tecnico estimatore un lotto di terreno collocato in un contesto urbanistico viene caratterizzato da svariate caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima, quindi, deve svilupparsi mediante l'attenta analisi di tutti i fattori e di tutte le condizioni che intervengono durante la trasformazione.

La tematica relativamente alla stima di un bene, non può prescindere da un'accurata analisi di tutti quei fattori che quotidianamente limitano o interagiscono con la valutazione del cespite stesso.

Nel dettaglio i dati da analizzare e conoscere prima di avviare qualsiasi percorso estimativo riguardano essenzialmente il quadro catastale, il quadro giuridico amministrativo del bene, il quadro urbanistico ed in ultimo il quadro vincolistico.

I luoghi oggetto di stima sono ubicati nel comune di San Marco Argentano alla località Morelli e precisamente in una zona periferica.

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto, la vendita e la sua fruibilità. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione del terreno oggetto di perizia, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua ubicazione, situazione orografica e topografica, e tutte le varie caratteristiche, pertanto in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare il seguente metodo di stima:

- "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Cosenza per l'anno 2014, tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate;
- Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi: coltura prevalente del terreno, per il fatto che l'area è coltivata direttamente dal proprietario e per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.



E' opportuno sottolineare infine che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate, pertanto in base a quanto detto sono stati presi come riferimento i seguenti parametri:

- Regione agraria n. 5;
- Natura catastale del terreno "uliveto";
- Valori agricoli medi acquisiti dalla Tabella dei valori VAM vigenti all'anno 2014 per uliveto-pascolo-seminativo pari a €/mq. 1,60;

A risposta del quesito posto quindi, si puo affermare, *che* il valore di mercato della porzione di terreno oggetto pignoramento viene divisa per i due lotti ed in particolare:

1. per quanto riguarda i terreni ricadenti all'interno del lotto n. 1 (**vedi Tav. N. 7**), poiché trovasi adiacenti alla corte dei fabbricati ed adiacenti alla strada comunale e quindi con una discreta urbanizzazione, come i valori rilevati analiticamente dalla tabella dei valori VAM, non possono paragonarsi a quelli ricavati dalla "stima diretta effettuata tramite un attento sopralluogo", ma servono soltanto di ausilio allo stesso. Infatti solo un attento sopralluogo e la corretta valutazione dei parametri tecnici incidenti in quel particolare contesto specifico in cui è ubicato il terreno, hanno portato ad una valutazione aderente al mercato ricavato per €/mq 3,00 (euro tre/00). Dalla stima dovranno essere detratte le superfici utilizzate come corte dei fabbricati ed evidenziati dettagliatamente nell'allegato elaborato grafico.

**(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 1 Fg. n. 44)**

- **part.lla 493 porzione mq. 2.450;**
- **part.lla 472 porzione mq. 2.500;**
- **part.lla 487 intera mq. 44**

mq (2450+2500+44) x €/mq 3,0 = **€ 14.980,00**

**Valore di stima (cifra tonda)= € 15.000,00 euro**

**(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 2 Fg. n. 45)**

- **part.lla 89 intera mq. 9.810;**
- **part.lla 90 intera mq. 4.180;**
- **part.lla 86 intera mq. 7.110;**
- **part.lla 83 intera mq. 6.670;**

mq (9.810+4.180+7.110+6.670) x €/mq 1,6 = **€ 44.432,00**

**Valore di stima (cifra tonda)= € 45.500,00 euro**



**Cap. 14.4 Valore di stima complessivo dei beni**

**Cap. 14.4.1 Fabbricati**

In base a quanto sopra esposto nella presente relazione, alle unità immobiliari v'è attribuito il valore che scaturisce dalla media dei tre valori sopra calcolati per ogni singolo immobile ed in particolare:

**IMMOBILE ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO**

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM = Euro **32.000,00**)+(VA= Euro **45.000,00**)+(VOM = Euro **34.500,00**)

Che hanno per media aritmetica un valore pari a:

**37.166,00 euro**

*Diconsi euro Trentasettemilacentosessantasei/00*

**IMMOBILE MAGAZZINO 1) - 2)**

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM = Euro **3.600,00**)+(VA= Euro **9.000,00**)+(VOM = Euro **3.600,00**)

