

10/7/12  
23/6/11

# TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedimento n. 58/2009 e 98/2009 R.E.S.  
promosso da: Centro Leasing e Italfondario s.p.a  
contro*

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2009 E 98/2009 R.E.S.

Giudice dell'Esecuzione: ill.mo dott. G. GRECO

Tecnico Incaricato:

**ing. Vincenzo TALLARICO**

Studio C. da Cozzo Piricheco – Frazione Donnici Superiore

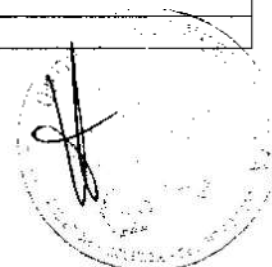
Cosenza li 07-05-2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Vincenzo Tallarico)  
  


## INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI	5
QUESITO 1	5
QUESITO.1 PUNTO A) UBICAZIONE	5
QUESITO.1 PUNTO B) CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI	7
QUESITO.1 PUNTO C) ESTENSIONE	9
QUESITO.1 PUNTO D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
QUESITO.1 PUNTO E) CONFINI	12
QUESITO.1 PUNTO F) NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA IMMOBILE	12
QUESITO.1 PUNTO G ) SITUAZIONE DI POSSESSO	14
QUESITO.1 PUNTO H) SITUAZIONE URBANISTICA	17
QUESITO.2	21
QUESITO.3	23
QUESITO.4	31
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	31
DIVISIBILITA'DELL'IMMOBILE	31
POSIZIONE GENERALE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	32
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE	32
QUOTAZIONE DI MERCATO	35
QUESITO.5	36
CONCLUSIONI	38
ALLEGATI	
VERBALE DI SOPRALLUOGO	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
VERBALE DI PRIMA UDIENZA -QUESITI	
DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE	
AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO	
AGENZIA DEL TERRITORIO – SERV PUBBL.IMM.	



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Vincenzo TALLARICO, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3642, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3732, il giorno 11/10/2011, prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Cosenza, innanzi all'ill.mo G.E. dott. G.GRECO, nell'ambito della procedura esecutiva n. 58/2009 e 98/2009 R.E.S., veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare i beni oggetto di pignoramento.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, in seguito a giuramento per accettazione dell'incarico, ha estratto copia del fascicolo della procedura esecutiva ed al fine di rispondere in modo completo ai quesiti posti dal G.E., ha effettuato alcuni sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia ed inoltre ha provveduto a verificare la situazione presso i vari uffici competenti in materia: Comune di Castrolibero, Comune di Cosenza, Comune di Celico e Comune di Spezzano della Sila, Agenzia del Territorio di Cosenza (Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)). Ha espletato, quindi, ricerche e controlli presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni interessati in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata; inoltre, ha effettuato verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per quanto riguarda la situazione catastale dell'immobile, nonché ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati. Sulla scorta degli accertamenti effettuati in loco e più precisamente:

- sopralluogo del 30/03/2012, nei pressi del fabbricato situato in Castrolibero di pro.ta del Sig.
- sopralluogo del 03/04/2012 presso gli immobili di prop.ta del Sig. in viale della Repubblica e in c.da Gramazio;
- sopralluogo del 06/04/2012 nel Comune di Spezzano della Sila presso l'immobile del Sig.
- sopralluogo del 06/04/2012 nel Comune di Celico presso i terreni di prop.tà del sig.



e sulla scorta delle indagini e dei controlli presso i suddetti uffici, assunte informazioni ed esperite tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico, riferendo quanto in appresso.

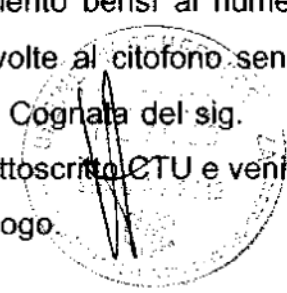
Va detto innanzi tutto che trovare alcuni immobili descritti nel pignoramento è stato difficile poiché non vi erano esatte indicazioni sulla loro ubicazione, mancava infatti l'indirizzo preciso e il numero civico non era specificato. Trovare un fabbricato situato in Camigliatello Silano in Via Forgitelle vuol dire passare in rassegna migliaia di abitazioni. Reperire al Comune di Cosenza i dati di un fabbricato degli anni 50', situato in Viale della Repubblica non sapendo il costruttore è difficile ed infatti per il fabbricato di cui al fg. 17 part 489 sub 7 sono ancora in corso le ricerche presso il comune.

Le motivazioni che hanno portato alle date in cui sono stati effettuati i sopralluoghi vengono di seguito riportate.

Il sopralluogo del 20/01/2012 è stato rinviato poiché il CTU, mentre si recava in Camigliatello Silano, constatava l'impossibilità di effettuare la visita dei luoghi in quanto gli immobili situati nel Comune di Spezzano della Sila in Camigliatello Silano e nel Comune di Celico erano resi inaccessibili a causa della presenza della neve. I Terreni del sig. nel comune di Celico, si trovano infatti in un luogo difficilmente raggiungibile quando essa è presente. In tale giorno, il CTU si recava inoltre alla delegazione municipale di Spezzano della Sila in Camigliatello silano per delle ricerche al terminale riguardanti gli immobili pignorati. Va specificato che il CTU pur avendo indicato il giorno del giuramento, il numero di telefono a cui essere contattato per qualsiasi chiarimento o problema, non riceveva quel giorno nessuna telefonata dalle parti per sincerarsi della fattibilità del sopralluogo in tale data viste le condizioni meteo in Camigliatello.

Nelle settimane seguenti il sottoscritto inviava delle raccomandate ai sig.ri in cui comunicava per il giorno 30/03/2012 il sopralluogo e forniva il numero di telefono a cui essere contattato se ci fossero stati dei problemi ad eseguire lo stesso.

Non ricevendo risposta il CTU in tale giorno si recava in Castrolibero in Viale della Resistenza nei pressi dell'immobile del Sig. e dopo aver constatato che l'immobile non era situato al numero civico 72 come indicato nel pignoramento bensì al numero civico 130 di Viale della Resistenza, e dopo aver suonato varie volte al citofono senza nessun esito, lasciava il suo recapito telefonico ad una Signora, la Cognata del sig. per essere contattato. In Tarda mattinata il sig. telefonava al sottoscritto CTU e veniva concordato per lo stesso giorno 30/03/2012 alle ore 15:00 il sopralluogo.



Nei giorni seguenti il sopralluogo del 30/03/2012 presso gli immobili del Sig. \_\_\_\_\_ situati in Castrolibero, il sig. \_\_\_\_\_ contattava telefonicamente il sottoscritto e veniva concordato un sopralluogo per il 03 Aprile 2012.

RISPOSTE AI QUESITI

**QUESITO N. 1**

Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi/punti:

**Quesito 1-Punto a) Ubicazione**

I beni oggetto di pignoramento si trovano ubicati nei seguenti comuni.

Tabella 1						
Immobile dati catastali			Comune	Indirizzo (pignoramento)	Indirizzo Attuale ( data sopralluogo )	Proprietà
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza	Viale della repubblica	L'immobile si trova in via Padre Martino Maria Milito ( traversa di viale della repubblica )	
10	48	4	Castrolibero	Viale della Resistenza n° 72	Viale della Resistenza n° 130	Immobile soppresso che ha dato origine ad un altro immobile distinto catastalmente al fg 10 part 668 sub 13 di proprietà
10	668	13	Castrolibero		Viale della	

					Resistenza n° 130.	
29	529		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	530		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	
29	531		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	532		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	
16	34		Celico	-	Località piccirillo	proprietà per 2/6
16	103		Celico	-	Località piccirillo	proprietà per 2/6
16	181		Celico	-	Località piccirillo	proprietà per 2/6
2	702	2	Spezzano della Sila	Via Forgitelle Via Baronessa Guzzolino	Via delle Viole	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	702	1		Via Forgitelle Via Baronessa Guzzolino	Via delle Viole	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	721			Via Forgitelle Via Baronessa Guzzolino	Via delle Viole	comproprietari in

						ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
--	--	--	--	--	--	---

### Quesito 1-Punto b) Caratteri generali e tipologici dei vari immobili

1) Immobile distinto in catasto al fg. 10 part. 668 sub 13 – comune di Castrolibero

L'immobile ha assunto gli attuali identificativi catastali e l'attuale disposizione planimetrica degli spazi interni a seguito della denuncia a variazione divisione ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso C/1 – A/2 del 22/10/2008. Al successivo punto H verrà richiamata la situazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Castrolibero.

