

# Tribunale Civile e Penale di Cosenza

## - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N° 143/2014**

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED]

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. Francesca Goggiamani

*Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Luigia Arabia*

### - RELAZIONE PERITALE - Stima di beni immobili

Arch Luigia Arabia



## **INDICE**

- Premessa ed incarico**
- 1-Verifica della documentazione**
- 2-Elenco trascrizioni ed iscrizioni**
- 3- Documentazione Tecnica**
- 4-Descrizione degli immobili**
- 5-Conformità del bene**
- 7-Destinazione Urbanistica**
- 8-Conformità Urbanistica ed Edilizia**
- 9-Vendita in lotti**
- 10-Pignoramento pro-quota**
- 11-Stato dell'immobile;proprietà e possesso**
- 12- Occupazione del coniuge separato**
- 13-Presenza di vincoli artistici**
- 14- Determinazione del valore di mercato**
- 15-Abbattimento valore stimato**
- 16-Foglio riassuntivo**
- 17 – Conclusione ed Allegati**



Arch. LUIGIA ARABIA  
Via P.Micca, 2 - 87030 Rende (CS)  
Tel. 0984/443211 – cell.3381101423  
Fax 0984/463012  
\_e-mail arch.luigia.arabia @pec.it \_\_\_\_\_  
C.F.RBALGU67B56D086V

#### PREMESSA ED INCARICO

In data nove settembre dell'anno 2015 ,io sottoscritta arch. Luigia Arabia con studio in Rende via P.Micca n.2, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Cosenza con n. 1091 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza con il n.3018, prestavo giuramento nella procedura 143/2014 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

In data 10 settembre ho estratto copia dei fascicoli, successivamente ho proceduto alla verifica degli stessi integrandoli con l'acquisizione presso gli uffici competenti della certificazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Dopo aver esaminato i fascicoli ,ho comunicato alle parti a mezzo di Raccomandata A/R. e Pec l'inizio delle operazioni peritali da effettuare nei luoghi degli immobili pignorati in data sette dicembre 2015.

In data 7dicembre 2015 facevo regolare accesso agli immobili siti in contrada Cimino di San marco Argentano e non essendo riuscita a rilevare e a svolgere tutte le operazioni tecniche necessarie rinviavo i lavori al 4 gennaio e successivamente al 5 luglio 2016.( Verbali ,All. 1)

La finalità della stima,in relazione ai beni pignorati consiste nella valutazione dei seguenti immobili di proprietà del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED]

Situazione catastale rinvenuta dalle visure effettuate

N	Comune	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	categoria	Classe	ubicazione
1	San Marco Argentano	42	16	2	5 vani	A/3	2	Ctr Cimino piano T
2	San Marco Argentano	42	16	3	7,5 vani	A/3	2	Contrada Cimino piano 1
3	San Marco Argentano	42	16	4	6 vani	A/3	2	Ctr Cimino piano T
4	San Marco Argentano	42	16	5	5,5 vani	A/3	2	Contrada Cimino piano 1
5	San Marco Argentano	42	24 73 330	2 7 5		D/10		Contrada Cimino
6	San Marco Argentano		73	5	mq 1540	Area urbana		

I dati espressi in tabella si riferiscono alla situazione catastale rilevata dalle visure in ditta [REDACTED] E [REDACTED] Nel sopralluogo effettuato non ho riscontrato difformità catastali.

**L'immobile censito in Catasto al F.G. 42 Particelle graffate 73 sub 7,24 sub 2 e 330 sub 5,deriva dalla soppressione della particella sub 3 e delle particelle graffate 24 sub 1 e 330 sb 4,quest'ultima derivante dalla soppressione delle Particelle 328 sub 1, 330 sub 1, 330 sub 2 e 330 sub 3.**

#### RISPOSTA AI QUESITI

**QUESITO 1-Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma cod. proc.civ....**



La documentazione risulta essere completa e idonea, sono stati esaminati tutti i documenti, effettuate nuove visure catastali ed ho controllato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. ( All. 2)

## **QUESITO 2-Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Gli immobili oggetto di pignoramento figurano in proprietà di [REDACTED] nato a San Marco Argentano il 5 gennaio 1952 e [REDACTED] nata a San Marco Argentano il 12 maggio 1956, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

### **Elenco trascrizioni ed iscrizioni.**

1-Ipoteca volontaria con atto del notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 6 febbraio 1985, Rep. 6467, iscritta il 12 febbraio 1985 ai numeri 3296 r.G. e 6119 R.P. a favore della Banca Agricola Argentanese S.P.A e contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma di trecento milioni sul terreno censito al catasto F.G. 42, p.lla 16 di Ha. 1590, ipoteca non rinnovata.