Che hanno per media aritmetica un valore pari a:

**5.400,00 euro**

*Diconsi euro Cinquemilaquattrocento/00*

**IMMOBILE STALLA**

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM = Euro **12.500,00**)+(VA= Euro **15.700,00**)+(VOM = Euro **12.000,00**)



Che hanno per media aritimetica un valore pari a:

**13.400,00 euro**

*Diconsi euro Cinquemilaquattrocento/00*

**VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI**

• <i>Abitazione del proprietario</i>	<b>37.166,00 euro</b>
• <i>Magazzino 1) e 2)</i>	<b>5.400,00 euro</b>
• <i>Stalla</i>	<b>13.400,00 euro</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>55.966,00 euro</b>

IN CIFRA TONDA:

**56.000,00 euro**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE FINALE**

Come chiesto nel quesito, e come anticipato nella relazione, si procede all'abbattimento forfetario complessivo del 15% sul valore base così determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Quindi in definitiva si determina un valore base pari ad:

€ 56.000,00 – 15% = € **47.600,00**

Quindi il valore finale dei fabbricati al netto delle suddette correzioni e decurtazioni e pari a

IN CIFRA TONDA:

**47.600,00 euro**

*(diconsi euro quarantasettemilaseicento/00)*



**Cap. 14.4.2 Terreni**

**(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 1 Fg. n. 44)**

- *part.lla 493 porzione mq. 2.450;*
- *part.lla 472 porzione mq. 2.500;*
- *part.lla 487 intera mq. 44*

mq (2450+2500+44) x €/mq 3,0 = **€ 14.980,00**

**Valore di stima (cifra tonda)= € 15.000,00 euro**

**(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 2 Fg. n. 45)**

- *part.lla 89 intera mq. 9.810;*
- *part.lla 90 intera mq. 4.180;*
- *part.lla 86 intera mq. 7.110;*
- *part.lla 83 intera mq. 6.670;*

mq (9.810+4.180+7.110+6.670) x €/mq 1,6 = **€ 44.432,00**

**Valore di stima (cifra tonda)= € 45.500,00 euro**

**VALORE COMPLESSIVO TERRENI**

• <i>Appartenenti al lotto N. 1</i>	<b>15.000,00 euro</b>
• <i>Appartenenti al lotto N. 24</i>	<b>45.500,00 euro</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>60.500,00 euro</b>

IN CIFRA TONDA:

**65.500,00 euro**

*(diconsi euro sessantacinquemilacinquecento/00)*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE FINALE**

Come chiesto nel quesito, e come anticipato nella relazione, si procede all'abbattimento forfetario complessivo del 15% sul valore base così determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.



Quindi in definitiva si determina un valore base pari ad:

€ 65.500,00 – 15% = € **55.675,00**

IN CIFRA TONDA:

**55.500,00 euro**

(diconsi euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

**CAPITOLO 15 - (Quesito 15)**

**Riporti in apposito foglio "riassuntivo" tutti i dati dell'immobile**

"Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinamento 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 del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base."

**DI SEGUITO IN MANIERA CONCISA E SINTETICA SI RIPORTANO I DATI DA RIPORTARE NELL'ORDINAMENTO DI VENDITA:**

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

**CAP. 15.1 consistenza degli immobili**

**TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA IMMOBILI**

Quota	Nome Roombook/Vano	Sup.Utile	Inferiore	Area- utile
<b>ABITAZIONE</b>				
	<b>8 Roombook/Vano</b>			
Piano Terra	1 letto	19,23	0	19,23
	1 bagno	4,85	0	4,85
	1 disimp.	2,74	0	2,74
	1 soggiorno	18,47	0	18,47
	1 cucina	18,54	0	18,54
	1 magazzino	21,04	0	21,04
	1 ripostiglio	7,22	0	7,22
	1 portico	47,35	0	47,35
				<b>139,43</b>
Area Norme DIN277				<b>139,43</b>