Come detto in precedenza, l'immobile è situato nel comune di Castrolibero in Viale della Resistenza al n° 130, in una zona densamente abitata con la presenza di fabbricati e a poca distanza da esso vi sono delle attività commerciali.

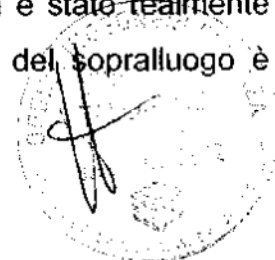
Gli ingressi pedonale e carrabile, sono situati su una stradina secondaria che si immette direttamente su Viale della Resistenza.

Da questi ingressi si accede direttamente all'ampio giardino recintato che risulta in realtà a disposizione esclusiva dell'immobile in questione anziché dell'intero fabbricato come si nota dall'estratto di mappa catastale.

Il giardino è interamente piastrellato con piastrelle di color cotto, sono presenti delle palme e diverse piante disposte su dislivelli diversi.

Dopo aver salito alcuni gradini si accede ad un porticato su cui danno due ingressi quello a sinistra permette l'entrata all'immobile in questione mentre quello frontale porta all'altro immobile derivato da questo ultimo in seguito alla DIA presentata dal Sig. (

Padre del Sig. ) in data 10/09/2002 relativa alla esecuzione di lavori di modifica divisorii interni e adeguamento di impianti idrici elettrici e termici. Va subito precisato che non risulta presso il comune di Castrolibero nessuna dichiarazione di fine lavori della summenzionata DIA per cui l'iter burocratico previsto non è stato realmente concluso. A parte tutto la disposizione dei divisorii interni alla data del sopralluogo è risultata diversa da quella presente nella DIA depositata in comune.



Dall'ingresso si accede direttamente ad un disimpegno che dà sul soggiorno e sulla cucina, una porta divide la zona giorno con la zona notte in cui sono presenti le stanze da letto i bagni e il ripostiglio.

La superficie lorda dell'immobile è di circa 125 mq. e questa si riferisce alla parte abitata dal sig. \_\_\_\_\_ mentre non è stato possibile accedere all'altra parte dell'immobile in quanto il sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato di essere abitato dalla madre. Catastralmente comunque questa divisione dell'immobile non risulta.

2) Immobili ( Appezziamenti di terreno) distinti in catasto al fg. 29 part. 529,530,531,532 del comune di Cosenza

I terreni in questione si trovano in località Gramazio e più precisamente lungo la strada che collega la città di Cosenza con la Statale Silana.

Hanno una estensione totale di 1.727 mq. che si sviluppano in modo prevalentemente scosceso e irto con esposizione a sud ovest.

3) Immobili ( Appezziamenti di terreno) distinti in catasto al fg. 16 part. 34,181,103 del comune di Celico

I terreni sono ubicati nel Comune di Celico ( nella sila Grande) in Località Piccirillo. Hanno una estensione totale di 15.495 mq e sono disposti su una collinetta a cui si accede da una stradina interpodereale che costeggia un laghetto.

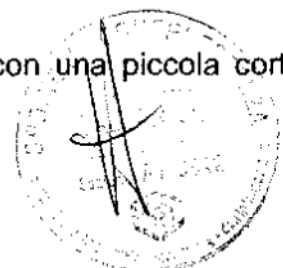
A qualche Km di distanza è situata la località Lagarò e diverse aziende agricole e qualcuna funge anche da agriturismo.

La superficie risulta quasi interamente scoperta e con pochi alberi, il terreno è attraversato da pali della linea elettrica.

4) Immobili distinti in catasto al fg. 2 part. 702 sub 2 e sub 1, e part. 721 fg. 2 del comune di Spezzano della Sila

Le unità immobiliari di cui sopra sono ubicate nel comune di Spezzano della Sila in località Camigliatello Silano in Via delle Viole.

Fanno parte di un complesso residenziale a schiera a due livelli con una piccola corte esclusiva.





5) Immobili distinti in catasto al fg. 17 part. 489 sub 7 del Comune di Cosenza

l'immobile è ubicato nel Comune di Cosenza alla via Padre Martino Maria Milito ( ex via Antonio Monaco) si tratta di un locale magazzino a cui si accede da uno spazio di isolamento comune che alla data del sopralluogo era chiuso da un cancello.

la superficie è di circa 17 mq.

Il fabbricato di cui esso fa parte risale agli anni 50, e in aderenza ad esso è in via di ultimazione una nuova costruzione.

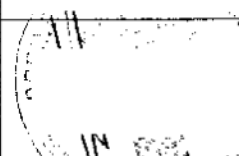
Attorno si trovavano dei fabbricati vecchi che sono stati demoliti per dare posto a fabbricati nuovi.


#### Quesito 1-Punto c) Estensione

Si rimanda ai precedenti punti 1-2-3-4-5

#### Quesito 1-Punto d) Identificazione catastale

Nelle Tabella 1 sono riportati in sintesi i dati presenti sulla documentazione catastale allegata alla quale, si rimanda per maggiori informazioni.

Immobilabile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Intestato
fg	Part	sub	Cosenza	Zona Cens. 2	17	
17	489	7				
10	48	4	Castrolibero	Viale della Resistenza n° 72	Viale della Resistenza n° 130.	Immobilabile soppresso che ha dato origine ad un altro immobilabile distinto catastalmente al fg 10 part 668 sub 13 di proprietà
10	668	13	Castrolibero		125 mq. Questa superficie si riferisce ad una	

					<p>parte dell'immobile.  <u>Bisogna tenere in considerazione</u>  <u>però</u> che questo immobile ha una consistenza catastale di 6,5 vani identica alla consistenza catastale dell'immobile che lo ha generato.( fg. 10.part. 668 sb 4)  Infatti non esiste al nessuna definizione della pratica edilizia ( DIA ) presentata in data 10/09/2002 al comune di Castrolibero che avrebbe portato alla attuale suddivisione dell'immobile e cioè in due unità.  In definitiva al comune è stata presentata una DIA per suddividere l'immobile in due unità ma l'iter burocratico di essa non è stato regolarmente concluso.</p>	
29	529		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	699	
29	530		Cosenza	Catasto terreni	147	

				Qualità: uliveto Classe:2		
29	531		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	165	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	532		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	716	
16	34		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	550	proprietà per 2/6
16	103		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	7675	proprietà per 2/6
16	181		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	2320	proprietà per 2/6
2	702	2	Spezzano della Sila	4 vani	Via delle Viole	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	702	1	Spezzano della Sila	48 mq.	Via delle Viole	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	721				Via delle Viole	

						comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
--	--	--	--	--	--	--

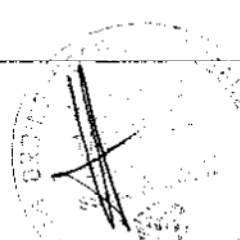
**Quesito 1- Punto e) Confini**

I terreni confinano con altri lotti di terreno mentre i fabbricati con le strade riportate nella colonna Indirizzo attuale della precedente tabella 1.