2-Patto proibitivo dell'ipoteca iscritta il 12 febbraio 1985 ai nn°3296 R.G e 6119 R.P. , trascritto il 12 febbraio 1985 ai numeri 3297 R.G.e 103924 R.P.

3-Domanda giudiziale trascritta il 21 febbraio 1987 ai numeri 4319 R.G. e 148848 R.P. contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni censiti in Catasto al foglio 42, p.lle nn° 18, 23 e 84.

4- Domanda giudiziale trascritta il 12 novembre 1987 ai nn°23293 R.G.e 164838 R.P., contro [REDACTED] +20, sui terreni censiti in catasto al F.G.42, p.lle nn° 23 e 18.

5-Ipoteca giudiziale iscritta il 9 aprile 1988 ai nn°8783 e 12972 R. P. a favore della Banca popolare di San Marco Argentano e contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma di cinquantadue milioni sul terreno censito al catasto F.G. 42, p.lla 16 di Ha. 15.90, ipoteca non rinnovata.

6-Pignoramento immobiliare trascritto l'11 giugno 1988 ai numeri 13729 R.G. e 178336 R.P a favore della Banca Popolare di San Marco Argentano e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul terreno censito al catasto F.G. 42, p.lla 16 di Ha. 15.90, ipoteca non rinnovata.

7-Domanda giudiziale trascritta il 18 febbraio 2002 ai nn° 3481 R.G. e 2903 R.P. contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni censiti in Catasto al foglio 42, p.lle nn° 18, 23 e 84.

8-Ipoteca legale iscritta il 24 marzo 2005 ai nn°11802 R.G. e 4591 R.P. a favore dell'E.T.R. S.P.A. e contro [REDACTED] sul terreno censito in catasto al F.G. 42, p.lle nn° 23 e 15.

9-Domanda giudiziale trascritta l'11 gennaio 2001 ai nn° 844 R.G. e 701 R.P. a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni censiti in Catasto al foglio 42, p.lle nn° 18, 23 e 84.

10-Pignoramento immobiliare trascritto il 10 giugno 2011 ai nn° 16710 R.G. e 11407 R.P. a favore dell'Italfondiaro S.p.A., con sede in Roma contro [REDACTED] e [REDACTED]

11-Pignoramento immobiliare trascritto l'8 maggio 2014 ai nn° 11573 R.G.e 9159 R.P. a favore dell'Eris Finance S.R.L., con sede in Conegliano (T.V.) e contro [REDACTED] e [REDACTED]



**QUESITO N 3-Acquisisca,ove non depositate,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed,in ogni caso,i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001.**

Sono state acquisite le planimetrie degli immobili. I beni in oggetto sono stati correttamente individuati. Gli stessi insistono in zona E Agricola Ordinaria del PRG di San Marco Argentano e l'anno di costruzione risale all'anno 1930 ( edifici non soggetti a concessione edilizia perché edificati antecedentemente al 1967) , successivamente parte di essi ristrutturati in data con scia n.86 de 2013(Ristrutturazione del fabbricato ad uso agrituristico) (cfr.Allegato N.3).

**QUESITO N. 4-Descriva,previo necessario accesso,gli immobili pignorati.**

#### **4.0-CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELLA ZONA.**

*Gli immobili di cui al punto 1 – 2-3-4 -5-6 sono ubicati nel comune di S. Marco Argentano alla contrada Cimino n.53 zona Agricola ordinaria a bassa densità edilizia,distante 11 km circa dal centro di San Marco Argentano raggiungibile dalla SS18, a 4 km circa dallo scalo di San Marco Argentano ;zona industriale e commerciale e poco distante dallo svincolo autostradale A3 SA-RC, raggiungibile dalla SP 270. La distanza dal capoluogo di provincia è di 50 km circa .Sostanzialmente anche se il fabbricato si trova in una zona suburbana è ben collegato e poco distante dal centro del paese e dalla zona commerciale e industriale .*

*La contrada Cimino ha conformazione collinare e pianeggiante e gli immobili insistono su un terreno di 11 ettari coltivato a seminativi, alberi da frutto e ortaggi, ,zona poco trafficata,priva di inquinamento acustico,accessibile da strada provinciale asfaltata,nelle immediate vicinanze è presente un'antica abbazia,il parco fluviale del Fullone con i caratteristici mulini , inoltre ottimi collegamenti sia con le terme che con il mare Tirreno e Ionio.*