<b>FIENILE</b>		<b>2 Roombook/Vano</b>		
<i>Piano Terra</i>	1 fienile	30,74	0	30,74
	1 fienile	47,72	0	47,72
				<b>78,46</b>
Area Norme DIN277				<b>78,46</b>
<b>MAGAZZINO 1</b>		<b>1 Roombook/Vano</b>		
<i>Piano Terra</i>	1 magazzino 1	14,74	0	14,74
				<b>14,74</b>
Area Norme DIN277				<b>14,74</b>
<b>MAGAZZINO 2</b>		<b>1 Roombook/Vano</b>		
<i>Piano Terra</i>	1 magazzino 2	32,56	0	32,56
				<b>32,56</b>
Area Norme DIN277				<b>32,56</b>
<b>STALLA</b>		<b>1 Roombook/Vano</b>		
<i>Piano Terra</i>	1 stalla	103,53	0	103,53
				<b>103,53</b>
Area Norme DIN277				<b>103,53</b>
Superfici			m2:	<b>368,73</b>

Dal punto di vista dell'identificazione catastale si ha in sintesi la seguente situazione:

#### ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO

- Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 495 sub 1 con corte ricadente sulla part.lla 493 ed altra porzione dello stesso immobile non censito in catasto e ricadente sulla particella 414 con corte del fabbricato ricadente all'interno della part.lla 472;
- La porzione di abitazione risulta censita in catasto ha la seguente categoria *A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani*;
- Superficie catastale: Totale 63 mq, Totale aree scoperte corte esclusiva mq 32; Rendita € 113,10



**MAGAZZINO 1)**

- Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasta sulla particella 494 sub 1 con corte ricadente sulla part.Ila 493;
- La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "unità collabenti", Classe === , Consistenza ====;
- Superficie catastale: Totale =====.

**MAGAZZINO 2)**

- Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasta sulla particella 473 sub 1 con corte ricadente sulla part.Ila 472 ed altra porzione dell'immobile adibito ad abitazione non censito in catasto e ricadente sulla particella 414, nonché con corte dello stesso fabbricato ricadente all'interno della part.Ila 472;
- La porzione censita in catasto ha la seguente categoria C/2, Classe 2, Consistenza 30 mq.;

**FIENILE)**

- Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasta sulla particella 413 con corte ricadente sulla part.Ila 472;
- La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "Fabbricato rurale";
- Consistenza 86 mq.;

**STALLA**

- Comune di San Marco Argentano - Foglio 44, porzione del fabbricato censito in catasto sulla particella 474 sub. 1 con corte ricadente sulla part.Ila 472;
- La porzione censita in catasto ha la seguente categoria "Fabbricato rurale";
- Consistenza 103 mq.;

Il prezzo finale che scaturisce dalla stima sopra anticipata è di:

IN CIFRA TONDA:

**47.600,00 euro**

(diconsi euro quarantasettemilaseicento/00)

Natura e titolarità del diritto oggetto di pignoramento: Piena proprietà



## CAP. 15.2 consistenza dei terreni

(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 1 Fg. n. 44)

- *part.lla 493 porzione mq. 2.450;*
- *part.lla 472 porzione mq. 2.500;*
- *part.lla 487 intera mq. 44*

(Valore terreni ricadenti all'interno del lotto n. 2 Fg. n. 45)

- *part.lla 89 intera mq. 9.810;*
- *part.lla 90 intera mq. 4.180;*
- *part.lla 86 intera mq. 7.110;*
- *part.lla 83 intera mq. 6.670;*

IN CIFRA TONDA:

**55.500,00 euro**

(diconsi euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

Natura e titolarità del diritto oggetto di pignoramento: Piena proprietà

## CAP. 15.3 Valore complessiva della stima

IN CIFRA TONDA:

**103.100,00 euro**

(diconsi euro centotremilacento/00)



## CONCLUSIONI

**“Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)”**

A conclusione delle relazione di consulenza tecnica le problematiche riscontrate possono essere sintetizzate di due tipi:

### 1.) TIPO CATASTALI

Per quanto attiene il fabbricato utilizzato come abitazione del proprietario, lo stato attuale esistente è solo in parte censito in mappa ed in particolare risulta censito al fg. 44 part.IIa 495 sub. 1 con corte ricadente sulla part.IIa 493; la restante parte dell'immobile ricadente sulla part.IIa 414 non risulta essere censito in mappa, il tutto è ben rappresentato anche graficamente (**vedi TAv n. 5**).