**Quesito 1-Punto f ) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;**

La tabella 3 riassume la provenienza dei terreni nel ventennio,

TABELLA 3 : Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile						
Immobile dati catastali			Comune	Proprietari nel ventennio antecedente	Attuale proprietario	Note
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza		con atto di donazione da  7/12/1981	
10	48	4	Castrolibero			Immobile soppresso che ha dato origine ad un altro immobile distinto catastalmente al fg 10 part 668 sub 13 di proprietà
10	668	13	Castrolibero	per atto di compravendita del 5/06/1985 con e	con atto di donazione da	Immobile catastalmente di 6,5 vani. Esiste DIA presentata nel settembre 2002 atto a dividere

						l'immobile in due unità ma al Comune non esiste una comunicazione di fine lavori della summenzionata DIA.
29	529		Cosenza	per divisione con i germani  per atto di compravendita da	Proprietà superficiaria per 1000/1000	
29	530		Cosenza	per divisione con i germani  con atto di donazione da		
29	531		Cosenza	per divisione con i germani  per atto di compravendita da	Proprietà superficiaria per 1000/1000	
29	532		Cosenza	per divisione con i germani		

				con atto di donazione da	
16	34		Celico		proprietà per 2/6
16	103		Celico		proprietà per 2/6
16	181		Celico		proprietà per 2/6
2	702	2	Spezzano della Sila	con atto di compravendita dalla società	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	702	1	Spezzano della Sila	con atto di compravendita dalla società	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	721			con atto di compravendita dalla società	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà

Quesito 1-Punto g) situazione di possesso.

Nella seguente tabella vengono riportate le informazioni reperite durante i sopralluoghi.

**TABELLA 4**

Immobile dati catastali			Comune	Vincoli Locativi	Situazione di possesso	Note
fg	Part	sub	Cosenza			
17	489	7				
10	48	4	Castrolibero			Immobile soppresso che ha dato origine ad un altro immobile distinto catastalmente al fg 10 part 668 sub 13 di proprietà
10	668	13	Castrolibero		<p>L'immobile risulta suddiviso in due parti distinte. Questa suddivisione è presente nella DIA depositata nel settembre 2002 da</p> <p>Per quanto attiene la DIA vale quanto detto in precedenza. Una parte è abitata dal sig.</p> <p>mentre l'altra parte è abitata ( come ha dichiarato il</p> <p>) dalla madre. Non vi sono risultanze catastali di questa</p>	<p>Immobile catastalmente di 6,5 vani. Esiste DIA presentata nel settembre 2002 atta a dividere l'immobile in due unità ma al Comune non esiste una comunicazione di fine lavori della summenzionata DIA.</p>

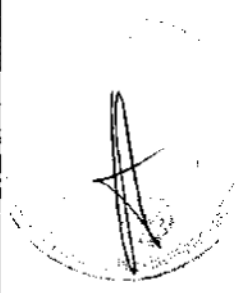
					divisione dell'immobile a parte la DIA presentata ma a tutto oggi ancora non ben definita.	
29	529		Cosenza		Proprietà superficaria per 1000/1000	
29	530		Cosenza			
29	531		Cosenza		Proprietà superficaria per 1000/1000	
29	532		Cosenza			
16	34		Celico			proprietà per 2/6
16	103		Celico			proprietà per 2/6
16	181		Celico			proprietà per 2/6
2	702	2	Spezzano della Sila		Il sig.  ha dichiarato di non essere più il proprietario	Le risultanze catastali riportano invece come proprietari  comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	702	1	Spezzano della Sila		Il sig.  ha dichiarato di non essere più il proprietario	Le risultanze catastali riportano invece come proprietari

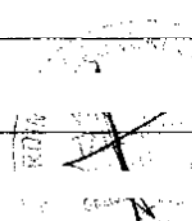


						comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	721				Il sig.  ha dichiarato di non essere più il proprietario	Le risultanze catastali riportano invece come proprietari  comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà

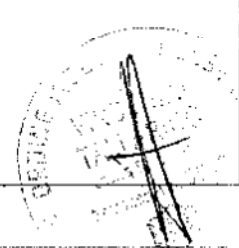
Quesito 1-Punto h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

TABELLA 5						
Immobile dati catastali			Comune	Destinazione Urbanistica	Permessi edilizi	Note
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza		Non è stato ancora possibile risalire alla concessione edilizia del fabbricato di cui l'immobile fa parte e reperire quindi i dati necessari. Risulta difficoltoso risalire al costruttore conoscendo il quale si potrebbero reperire tali	Il Sig ha precisato che l'immobile è stato dichiarato pericoloso dalle autorità competenti. Attualmente sono in corso le verifiche presso il comune e i vari organi per poter il CUP esprimersi in tale senso. La ricerca

					<p>informazioni. Il fabbricato risale agli anni 50. IN aderenza ad esso è in via di ultimazione una nuova costruzione. Il fabbricato si trova in una zona erano presenti diversi fabbricati demoliti di recente per far posto a nuovi fabbricati.</p>	<p>presso il comune è resa difficoltosa dalla difficoltà di risalire al permesso di costruire poiché trattasi di fabbricato risalente agli anni 50 e non si hanno indicazioni riguardo al nominativo del costruttore.</p>
10	48	4	Castrolibero		<p>L'immobile fa parte di un fabbricato autorizzato dal comune il 17/07/1963 con autorizzazione a costruire rilasciata al sig In data 19/10/1966 viene rilasciata licenza di abitabilità.nel 25/07/1979 ottiene la concessione edilizia per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato . Il 18/02/1980 acquistano l'intervento richiesto da l e la concessione viene volturata a nome della</p>	<p><b>Immobile</b> <b>soppresso</b> che ha dato origine ad un altro immobile distinto catastalmente al fg <b>10 part 668 sub 13</b> di proprietà</p> 

					che nel frattempo avevano ottenuto la concessione per la realizzazione dei garages esterni.	
10	668	13	Castrolibero		<p>L'immobile risulta suddiviso in due parti distinte. Questa suddivisione è presente nella DIA depositata nel settembre 2002 da</p> <p>Per quanto attiene la DIA vale quanto detto in precedenza. Una parte è abitata dal sig.</p> <p>mentre l'altra parte è abitata ( come ha dichiarato il Sig.</p> <p>)</p> <p>dalla madre. Non vi sono risultanze catastali di questa divisione dell'immobile a parte la DIA presentata ma a tutto oggi ancora non ben definita.</p>	<p>Esiste DIA presentata il 10 settembre 2002 prot. N° 7054 atta anche a dividere l'immobile in due unità ma al Comune non esiste una comunicazione di fine lavori della summenzionata DIA.</p> <p>Il comune in data 12/09/2002 prot. N° 7129 e in data 12/11/2002 prot. N° 8731 chiede ulteriori documenti al sig.</p>
29	529		Cosenza	Il terreno ricade in zona F2 del PRG		
29	530		Cosenza	Il terreno ricade in zona F2 del PRG		

29	531		Cosenza	Il terreno ricade in zona F2 del PRG		
29	532		Cosenza	Il terreno ricade in zona F2 del PRG		
16	34		Celico	Interamente in zona E-Dlgs 42-04 attività agricole boschive con vincolo Beni Culturali e paesaggistici art. 142 comma d. L'area non ricade in ambito Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.		proprietà per 2/6
16	103		Celico	Interamente in zona E-Dlgs 42-04 attività agricole boschive con vincolo Beni Culturali e paesaggistici art. 142 comma d. L'area non ricade in ambito Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.		proprietà per 2/6
16	181		Celico	Interamente in zona E-Dlgs 42-04 attività agricole boschive con vincolo Beni Culturali e paesaggistici art. 142 comma d. L'area non ricade in ambito Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.		proprietà per 2/6



2	702	2	Spezzano della Sila	<p>Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 37 rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila in data 3-07-1979. Certificato di Collaudo statico in data 04/10/1982 con prot 22019 certificato di conformità alle norme edilizie antisismiche emesso dall'ufficio del Genio Civile in data 23/03/1983. rilasciato certificato di agibilità parziale per un immobile simile che fa parte dello stesso complesso.</p>	<p>Il sig.  ha dichiarato di non essere più il proprietario</p>
2	702	1			
2	721				

**QUESITO N. 2**

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia ( e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);