**Gli immobili sottoposti a pignoramento comprendono :**

**4.1-** *Immobile individuato al NCEU del Comune di San Marco Argentano F.G. 42 p.lla 16 sub 2,3,4,5,ubicato in Contrada Cimino 53 con superficie commerciale di 621.78 mq. Il fabbricato edificato nel 1930 è insiste su un terreno leggermente in declivio,a sinistra dell'ingresso principale, ha impianto planimetrico ad L ruotata a 45° gradi rispetto al punto di vista dell'osservatore. La struttura dell'edificio è in muratura, il tetto ha conformazione a padiglione con struttura in legno ed il manto di copertura in coppi. La muratura esterna è intonacata e tinteggiata con vernice per esterni,essa presenta alcuni distaccamenti dell'intonaco dovuto all'umidità , ma complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato conservativo, gli affacci sono posizionati su tutti i lati e l'esposizione è buona,il livello architettonico di discreta rilevanza storica ,buona l' esposizione,affacci su cortile e zona alberata, dotato di posti auto all'aperto. Gli accessi,le scale sono in buone condizioni , la dotazione degli impianti è normale ,la dotazione delle pertinenze,rapportata alla tipologia dell'immobile è elevata. Il piano terra presenta più accessi ;due evidenziati da portici e due che conducono al piano superiore, ,l'interno è suddiviso in due zone una parte con ingresso laterale, rialzato rispetto al livello del terreno , superficie di 300.7 mq,ha altezza di 275 cm ed è composto da quattro stanze più vani accessori e servizi , gli infissi sono in legno, soffitti in legno pavimenti in graniglia , impianto elettrico sotto traccia ,riscaldamento autonomo,alcune stanze adibite a ripostiglio e non ristrutturate. L'ala dell'edificio evidenziata dal portico angolare presenta altezza di 360 cm ,la distribuzione interna è tipica degli edifici dei primi anni del'900 con accesso interno alle camere,le stanze sono ampie e ben illuminate, i pavimenti sono in gres*



*,le pareti tinteggiate, gli infissi interni e porte in legno, l'impianto di riscaldamento autonomo, la cucina ed il bagno hanno rivestimento a tutta altezza, lo stato conservativo buono. Le finestre al piano terra presentano dall'esterno grate in ferro zincato. Al piano superiore di superficie complessiva corrispondente a 300,7 mq comprensiva del terrazzino angolare si accede rispettivamente da due scale. Al primo piano sono ubicate le camere da letto, i servizi e due soggiorni e locali accessori, i soffitti sono in legno con travi a vista, e gli infissi interni in legno, le pareti tinteggiate, i bagni sono piastrellati a tutta altezza con piastrelle 20x 20 cm. ed hanno scaldabagno elettrico, l'impianto di riscaldamento è autonomo, termosifoni in alluminio, impianto elettrico a norma e sottotraccia, impianto di raffrescamento nelle camere da letto, pavimenti in gres, nei soggiorni sono presenti rispettivamente due caminetti. I due corpi che formano in pianta una L hanno rispettivamente h di 290 e 300 cm al primo piano.*

**4.2-** *Gli immobili in catasto del comune di San Marco Argentano al Foglio 42 p.lla 24, 330, e 73 si riferiscono rispettivamente a strutture ricettive strutturate in un locale ristorante e alloggi.*

### **4.3 Locale ristorante ( F.G. 42 p.lla 24)**

*Locale ristorante sito al piano terra, impianto planimetrico di forma geometrica rettangolare, superficie di 528,6 mq con portico di 20,8 mq, composto da locale cucina con servizi igienici, doppi servizi annessi alla sala, struttura portante in muratura, tetto con struttura in legno, manto di copertura in coppi, pareti esterne tinteggiate con intonaco murale cementizio colorato, pareti interne tinteggiate con idropittura lavabile colorata, infissi interni ed esterni in legno, pavimenti in gres 30x 30 cm, impianto di riscaldamento autonomo, termosifoni in alluminio, impianto di raffrescamento. L'altezza massima della sala corrisponde a 640 cm, mentre l'altezza minima a 390 cm, H servizi locale ristorante di 345 cm, H cucina 340 cm. Area pertinenziale esterna pavimentata*