Comunque anche per la parte censita in mappa sono state riscontrate delle difformità ed in particolare non risulta censito il portico ricadente sulla corte, come del resto risulta difforme la sagoma di parte di esso.

Per quanto attiene l'immobile adibito a fienile risulta identificato in mappa al fg. n. 44 part.IIa 413, ma non risultano caricate le schede, pertanto si rende anche qui effettuare un aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda gli altri immobili si può attestare una sua conformità catastale.

Tali difformità sono comunque facilmente rettificabili mediante la presentazione presso l'Ufficio del territorio di una idonea pratica, con un costo complessivo necessario per procedere alla redazione e registrazione della stessa per circa € 1500,00 + iva, comprese le spese di diritti pari ad € 50,00.

### 2.) TIPO URBANISTICHE

Che l'unico immobile per cui è stata rilasciata regolare autorizzazione all'edificazione risulta essere quello identificato come **“stalla”**. Infatti per detto immobile la concessione edilizia n. 21 del 06/04/1990 (**vedi allegato “B3-B4”**) prevedeva la realizzazione di un immobile rurale da destinare a magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole di superficie pari a mq. 118,44 altezza massima pari a mt. 3,00 un volume complessivo di 355,32 mc. con un arretramento dal ciglio della strada pari a mt. 20,00. Dagli elaborati allegati alla concessione edilizia, risulta che detto immobile doveva avere dimensioni planimetriche di mt. 12,60\*9,50, da realizzare con strutture portanti in muratura di cm. 30 di spessore, sovrastante solaio in latero-cemento di spessore pari a cm. 30 e copertura con strutture portanti in legno ad una falda avente altezze rispetto al solaio di mt. 0,00 quella minima e mt. 2,20 quella massima. Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti interni il progetto prevedeva la realizzazione di numero quattro vani da destinare per come sopra detto a magazzino ricovero attrezzi e macchine agricole di cui due maggiori e due minori, in particolare quelli maggiori dovevano avere dimensioni utili interne di mt. 4,50\*6,00 uno e l'altro di mt. 4,50\*5,70 l'altro, mentre i due vani minori dovevano avere dimensioni di mt. 3,00\*6,00 uno e mt. 3,00\*5,70 l'altro. Per quanto attiene la conformità tra lo stato attuale rilevato e quello autorizzato il tutto è stato in modo dettagliato riportato sull'allegato elaborato grafico (**vedi Tav. N. 6**) dal quale in sintesi si può notare che per quanto attiene la superficie di ingombro e la distanza dalla strada può ritenersi conforme,



infatti la superficie prevista in progetto doveva essere di forma rettangolare di pari a mt. 12,60\*5,90 mentre quella effettivamente accertata risulta essere di mq. 12,70\*9,30 ed un arretramento dal ciglio della strada pari a mt. 20,90. Per quanto attiene tutto il resto dalle verifiche effettuate si è accertata una totale difformità sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista della divisione degli ambienti interni, infatti l'immobile è stato realizzato con strutture portanti in blocchi di cemento (elementi non a norma dal punto di vista sismico) per la muratura perimetrale, senza la realizzazione di muratura interna portante, questa sostituita con numero 2 pilastri in cemento. Inoltre il progetto prevedeva la realizzazione di un solaio di interpiano in latero cemento e sovrastante realizzazione di manto di copertura, invece dallo stato accertato durante le operazioni di sopralluogo detto solaio di interpiano non è stato realizzato ed è stata realizzata invece la struttura di copertura con struttura portante mista realizzata in travi in acciaio per le travi poggianti sui due pilastri ed il resto in legno, il tutto non a norma. In definitiva oltre le difformità architettoniche accertate circa gli ambienti interni le volumetrie realizzate e la mancanza di qualsiasi rifinitura si può attestare che l'immobile per come è stato realizzato sicuramente non rispetta la vigente normativa sismica oggi vigente ma la cosa più grave che non rispetta nemmeno la norma sismica vigente al momento del rilascio dell'autorizzazione. Inoltre dalle risultanze degli atti acquisiti non è stato per detto immobile rilasciata nessuna attestazione di agibilità.