**TABELLA 6**

Immobile dati catastali			Comune	Conformità	Note
fg	Part	sub			
17	489	7	Cosenza	Non è stato possibile accertare la conformità del immobile	
10	48	4	Castrolibero	Immobile soppresso che ha dato origine all'immobile di cui al fg. 10 part. 668 sub 13	
10	668	13	Castrolibero	<p>L'immobile presenta una diversa distribuzione dei tramezzi interni e degli ambienti. Risulta di fatto diviso in due unità abitative della quale una di esse occupata dal sig</p> <p>e</p> <p>l'altra dalla madre.</p>	<p>Per l'immobile in esame è possibile ricorrere all' Art. 46 (L) del Testo Unico dell'edilizia (DPR 6 giugno 2001, n.380 con cui è possibile sanare le difformità presenti, si tratta di difformità relative a diversa distribuzione degli spazi interni. Va precisato che il fabbricato di cui esso fa parte è dotato di certificato di agibilità.</p> <p>Il costo di questo intervento potrà essere determinato dalle autorità dopo aver presentato prima un progetto al comune. tale costo comunque sarà abbastanza</p>



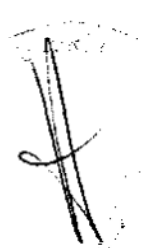
					contenuto.	
					Per l'immobile in esame è possibile ricorrere all' Art. 46 (L) del Testo Unico dell'edilizia (DPR 6 giugno 2001, n.380) Il fabbricato di cui esso fa parte è dotato di Certificato di Collaudo statico in data 04/10/1982 con prot. 22019, di certificato di conformità alle norme edilizie antisismiche emesso dall'ufficio del Genio Civile in data 23/03/1983. rilasciato certificato di agibilità parziale per un immobile simile che fa parte dello stesso complesso.	
2	702	1	Spezzano della Sila			
2	702	2	Spezzano della Sila			
2	721					

**QUESITO N. 3**

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola ( in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio si rimanda alla tabella 3.

Appurata la completezza e l'idoneità della documentazione catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in seguito ad analisi della medesima, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni identificati, descritti nel prosieguo della relazione e comunque riportati negli allegati alla perizia.

TABELLA 7							
Elenco sintetico delle formalità, in cui sono presenti gli immobili pignorati.							
Immobile dati catastali			Comune	Tipo formalità	Registro particolare	data	note
fg	Part	sub					
			Cosenza	Iscrizione Pubblico ufficiale ETR Esazione Tributi S.P.A	8562	14/11/2006	Annotazione n. 1376 del 14/03/2008 (cancellazione totale)
17	489	7		Trascrizione atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili	10235	25/05/2009	
10	48	4	Castrolibero	Trascrizione Atto tra vivi - donazione accettata	13522	17/07/2003	
				Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	334	05/01/2005	
				Iscrizione	1669	03/04/2008	



				derivante da decreto ingiuntivo			
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
10	668	13	Castrolibero	-	-	-	Immobile derivante dal fg. 10 part 48 sub 4
29	529		Cosenza	Trascrizione Atto tra vivi - donazione accettata	10381	07/06/1996	
				Trascrizione Atto tra vivi - compravendita	18028	12/11/1998	
				Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento	3436	28/11/2002	
				Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6835	06/04/2009	
				Trascrizione atto esecutivo	10235	25/05/2009	



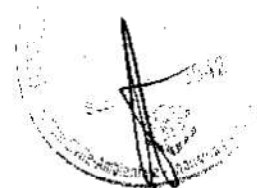
				cautelare – verbale di pignoramento immobili			
29	530		Cosenza	Trascrizione Atto tra vivi - donazione accettata	10379	07/06/1996	
				Trascrizione Atto tra vivi - compravendita	19780	17/12/1998	
				Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento	3436	28/11/2002	
				Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	10235	25/05/2009	
29	531		Cosenza	Trascrizione Atto tra vivi - donazione accettata	10381	07/06/1996	
				Trascrizione	18026	12/11/1998	

				Atto tra vivi - compravendita			
				Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento	3436	28/11/2002	
				Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili	6835	06/04/2009	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili	10235	25/05/2009	
29	532		Cosenza	Trascrizione Atto tra vivi - donazione accettata	10379	07/06/1996	
				Trascrizione Atto tra vivi - compravendita	19780	17/12/1998	
				Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento	3436	28/11/2002	

				Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	10235	25/05/2009	
				Iscrizione Pubblico ufficiale E.T.R Ipoteca legale derivante da A NORMA ART 77. DPR 29/09/1973 NUM 602	5262	08/10/2004	
16	34		Celico	Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione	20658	22/08/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di	6385	06/04/2009	

				pignoramento immobili			
16	103	Celico		Iscrizione Pubblico ufficiale E.T.R Ipoteca legale derivanteda A NORMA ART 77. DPR 29/09/1973 NUM 602	5262	08/10/2004	
				Iscrizione Pubblico ufficiale EQUITALIA E.T.R Ipoteca legale derivanteda A NORMA ART 77. DPR 29/09/1973 NUM 602/73 ETC. ETC	10341	19/12/2007	
				Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
16	181	Celico		Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare - verbale di	6385	06/04/2009	

				pignoramento immobili			
2	702	2	Spezzano della Sila	Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
2	702	1	Spezzano della Sila	Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	
2	721		Spezzano della Sila	Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	1669	03/04/2008	
				Trascrizione atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili	6385	06/04/2009	



Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata.

#### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi e analizzato il mercato immobiliare locale, reperendo informazioni presso agenzie immobiliari vicine alla zona d'interesse nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2011 Primo semestre, si è provveduto alla stima.

#### **Divisibilità degli Immobili**

Per quanto concerne l'immobile di cui al fg 10 part.668 sub 13 del comune di Castrolibero esso è di fatto diviso in due abitazioni.

Ad eccezione della Dia presentata in data 10/09/2002 che descriveva i lavori che avrebbero portato all'attuale divisione dell'immobile, al catasto non si è riscontrato nulla a riguardo e va precisato ancora una volta che l'iter burocratico della DIA non risulta attualmente ben definito.

La divisibilità dei lotti di terreno è economicamente non conveniente.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al fg 17 part. 489 sub 7. dopo aver accertato che esso non è stato dichiarato pericoloso, così come affermato in fase di sopralluogo dal sig. \_\_\_\_\_ non è divisibile in quanto essendo di piccole dimensioni non sarebbe economicamente vantaggioso.



## Posizione generale e ubicazione degli immobili

Si rimanda al quesito 1.

## Superficie Lorda Vendibile S.L.V

TABELLA 8: S.L.V						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Intestato
fg	Part	sub	Cosenza	Zona Cens. 2	17	
17	489	7				
10	48	4	Castrolibero		-	Immobile soppresso che ha dato origine ad un altro immobile distinto catastalmente al fg 10 part 668 sub 13 di proprietà
10	668	13	Castrolibero		125 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita il sig.  E 100 mq. riferita alla parte dell' appartamento dove abita la Madre del sig.	
29	529		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	699	Proprietà superficaria per 1000/1000
29	530		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto	147	



				Classe:2		
29	531		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	165	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	532		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	716	
16	34		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	550	proprietà per 2/6
16	103		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	7675	proprietà per 2/6
16	181		Celico	Catasto terreni Qualità: Pascolo Classe:2	2320	proprietà per 2/6
2	702	2	Spezzano della Sila		4 vani	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	702	1	Spezzano della Sila		48 mq.	comproprietari in ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
2	721					comproprietari in

						ragione della quota di 1/3 ( un terzo ) ciascuno della piena proprietà
--	--	--	--	--	--	--

QUOTAZIONE DI MERCATO.