### **4.4 -fabbricato ad uso ricettivo agriturismo( foglio 42 p.lla graffata 73, sub 7)(Corpo C)**

*Fabbricato edificato ante/67 con destinazione d'uso a posti letti agrituristici e a supporto dell'attività esistente dell'azienda-agrituristica il Feudo. Ristrutturato con S.C.I.A. N 86/2013, posto al primo piano con superficie lorda ricettiva di 279,88 mq e annesso deposito di 191,32 mq, la superficie commerciale totale considerando la superficie del deposito al 50% della superficie lorda, corrisponde a 375,54 mq. L'immobile presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura, infissi esterni in alluminio a taglio termico con scuri esterni color legno, porte interne in legno, pavimentazione in gres porcellanato delle dimensioni di 30 x 30 mq, rivestimenti dei servizi igienici di color bianco dimensioni 20x 20 cm, altezza rivestimento a 220 cm. Copertura in pannello coibentato autoportante, canali di gronda e pluviali in alluminio colore testa di moro, sezione 5/10 mm di adeguata sezione. Tinteggiatura esterna del tipo ad intonaco murale cementizio colorato e pittura interna lavabile. Impianto elettrico a norma e sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo, termosifoni in alluminio, buona esposizione, impianto di raffrescamento. L'immobile è composto da nove camere con annesso bagno servite da corridoio, sei camere con superficie lorda di 21,6 mq comprensiva della superficie del bagno di 4 mq, h di 260 cm e affaccio sulla corte pertinente, camere e bagno sono dotati di finestre. Le camere collocate sul lato corto dell'immobile hanno altezza di 270 cm e tagli di superficie differenziati e corrispondenti a : n. 2 camere con annesso bagno e sup. di 22 mq e n. 1 camera con sup. di 30 mq, le camere hanno affaccio su corte, mentre i bagni sono privi di finestre.*





All. 16 interno



All. 14 corpo C





#### **4.5 Strutture ricettive (F.G. 42 p.IIIa 330, sub 5 corpo A, B, D).**

*Gli immobili comprendono il corpo A il corpo B e D di cui agli allegati catastali, anche se il corpo D è classificato corpo B del fabbricato esistente come si evince dal rilievo fotografico.*

*Il corpo A ubicato al piano terra con destinazione d'uso di posto letti agrituristici è composto da un corridoio longitudinale da cui si accede alle camere con annesso WC, le caratteristiche strutturali e tecnologiche funzionali sono quelle dell'immobile con stessa destinazione d'uso descritto in precedenza. L'immobile è ben esposto ,presenta affacci su tutti lati,tetto a due falde e soffitti interni in legno. La superficie totale corrisponde a 280 mq ,l'altezza max è di 410 cm e quella min. di 290 cm,esso è composto da nove camere con bagno privato, stessa tipologia descritta in precedenza. Gli immobili sono in ottimo stato e ben rifiniti.*







All. 14 corpo A

**Il Corpo B (all.18)** sulla planimetria catastale è identificato forse erroneamente con la lettera D , dal rilievo fotografico emerge che l'immobile B corrisponde in planimetria a quello catastalmente indicato come corpo D.

Il detto immobile, sito al piano terra ha la stessa destinazione d'uso degli immobili descritti in precedenza , ha le stesse caratteristiche strutturali e tecnologiche funzionali. Struttura portante in muratura, infissi esterni in alluminio a taglio termico con scuri esterni color legno, porte interne in legno, pavimentazione in gres porcellanato delle dimensioni di 30 x 30 mq, rivestimenti dei servizi igienici di color bianco dimensioni 20x 20 cm, altezza rivestimento a 220 cm. Copertura in pannello coibentato autoportante, canali di gronda e pluviali in alluminio colore testa di moro, sezione 5/10 mm di adeguata sezione. Tinteggiatura esterna del tipo ad intonaco murale cementizio colorato e pittura interna lavabile. Impianto elettrico a norma e sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo, termosifoni in alluminio, buona esposizione, impianto di raffrescamento. Copertura a due falde, altezza 280 cm, porte in legno, composto da quattro camere con accesso dall'esterno .

Le porte di accesso sono in legno el e camere hanno tutte bagno privato. La struttura è dotata da due locali depositi, la superficie totale corrisponde a 122,96 mq, altezza di 280 cm.

**Corpo B 1** immobile ubicato al piano terra con sup. di 60,48 mq e terrazzo posto al piano primo con sup. di 60,48 mq ,altezza piano terra di 280 cm, presenta caratteristiche strutturali e tecnico funzionali degli immobili descritti.