Per quanto attiene l'immobile utilizzato quale abitazione del proprietario [REDACTED] per come sopra detto probabilmente lo stesso è stato realizzato antecedente al 01/09/1967, e dalla verifica agli atti del Comune di San Marco Argentano, nel corso degli anni non è stata rilasciata nessuna autorizzazione edilizia per eventuali ristrutturazioni e/o sanatorie, risulta invece depositata la denuncia all'Agenzia del Territorio di Cosenza l'accatstamento di parte di detto immobile (vedi Tav. N. 5) ed in particolare per la parte di fabbricato ricadente sulla part.IIa di terreno n. 493 del fg. n. 44. Non risultano rilasciate agibilità.

Per il resto degli immobili di cui all'allegata relazione ed in particolare per quelli identificati come magazzino 1), 2) e fienile realizzati senza nessuna autorizzazione edilizia e per come si può desumere dall'analisi dall'allegato planimetrico catastale allegata alla C.E. n. 21/90 (vedi allegato "B3-B4") dove risulta riportato in mappa oltre l'immobile (stalla) in progetto il fabbricato destinato ad abitazione, detti immobili probabilmente sono stati realizzati successivamente alla data del 01/09/1967 e pertanto sono da considerarsi completamente abusivi.

Il sottoscritto CTU ritiene con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine dattiloscritte oltre allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Zumpano, li 03 novembre 2018

Il CTU  
(Ing. Carelli Claudio)






## ELENCO ALLEGATI

### ALLEGATO A

A1 - Verbale del 13/07/2018;

A2 - Verbale del 23/07/2018;

### ALLEGATO B

- B1) - Istanza di accesso atti amministrativi del 25 e del 27 giugno 2018;
- B2) - Certificato di destinazione urbanistica;
- B3) - Concessione Edilizia n. 21/1990;
- B4) - Allegati alla C.E. N. 21/90;

### ALLEGATO C

- C1) - Tabella riassuntiva dei ruoli non pagati presenti c/o Agenzia delle Entrate CS;
- C2) - Ispezione ipotecaria terreni fg. n. 44 part.lle nn.: 413-414-472-487-493;
- C3) - Ispezione ipotecaria terreni fg. n. 45 part.lle nn.: 83-86-89-90;
- C4) - Ispezione ipotecaria fabbricati fg. n. 44 part.lla n. 494 sub. 1; part.lla n. 473 sub. 1; part.lla n. 474 sub. 1; part.lla n. 495 sub. 1;
- C5) - Visure storiche dei beni oggetto di perizia;
- C6) - Planimetrie in atti c/o Agenzia del Territorio di CS;

### ALLEGATO D

- D1) - ABITAZIONE;
- D2) - MAGAZZINO 1;
- D3) - MAGAZZINO 2;
- D4) - FIENILE;
- D5) - STALLA.

### ALLEGATO E

- E1) - TABELLE PLANO VOLUMETRICHE RIEPILOGATIVE;
- E2) - TABELLE DI CALCOLO;



**ALLEGATO F**

- F1) – SITUAZIONE CENSITA IN CATASTO - MAGAZZINO 2;
- F2) – SITUAZIONE CENSITA IN CATASTO - STALLA;
- F3) – SITUAZIONE CENSITA IN CATASTO - ABITAZIONE;
- F4) – SITUAZIONE CENSITA IN CATASTO – ESTRATTO DI MAPPA;

**ALLEGATO G**

- G1) - VALUTAZIONE AGENZIA IMMOBILIARE COSENZA CASE SRL;
- G2) - BANCA OMI 2017;
- G3) - TABELLE VAM 2014 COSENZA;

**TAV. N. 1/A – PLANIMETRIE.**

**TAVOLA N. 1/B - STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI.**

**TAVOLA N. 2 – ELABORATI GRAFICI - PIANTE.**

**TAVOLA N. 3 – SEZIONI.**

**TAVOLA N. 4 - PROSPETTI E PROSTETTIVA.**

**TAVOLA N. 5 - TAVOLA DI SOVRAPPOSIZIONE SITUAZIONE REALE E QUELLA CENSITA IN MAPPA.**

**TAVOLA N. 6 - TAVOLA DI SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE E QUELLA DI CUI ALLA C.E. 21-90.**

**TAVOLA N. 7 - PROGETTO DI DIVISIONE.**



Zumpano, li 03 novembre 2018

Il CTU  
(Ing. Carelli Claudio)