TABELLA 9: QUOTAZIONE S.L.V						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Quotazione
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza	È in corso ancora la verifica di quanto affermato dal Sig. in fase di sopralluogo.	17	950 €/mq Riferita ad immobili di classe c/2 Magazzini e locali deposito
10	48	4	Castrolibero		-	
10	668	13	Castrolibero		125 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita il sig.  E 100 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita la Madre del sig.	1.100,00 €/mq
29	529		Cosenza		699	70,00 €/mq
29	530		Cosenza		147	70,00 €/mq
29	531		Cosenza		165	70,00 €/mq
29	532		Cosenza		716	70,00 €/mq
16	34		Celico		550	1.50 €/ mq €/mq
16	103		Celico		7675	1.50 €/ mq €/mq
16	181		Celico		2320	1.50 €/ mq €/mq
2	702	2	Spezzano della Sila		4 vani	Valore di mercato medio di un appartamento di vani quattro situato

						nella medesima zona 50.000,00
2	702	1	Spezzano della Sila		48 mq.	500
2	721				-	

Considerando i valori riportati nella tabella 8 e tabella 9 avremo i valori della tabella 10 che riporta la quotazione di mercato,

TABELLA 10: QUOTAZIONE DI MERCATO						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Quotazione
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza	È in corso ancora la verifica di quanto affermato dal Sig. in fase di sopralluogo.	17	950 €/mq Riferita ad immobili di classe c/2 Magazzini e locali deposito
10	48	4	Castrolibero		-	
10	668	13	Castrolibero		125 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita il sig.  E 100 mq. riferita alla parte dell' appartamento dove abita la Madre del sig.	€ 137.500,00 Per l'appartamento dove abita il sig  € 110.000,00 per la parte di appartamento dove abita la madre
29	529		Cosenza		699	€ 48.930,0
29	530		Cosenza		147	€ 10.290,0
29	531		Cosenza		165	€ 11.550,0
29	532		Cosenza		716	€ 50.120,0
16	34		Celico		550	€ 825,0
16	103		Celico		7675	€ 11.512,0

16	181		Celico		2320	€ 3.480,0
2	702	2	Spezzano della Sila		4 vani	Valore di mercato medio appartamento vani quattro 50.000,00 Questa quotazione tiene conto della piccola coorte esclusiva.
2	702	1	Spezzano della Sila		48 mq.	€ 24.000,00
2	721				-	coorte esclusiva

**QUESITO N. 5**

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Come detto in precedenza la vendita in lotti separati non risulterebbe conveniente.

**Prezzi di vendita.**

Il prezzo di vendita deve essere decurtato, per i fabbricati, del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi.

Il prezzo di vendita risulta quindi, alla luce di quanto detto sopra di:

**TABELLA 10: PREZZI DI VENDITA**

Immobile dati catastali			quotazione	note	Superficie mq.	Prezzo di vendita
fg	Part	sub				
17	489	7	950 €/mq Riferita ad immobili di classe c/2 Magazzini e locali deposito	È in corso ancora la verifica di quanto affermato dal Sig. in fase di sopralluogo.	17	

10	48	4	Castrolibero		-	Immobile soppresso
10	668	13	<p>€ 137.500,00 Per l'appartamento dove abita il sig</p> <p>€ 110.000,00 per la parte di appartamento dove abita la madre</p>	Vengono riportate le due quotazioni distinte poiché non sono state riscontrate risultanze catastali che dimostrino la suddivisione del fg 10, part 668 sub 13 in due unità distinte con proprietari diversi.	125 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita il sig.  e 100 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita la Madre del sig.	<p>€ 137.500,00 - 15% = € 116.875,00</p> <p>€ 110.000,00 - 15% = € 93.500,00</p>
29	529				699	€ 48.930,0
29	530				147	€ 10.290,0
29	531				165	€ 11.550,0
29	532				716	€ 50.120,0
16	34			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	550	€ 825,0
16	103			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	7675	€ 11.512,0
16	181			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	2320	€ 3.480,0
2	702	2	50.000,00	Il sig ha dichiarato di non essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.	4 vani	€ 50.000,00 - 15% = € 42.500,00
2	702	1	€ 24.000,00	Il sig ha dichiarato di non	48 mq.	€ 24.000,00 - 15% = € 20.400,00

				essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.		
2	721			Il sig ha dichiarato di non essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.	-	corte esclusiva

#### Conclusioni.


Alla luce di quanto è stato riportato nel presente elaborato peritale riguardanti le informazioni dell'immobile di cui al foglio 17 part. 489 sub 7 del Comune di Cosenza il CTU ritiene utile continuare le ricerche presso gli uffici competenti.

Infatti l'immobile fa parte di un fabbricato situato in una zona dove erano presenti altre costruzioni che sono state demolite per dare posto a nuovi fabbricati. Non appena verranno concluse tali ricerche, il sottoscritto depositerà una integrazione a riguardo.

Il CTU ha ritenuto opportuno iniziare le ricerche presso gli uffici competenti solo dopo aver effettuato il sopralluogo degli immobili e aver contattato i proprietari dei beni pignorati dai quali ha ricevuto informazioni importanti e necessarie per rendersi conto della reale situazione degli immobili e della loro esatta ubicazione.

Tutto quanto sopra in fede, nella convinzione di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico, rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Donnici Superiore li 07-05-2012

IL C.T.U.  
*Ing. Vincenzo Tallarico*  
*Vincenzo Tallarico*  


Dichiarazione protocollo n. 305264 del 23/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castrolibero

Viale Della Resistenza

civ. SNC

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Cosenza**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 48  
Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

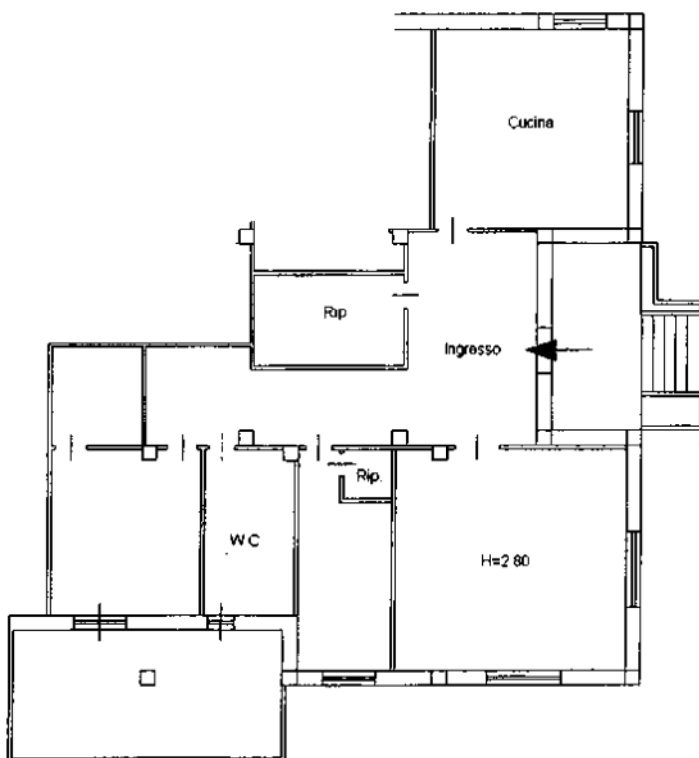
Prov. Cosenza

N. 55

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Pianta Piano Terra**



Catasto del territorio. Situazione al 21/03/2012 - Comune di CASTROLIBERO (CT06) - Foglio: 10 Particella: 48 - Subalterno 4  
Immobile Soppresso