*Superficie commerciale totale 60,48+60,48 x 0,50=90.72 mq*



*All.18*

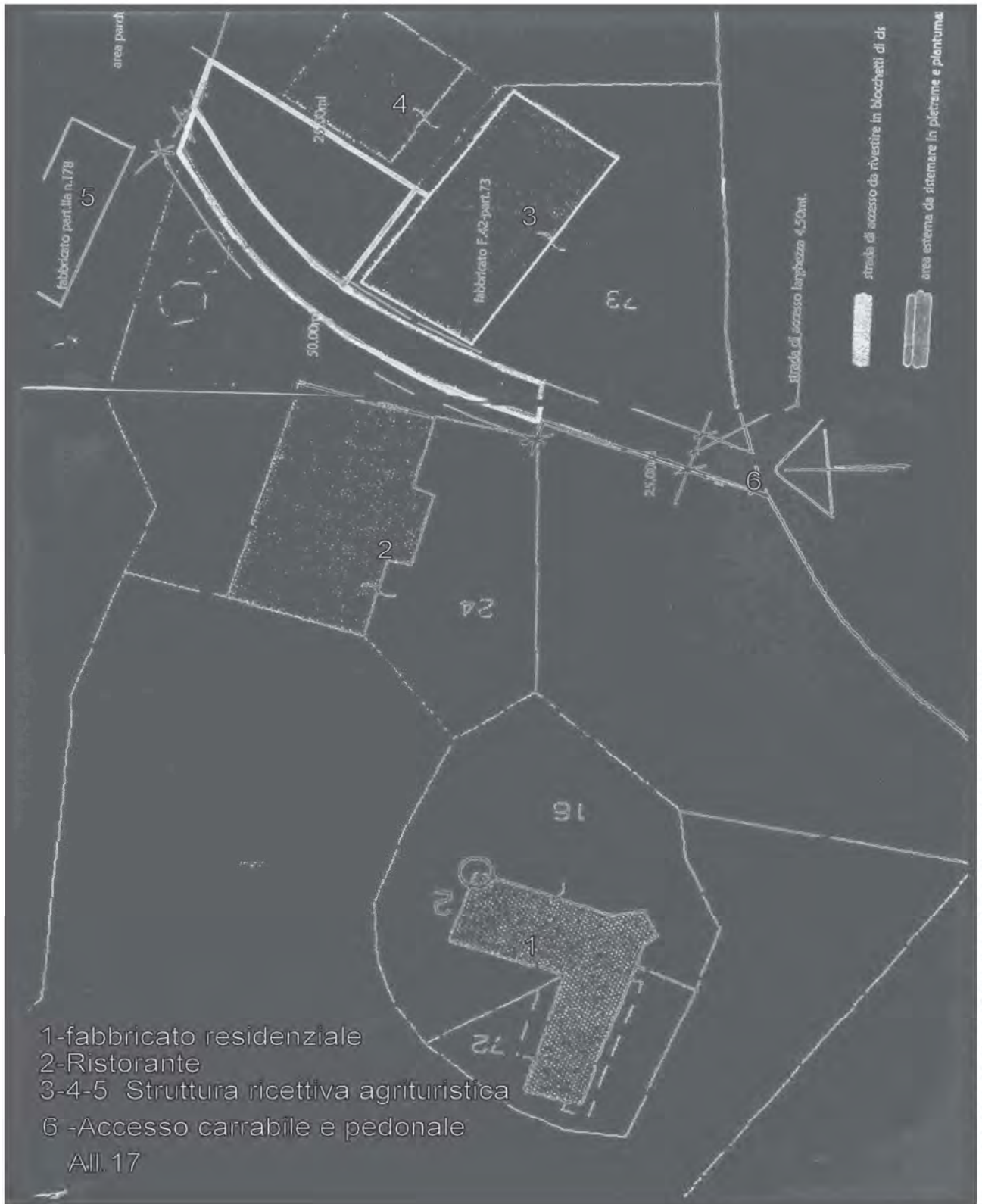




All .12 corpo B



**Elaborato planimetrico conforme allo stato dei luoghi**



#### **4.6 locale deposito(F.G. 42 p.IIa 330 sub 5).**

*Locale deposito di servizio all'azienda conformazione planimetrica rettangolare, stato conservativo mediocre, struttura principale del tetto travi in legno ,secondaria travetti e manto di copertura in coppi , h max.500cm ,h min. 430 cm, superficie complessiva mq231.*



*Sup. commerciale 231 mq x 0.30 =69.3*



#### **4.7 Area urbana( F.G. 42 p.Ila 73 sub. 5)**

*L'area urbana di mq 1540 con aree verdi sistemate con muraure di pietrame faccia a vista, viottoli pavimentati in pietrame a secco e mattoni prodotti localmente, punti luce su palo per illuminazione della viabilità e delle aree verdi, pavimentazione in pietrame e mattoni con formazione di verde nei giunti. Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in fosso di scolo naturali esistenti.*