Immobile Soppresso

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

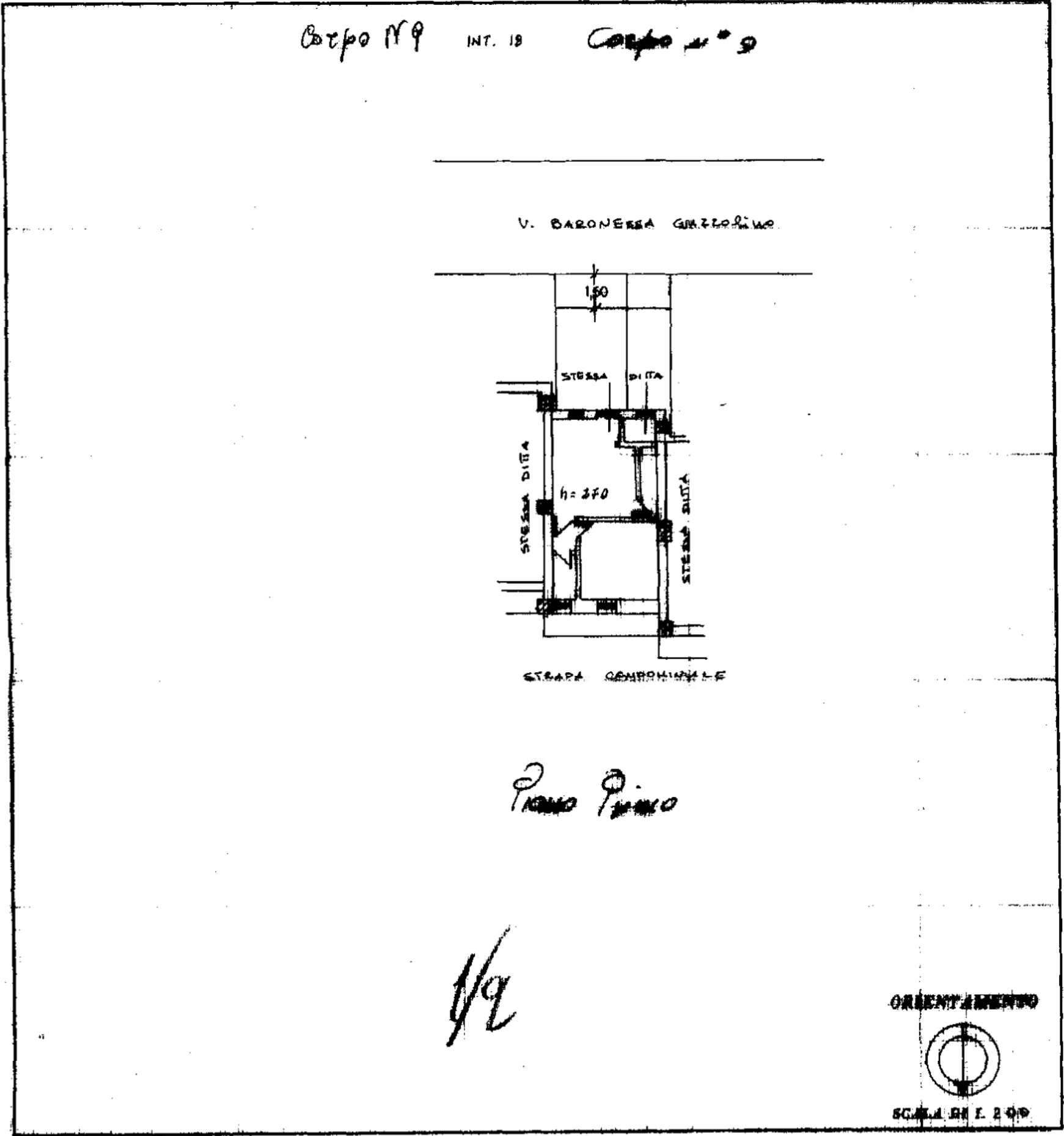
Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPEZZANO S.S.A. Via BARONESSA GUZZOLINO

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <u>4094</u> <u>82</u>	<table border="1"> <tr> <td style="font-size: 2em;">2</td> <td style="font-size: 2em;">702</td> <td style="font-size: 2em;">2</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">4</td> <td style="font-size: 2em;">21</td> <td style="font-size: 2em;">-</td> </tr> </table>	2	702	2	4	21	-
2	702	2					
4	21	-					

Compilata dal GEOM.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA .....

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2012 - Comune di SPEZZANO DELLA S.S.A. (1896) - < Foglio: 2 Particella: 702 - Subalterno 2 >  
VIA FORGITELLE piano: 1;



MODULARIO  
F. - rig. rand. - 486



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPEZZANO SILA Via BARONESSA GUZZOLINO

Ditta .....

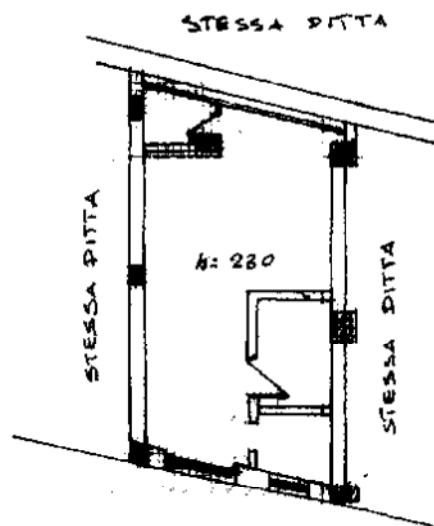
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

Cocpo N° 9

INT. 9

Cocpo n° 9

V. BARONESSA GUZZOLINO



STRADA CONDOMINIALE

Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		
PROT. N°	4093 82	2/202/1

Compilata dal GEOM.  
(Titolo)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2012 - Comune di SPEZZANO DELLA SILA (896) - < Foglio: 2 Particella: 702 - Subalterno 1 >  
VIA FORGITELLE piano: T.

MODULARIO  
F. - Cat. S. 7. - 316



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

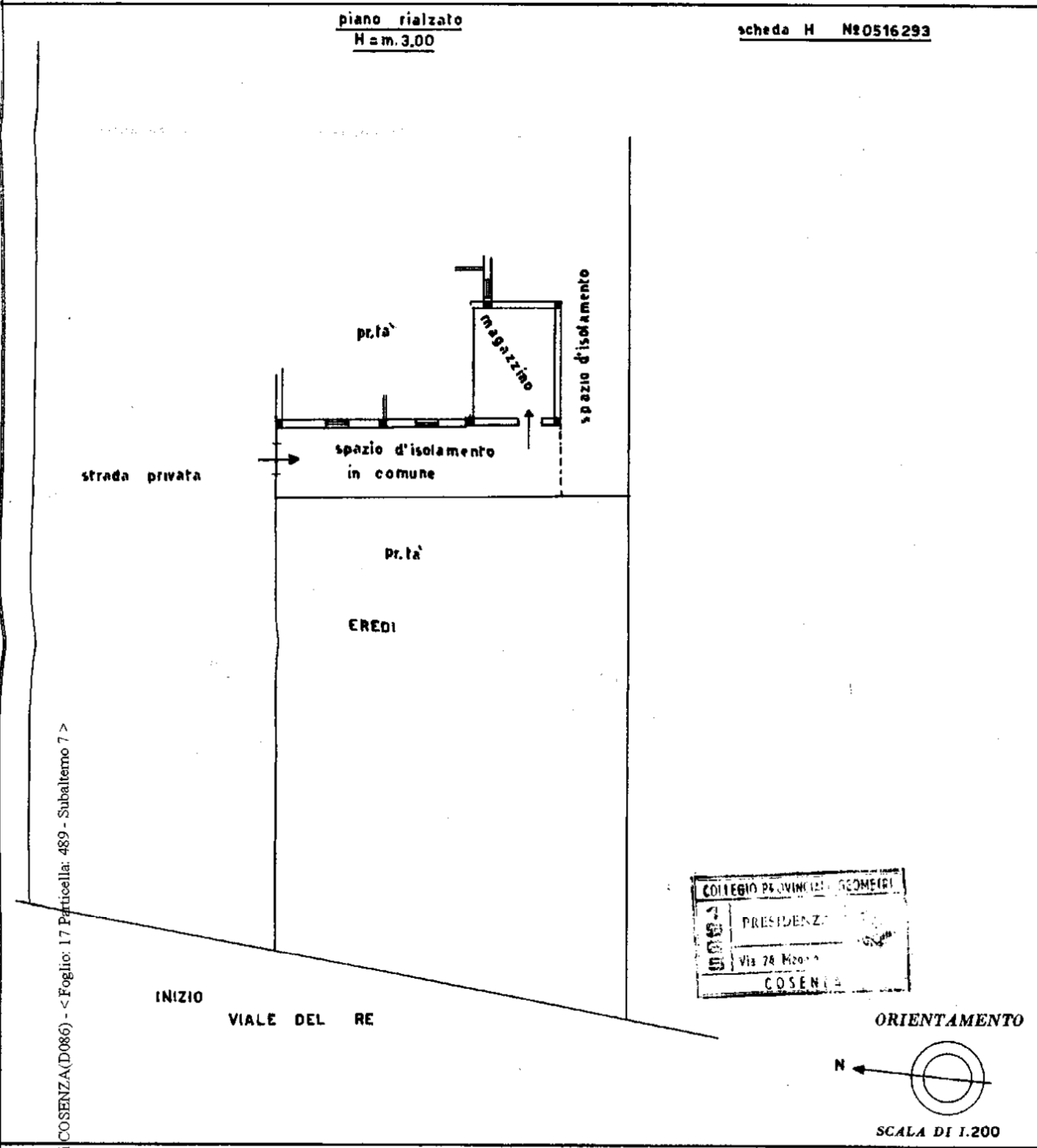
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via Inizio VIALE DEL RE

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

piano rialzato  
H = m. 3,00

scheda H N°0516293



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F 17  
489 / 7

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOM. N° 989

della Provincia di COSENZA

DATA 20.3.1965

Firma: [Signature]

# TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedimento n. 58/2009 e 98/2009 R.E.S.  
promosso da: Centro Leasing e Italfondiaro s.p.a  
contro*

## INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO NELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2009 E 98/2009 R.E.S.