*Sup. commerciale 1530 x 0.15 = 229,5 mq*

#### **Quesito N.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

*I dati indicati in pignoramento hanno identificato correttamente l'immobile per indirizzo, numero civico, confini, Foglio catastale e particelle.  
(Allegati planimetrici).*

#### **Quesito N.6**

***Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione, redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.***

Non risultano difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.  
L'immobile è correttamente accatastato

#### **Quesito N.7**

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

*Il terreno su cui insistono gli immobili si trova secondo il PRG in vigore in zona E (Agricole ordinarie).*

*sottotetto, conforme alla concessione edilizia n. 58 rilasciata dal Sindaco del comune di Luzzi in data 7 dicembre 1994*





**-Quesito N 8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**  
*Il fabbricati ante/1967. Strutture ricettive ristrutturate con Scia n.86 del 2013.*

**Quesito N 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 all'identificazione dei nuovi confini ed la redazione del frazionamento.**

*I beni pignorati possono essere venduti in due lotti:*

**Lotto 1-fabbricato per civile abitazione**

**Lotto 2-struttura ricettiva agrituristica, composta da alloggi , ristorante, area urbana e depositi di pertinenza all'azienda.**

**Quesito N 10 Verifica pignoramento pro-quota**

**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,pervenendo anche alla 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 l.3 giugno 1940,n°1078,fornisca,comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata,tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.**

*L'immobile descritto in precedenza è stato pignorato per intero,e risulta essere intestato di [REDACTED] e [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Inoltre l'immobile per le sue caratteristiche tipologiche e distributive consente la suddivisione in 2 lotti.*

**Quesito N 11-Stato dell'immobile;proprietà e possesso.**

**Accerti se l'immobile è libero o occupato;acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;verifichi se risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.**

**In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;**

*L'immobile non ha vincoli locativi,risulta nella disponibilità di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.*

*Si Allega titolo comprovante la proprietà ,mentre non ci sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.*



### **Quesito N 12-Occupazione del coniuge separato**

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

*L'immobile non ha vincoli locativi,risulta nella disponibilità di [REDACTED] e [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.*

### **Quesito N. 13 –Presenza di vincoli artistici.**

**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,rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;**

*Non sono esistenti sui terreni vincoli artistici,storici,alberghieri né indivisibilità,non esistono servitù o diritti reali di godimento o di superficie che intervengono sulla totale disponibilità degli immobili oggetto di stima.*

**Quesito N.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 cui si 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**

## **14.1 Valutazione degli immobili**

### **14.2-Valutazione per comparazione:Stima per apprezzamenti e detrazioni.**

La stima del compendio immobiliare è stata trattata in relazione di un metodo di stima diretto-comparativo. Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. In particolare, avremo che il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene corretto da una serie di coefficienti di apprezzamento e detrazione; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati ricavati dal settore di competenza tecnico-estimativo.

- Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

-



### 14.3 Procedimento di stima degli immobili:

-Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona ho fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'agenzia del territorio e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona. Sulla base di indagini condotte in zona presso agenzie immobiliari, da informazioni assunte da persone del posto e da tecnici del settore, avendo esaminato l'atto di vendita degli immobili e le quotazioni OMI ,è emerso che la quotazione media unitaria di mercato- per costruzioni simili a quello in oggetto, corrisponde ad un valore tra 530 €/ mq per l'immobile contraddistinto al catasto del comune di San Marco Argentano al F.G. 42 p.lla 16,sub. 2,3,4,5 , Cat. A/3 per una consistenza complessiva di 24 vani. Per gli immobili censiti al catasto del comune di San Marco Argentano al F.G. 42 , p.lle graffate 24 sub 2, 73 sub 7 e 330 sub 5 con categoria catastale D/10 e p.lla 73 sub 5, area urbana , siti alla contrada Cimino ho rilevato dalle indagini effettuate un valore di 600 €/ mq.

- In considerazione dello stato di manutenzione e della qualità dei materiali utilizzati per gli immobili e tenendo conto della vetustà e dell'ubicazione,delle caratteristiche posizionali, di zona e tecniche funzionali,il prezzo desunto dalle indagini effettuate va aumentato o diminuito con coefficienti di apprezzamento e deprezzamento ( tabella TCM del 17 luglio 2008 e riferimenti della letteratura estimativa degli immobili).

Per quanto scritto in precedenza gli immobili oggetto di stima hanno valori più alti o più bassi di quelli rilevati in considerazione di uno stato conservativo –tecnico- funzionale “normale”in funzione di alcuni fattori:aspetto,presenza di servizi,necessità di opere di manutenzione,beni comuni, dimensione, affacci, qualità del manufatto, pertanto è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K1,K2,K3....Kn .

Il valore di stima per l'immobile sarà dato dal prodotto di tutti i coefficienti per il valore medio di zona:  $V_a = k_1 K_2 K_3 K_4 K_5 K_6 K_7 V_m$ .

$V_a$ = valore immobile oggetto di stima

$V_m$ = valore medio della zona.

### 14.4 Calcolo della superficie commerciale dell'abitazione oggetto della stima.

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta,dai muri perimetrali e dei tramezzi interni mentre per gli spazi accessori vengono usati coefficienti riduttivi, per cui tutte le superfici vengono espresse nella tabella a seguire.



Tabella riassuntiva consistenza immobili e superficie commerciale complessiva

DESTINAZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente %	Superficie commerciale
	mq		mq
<b>Lotto n.1</b>			
Fabbricato ad uso residenziale - piano terra (4.1)	300,7	1	300,7
Balconi,terrazze e simili fabbricato res.	40,76	0.50	20,38
Fabbricato residenziale- Piano primo (4.1)	300,7	1	300,7
<b>Totale</b>	<b>642,16</b>		<b>621,78</b>
<b>Lotto N. 2</b>			
Strutture ricettive agrituristiche (alloggi e ristorante) (dal 4.2 al 4.7)	1271,92	1	1271,92
Depositi annessi alle strutture ricettive (alloggi)	191,32	0.50	95,66
Balconi, terrazze, portici.	81,28	0.50	40,64
<b>Totale parziale</b>	<b>1544.52</b>		<b>1408.22</b>
Depositi annessi alle attività aziendali	231	0.30	69,30
Area urbana pertinenziale.	1540	0.15	229,50
<b>Totale</b>			<b>1707.02</b>

## 14.5 Calcolo dei coefficienti correttivi del prezzo medio rilevato immobile contrassegnato "lotto N. 1"

### 14.5 COEFFICIENTE DI ZONA

*Gli immobili di cui al punto 1 – 2-3-4 -5-6 sono ubicati nel comune di S. Marco Argentano alla contrada Cimino n.53 zona Agricola ordinaria a bassa densità edilizia,distante 11 km circa dal centro di San Marco Argentano raggiungibile dalla SS18, a 4 km circa dallo scalo di San Marco Argentano ;zona industriale e commerciale e poco distante dallo svincolo autostradale A3 SA-RC, raggiungibile dalla SP 270. La distanza dal capoluogo di provincia è di 50 km circa .Sostanzialmente anche se il fabbricato si trova in una zona suburbana è ben collegato e poco distante dal centro del paese e dalla zona commerciale e industriale .La contrada Cimino ha conformazione collinare e pianeggiante e gli immobili insistono su un terreno di 11 ettari coltivato a seminativi, alberi da frutto e ortaggi, ,zona poco trafficata,priva di inquinamento acustico,accessibile da strada provinciale asfaltata,nelle immediate vicinanze è presente un'antica abbazia,il parco fluviale del Fullone con i caratteristici mulini , inoltre ottimi collegamenti sia con le terme che con il mare Tirreno e Ionio. K= 1,005 .*

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e secondaria pertanto il coefficiente relativo è traducibile in:1.



Da varie parti dell'intorno ove sono situati gli immobili si gode di un bel paesaggio, cosa che ci permette di considerare come valore del coefficiente: 1,02.

Ci sono elementi artificiali e naturali che hanno un particolare impatto visivo, sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni degli immobili e aree di interesse storico, architettonico e paesaggistico il coefficiente estetico della zona è uguale a 1.05

**Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro è:  $K_1 = 1,07$**

#### **14.7 Coefficienti di merito del fabbricato di cui al lotto n. 1**

La struttura del fabbricato è in muratura, l'anno di costruzione risale all'anno 1930 ( $K = 0.90$ ), e si trova in buono stato conservativo ( $K = 1$ ), la copertura è a padiglione con struttura in legno e manto di copertura in coppi, la facciata si presenta ad intonaco pitturato con alcuni distaccamenti dovuti ad umidità capillare ( $K = 0,98$ ), l'accesso alla proprietà dotata di recinzione, avviene per passo carraio e pedonale da strada comunale ( $K = 1,02$ ). Il fabbricato è dotato di corte interna, giardino e possibilità di parcheggio ( $K = 1,02$ ). Infissi interni ed esterni in legno con doppie finestre la scala di accesso all'immobile è a norma ed è rivestita in marmo, gli accessi sono ben posizionati, la tipologia è quella di casa unifamiliare, l'esposizione è buona, le finiture storiche e di medio pregio architettonico, manutenzione normale e ci sono più affacci. La composizione architettonica dell'edificio è buona. ( $K = 1.03$ ).