Giudice dell'Esecuzione:      ill.mo dott. G. GRECO

Tecnico Incaricato:

**ing. Vincenzo TALLARICO**

Studio  
87100 Cosenza

Cosenza li 05-12-2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(Ing. Vincenzo Tallarico)*

**INDICE**

INDICE	2
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
QUESITO 1	4
QUESITO.1 PUNTO A) UBICAZIONE	4
QUESITO.1 PUNTO B) CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI	4
QUESITO.1 PUNTO C) ESTENSIONE	5
QUESITO.1 PUNTO D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
QUESITO.1 PUNTO E) CONFINI	6
QUESITO.1 PUNTO F) NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA IMMOBILE	6
TABELLA 3: NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	6
QUESITO.1 PUNTO G ) SITUAZIONE DI POSSESSO	7
TABELLA 4	7
TABELLA 5	7
QUESITO.2	8
TABELLA 6	8
QUESITO.4	9
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	9
DIVISIBILITA'DELL'IMMOBILE	10
POSIZIONE GENERALE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	10
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE	10
TABELLA 7	10
QUOTAZIONE DI MERCATO	11
TABELLA 8: QUOTAZIONE S.L.V	11
TABELLA 9: QUOTAZIONE DI MERCATO	11
PREZZI DI VENDITA	11
TABELLA 10: PREZZI DI VENDITA	11
CONTINUAZIONE TABELLA 10: PREZZI DI VENDITA	12
CONCLUSIONI	13
<b>ALLEGATI</b>	
<i>VERBALE DI UDIENZA 10 LUGLIO 2012</i>	
<i>ELABORATI PRESENTI AL COMUNE DI COSENZA</i>	
<i>RICHIESTA INFORMAZIONI CORPO DI POLIZIA MUNICIPALE</i>	
<i>CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	

**PREMESSA.**

---

Il sottoscritto ing. Vincenzo TALLARICO, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3642, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3732, il giorno 11/10/2011, prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Cosenza, innanzi all'ill.mo G.E. dott. G.GRECO, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 58/2009 e 98/2009 R.ES.**, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare i beni oggetto di pignoramento. Successivamente, nell'udienza del 10 Luglio 2012 l'illustrissimo Giudice Dott. G. Greco disponeva l'integrazione della perizia da parte del consulente nominato in atti.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, ha provveduto a verificare la situazione presso vari uffici: Agenzia del Territorio catasto Fabbricati, Comune di Cosenza e Corpo di Polizia Municipale di Cosenza .

Vista la difficoltà di reperire informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, in quanto non erano noti gli estremi della concessione edilizia del Fabbricato e non risultava registrata nessuna pratica edilizia a nome di \_\_\_\_\_, è stato effettuata una ricerca al Catasto Fabbricati risalendo così ai titolari del permesso di costruire.

Al Comando di Polizia Municipale sono state richieste informazioni riguardanti esclusivamente l'immobile distinto in catasto al Fg. 17 del Comune di Cosenza part.489 sub 7.di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, tali informazioni hanno evidenziato che non vi sono state comunicazioni di nessun genere recapitate al Sig. \_\_\_\_\_ riguardanti il suo immobile che risulta quindi non pericoloso. Nella Cartella Presente al Comune e riguardante l'immobile in questione, non vi era nessun documento attinente la pericolosità dell'immobile. A questo punto è possibile mettere in evidenza che l'immobile di che trattasi, fa parte di un fabbricato regolarmente abitato per cui non pericoloso.

Al Comune di Cosenza, individuata la pratica da parte del personale addetto, sono state effettuate delle copie conformi, della documentazione presente nella cartella.

E' Stato richiesto altresì, il certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni individuati in catasto al Fg. 29 del Comune di Cosenza part. n° 529 - n° 530 -n° 531 -n° 532.

Sulla scorta delle indagini e dei controlli presso i suddetti uffici, assunte informazioni ed esperite tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico, riferendo quanto in appresso.

## RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. **1**

Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;  
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi/punti:

### Quesito 1-Punto a) Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento si trovano ubicati nei seguenti comuni.

Immobile dati catastali			Comune	Indirizzo (pignoramento)	Indirizzo Attuale ( data sopralluogo )	Proprietà
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza	Viale della repubblica	L'immobile si trova in via Padre Martino Maria Milito ( traversa di viale della repubblica )	
29	529		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	530		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	
29	531		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	532		Cosenza	c.da Gramazio	c.da Gramazio	

### Quesito 1-Punto b) Caratteri generali e tipologici dei vari immobili

1) Immobili ( Appezziamenti di terreno) distinti in catasto al fg. 29 part. 529,530,531,532 del comune di Cosenza.

I terreni in questione si trovano in località Gramazio e più precisamente lungo la strada che collega la città di Cosenza con la Statale Silana.

Hanno una estensione totale di 1.727 mq. che si sviluppano in modo prevalentemente scosceso e irto con esposizione a sud ovest.

2) Immobili distinti in catasto al fg. 17 part. 489 sub 7 del Comune di Cosenza

l'immobile è ubicato nel Comune di Cosenza alla via Padre Martino Maria Milito ( ex via Antonio Monaco) si tratta di un locale magazzino a cui si accede da uno spazio di isolamento comune che alla data del sopralluogo era chiuso da un cancello.

la superficie è di circa 17 mq.

Il fabbricato di cui esso fa parte risale agli anni 60, e in aderenza ad esso è in via di ultimazione una nuova costruzione.

Attorno si trovavano dei fabbricati vecchi che sono stati demoliti per dare posto a fabbricati nuovi.

### **Quesito 1-Punto c) Estensione**

Si rimanda ai precedenti punti 1-2

### **Quesito 1-Punto d) Identificazione catastale**

Nelle Tabella 1 sono riportati in sintesi i dati presenti sulla documentazione catastale allegata alla perizia quale, si rimanda per maggiori informazioni.

<b>TABELLA 2: DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI</b>						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Intestato
fg	Part	sub	Cosenza	Zona Cens. 2	17	
17	489	7				
29	529		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	699	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	530		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	147	
29	531		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	165	Proprietà superficiaria per 1000/1000
29	532		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	716	

### **Quesito 1- Punto e) Confini**

I terreni confinano con altri lotti di terreno mentre i fabbricati con le strade riportate nella colonna Indirizzo attuale della precedente tabella 1.

**Quesito 1-Punto f ) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;**

La tabella 3 riassume la provenienza dei terreni nel ventennio

TABELLA 3 : Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile						
Immobile dati catastali			Comune	Proprietari nel ventennio antecedente	Attuale proprietario	Note
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza		con atto di donazione da Trotta Mariano 7/12/1981	
29	529		Cosenza	per divisione con i germani  per atto di compravendita da	Proprietà per 1000/1000	
29	530		Cosenza	per divisione con i germani  con atto di donazione da		
29	531		Cosenza	per divisione con i germani  per atto di compravendita da	Proprietà per 1000/1000	
29	532		Cosenza	per divisione con i  con atto di donazione da		

**Quesito 1-Punto g) situazione di possesso.**

**Nella seguente tabella vengono riportate le informazioni reperite durante i sopralluoghi.**



TABELLA 4						
Immobile dati catastali			Comune	Vincoli Locativi	Situazione di possesso	Note
fg	Part	sub	Cosenza			
17	489	7				
29	529		Cosenza		Proprietà 1000/1000	
29	530		Cosenza			
29	531		Cosenza		Proprietà 1000/1000	
29	532		Cosenza			

Quesito 1-Punto h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

TABELLA 5						
Immobile dati catastali			Comune	Destinazione Urbanistica	Permessi edilizi	Note
fg	Part	sub	Cosenza		<p><b>Progetto</b> approvato dalla commissione edilizia comunale in data 06/08/1962 e</p> <p><b>Permesso di Costruzione</b> n° 106 rilasciato in data 13/10/1962.</p> <p><b>Nulla osta dei vigili del fuoco</b> rilasciato in data 23/11/1963 n° 848. Verbale d'ispezione in data 07/02/1964 dell'Ufficio d'Igiene e Sanità.</p> <p><b>Dichiarazione e Certificazione di Abitabilità</b> del 22 Febbraio 1964.</p>	<p>Queste informazioni sono desunte dai documenti presenti nella cartella, consegnata in visione al CTU, dei quali è stata estratta copia conforme all'originale ed allegata alla presente perizia e alla documentazione catastale originaria dalla quale si è risaliti al titolare del permesso di costruire.</p>
17	489	7				
29	529		Cosenza	Il terreno ricade in zona di Espansione C3 del PRG, soggetta a tutela paesaggistica.		
29	530		Cosenza	Il terreno ricade in zona di Espansione C3 del PRG, soggetta a tutela paesaggistica.		
29	531		Cosenza	Il terreno ricade in zona di Espansione C3 del PRG, soggetta a		

				tutela paesaggistica.		
29	532		Cosenza	Il terreno ricade in zona di Espansione C3 del PRG, soggetta a tutela paesaggistica.		

Quesito n. **2**

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia ( e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Immobile dati catastali			Comune	Conformità	Note
fg	Part	sub			
17	489	7	Cosenza	<p>Dalla documentazione consegnata al CTU dal personale addetto, e dai documenti presenti nella cartella si nota che c'è un pò di confusione. Infatti su un documento è presente una dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 17/03/1956 richiesta da e rilasciata al Sig. . la confusione con i nomi di è stato il motivo per cui non è stata trovata immediatamente la pratica a nome di</p> <p>Nella cartella sono presenti degli elaborati progettuali di un fabbricato e diverse</p>	

				<p>dichiarazioni di abitabilità tra le quali quella rilasciata in data 22/02/1964 che, confrontando con i dati dell'epoca, presenti al catasto si riferisce all'immobile in esame.</p> <p>Gli elaborati relativi al <b>Permesso di Costruzione</b> n° 106 rilasciato in data 13/10/1962 non sono presenti nella cartella consegnata al CTU.</p> <p>Quello che si deduce dalla documentazione presente, e consegnata al CTU è la <b>regolarità urbanistica</b> certificata dal Comune di Cosenza, <b>dei fabbricati</b> del Sig.</p>		
--	--	--	--	---	--	--

#### Quesito n. 4

Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata.

#### Valutazione dell'immobile.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi e analizzato il mercato immobiliare locale, tenendo conto dello stato dell'immobile, reperendo informazioni presso agenzie immobiliari vicine alla zona d'interesse nonché dalla

consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2011 Primo semestre, si è provveduto alla stima.

### **Divisibilità degli Immobili**

La divisibilità dei lotti di terreno è economicamente non conveniente mentre l'immobile di cui al fg 17 part. 489 sub 7. essendo di piccole dimensioni non è divisibile.

### **Posizione generale e ubicazione degli immobili**

Si rimanda al quesito 1.

### **Superficie Lorda Vendibile S.L.V**

<b>TABELLA 7: S.L.V</b>						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Intestato
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza	Zona Cens. 2	17	
29	529		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	699	Proprietà per 1000/1000
29	530		Cosenza	Catasto terreni Qualità: uliveto Classe:2	147	
29	531		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	165	Proprietà per 1000/1000
29	532		Cosenza	Catasto terreni Qualità: semin. arb. Classe:2	716	

### **QUOTAZIONE DI MERCATO.**

<b>TABELLA 8: QUOTAZIONE S.L.V</b>						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Quotazione
fg	Part	sub				
17	489	7	Cosenza		17	<b>950,00 €/mq</b> Riferita ad immobili di classe c/2 Magazzini e locali deposito
29	529		Cosenza		699	<b>70,00 €/mq</b>

29	530		Cosenza		147	70,00 €/mq
29	531		Cosenza		165	70,00 €/mq
29	532		Cosenza		716	70,00 €/mq

TABELLA 9: QUOTAZIONE DI MERCATO						
Immobile dati catastali			Comune	note	Superficie mq.	Quotazione
fg	Part	sub	Cosenza		17	16.150,00
17	489	7				
29	529		Cosenza		699	€ 48.930,0
29	530		Cosenza		147	€ 10.290,0
29	531		Cosenza		165	€ 11.550,0
29	532		Cosenza		716	€ 50.120,0

Considerando i valori riportati nella tabella 7 della tabella 8 e della tabella 9, avremo i valori della tabella 10 in cui vengono riportati i prezzi di vendita di dell'immobile oggetto della presente integrazione e per completezza, anche di tutti gli altri immobili.

#### Prezzi di vendita.

Il prezzo di vendita deve essere decurtato, per i fabbricati, del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi.

Alla luce di quanto detto in precedenza, Il prezzo di vendita di ciascun immobile oggetto di perizia risulta di:

TABELLA 10: PREZZI DI VENDITA						
Immobile dati catastali			quotazione	note	Superficie mq.	Prezzo di vendita
fg	Part	sub	16.150,00 €	Applicando la decurtazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi.	17	€ 13.727,5
17	489	7				
CONTINUAZIONE TABELLA 10: PREZZI DI VENDITA						
10	48	4	Castrolibero		-	Immobile soppresso
10	668	13	€ 137.500,00 Per l'appartamento dove abita il sig Piro  € 110.000,00 per la parte di appartamento	Vengono riportate le due quotazione distinte poiché non sono state riscontrate risultanze catastali che dimostrino la suddivisione del fg 10, part 668 sub 13 in due unità distinte	125 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita il sig.  e 100 mq. riferita alla parte dell'appartamento dove abita la Madre del	€ 137.500,00 – 15% = € 116.875,00  € 110.000,00 – 15% = € 93.500,00

			dove abita la madre	con proprietari diversi.	sig.	
29	529				699	€ 48.930,0
29	530				147	€ 10.290,0
29	531				165	€ 11.550,0
29	532				716	€ 50.120,0
16	34			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	550	€ 825,0
16	103			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	7675	€ 11.512,0
16	181			Bisogna tenere in considerazione che il Sig. è proprietario dei 2/6	2320	€ 3.480,0
2	702	2	50.000,00	Il sig. ha dichiarato di non essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.	4 vani	€ 50.000,00 – 15% = € 42.500,00
2	702	1	€ 24.000,00	Il sig. ha dichiarato di non essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.	48 mq.	€ 24.000,00 – 15% = € 20.400,00
2	721			Il sig. ha dichiarato di non essere più il proprietario della quota di 1/3 ma dalle visure catastali questo non risulta.	-	corte esclusiva

### Conclusioni.

Alla luce delle indagini effettuate è possibile affermare che non sono state riscontrate presso i vari uffici prove della pericolosità dell' immobile di cui al Fg. 17 part. 489 sub 7.

Tutto quanto sopra in fede, nella convinzione di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la

---

**presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico,  
rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.**

Donnici Superiore li 03-12-2012

IL C.T.U  
*Ing. Vincenzo Tallarico*