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'unità immobiliare risulta essere ben ventilata, gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, sono state rilevate zone adibite solo a deposito; sono presenti doppi servizi; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali e anche qualche apparecchiatura voluttuaria. Il coefficiente funzionale dell'alloggio è pertanto in base a quanto descritto corrisponde a **1,02**.

Gli impianti tecnologici sono a norma, riscaldamento autonomo, stufa a pellet, due camini, termosifoni in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto di raffrescamento autonomo parziale, ascensore assente. Coefficiente tecnologico funzionale = **1.05**

Tutti questi valori ci permettono di stabilire il coefficiente dell'edificio.  $K = 1$

Sono stati rilevati i seguenti parametri sociali: La proprietà è recintata, la zona non presenta fattori di inquinamento acustico ed il quartiere ha un tessuto sociale corretto e tranquillo.

Il coefficiente sociale è: **1,03**

Il coefficiente riassuntivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato è pari a: **1.12**

**$K = 1,12$  coefficiente correttivo totale dell'immobile residenziale**

#### **14.8 Coefficienti di apprezzamento e deprezzamento delle strutture ricettive**

*Fabbricati edificati ante/67 ( $K = 0.90$ ), con destinazione d'uso ricettiva e a supporto dell'attività esistente dell'azienda-agrituristica il Feudo. Ristrutturati recentemente per cui sono in buon stato conservativo. Gli immobili presentano le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura, infissi esterni in alluminio a taglio termico con scuri esterni color legno, porte interne in legno, pavimentazione in gres porcellanato delle dimensioni di 30 x 30 mq, rivestimenti dei servizi igienici di color bianco dimensioni 20x 20 cm, altezza rivestimento a 220 cm. Copertura in pannello coibentato autoportante, canali di gronda e pluviali in alluminio colore testa di moro, sezione 5/10 mm di adeguata sezione. Tinteggiatura esterna del tipo ad intonaco murale cementizio colorato e pittura interna lavabile. La distribuzione interna è funzionale ed i locali sono ampi e ben serviti da corridoi e servizi. **Coeff= 1.05**. Esposizione buona, ci sono più affacci su verde o corte interna, gli ambienti ben illuminati e arieggiati, disponibili parcheggi all'aperto.  $K = 1.03$*

*L'impianto elettrico a norma e sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo, termosifoni in alluminio, impianto di raffrescamento.  $K = 1.05$*

*La struttura ricettiva è ben strutturata, l'aspetto architettonico buono e l'area esterna ampia e funzionale.*



$K = 1.05$

Coefficiente correttivo totale :  $K=1,15$

## 15.CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA-

### Lotto N.1

Avendo assunto come valore di riferimento medio la cifra di € 530/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo posso sostenere che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$€ 530 € \times 1,12 = 593,6 € / \text{mq}$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile in mq 621,78 :

**$V = € 593,6 \times 621,78 \text{ mq} = 369.088,608 \text{ EURO}$**

### Lotto N.2

Avendo assunto come valore di riferimento medio la cifra di € 600/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo posso sostenere che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$€ 600 \times 1,15 = 690 €/\text{mq}$

**$V = 690 € \times 1707.02 = 1.177.843.8 \text{ Euro}$**

**IL valore totale della stima, corrisponde a 1.546.932,408 /EURO**



## 16. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 143/2014 R.G.E.

Promossa da  
Nei confronti di

G.E. DOTT. Francesca Goggiamani

C.T.U arch.

LOTTO N .1:

Diritti:  
Piena proprietà x

*Immobile individuato al NCEU del Comune di San Marco Argentano F.G. 42 p.IIa 16 sub 2,3,4,5,ubicato in Contrada Cimino 53, con superficie commerciale di 621.78 mq. Il fabbricato edificato nel 1930 ha struttura in muratura, è composto da 24 vani distribuiti su due livelli ,doppi servizi e accessori, presenta più accessi e la possibilità di essere suddiviso in quattro appartamenti. La muratura esterna è intonacata e tinteggiata con vernice per esterni,essa presenta alcuni distaccamenti dell'intonaco dovuto all'umidità , ma complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato conservativo, gli affacci sono posizionati su tutti i lati e l'esposizione è buona,il livello architettonico di discreta rilevanza storica ,buona l'esposizione,affacci su cortile e zona alberata, dotato di posti auto all'aperto. Gli accessi,le scale sono in buone condizioni , la dotazione degli impianti è normale ,la dotazione delle pertinenze,rapportata alla tipologia dell'immobile è elevata.*

**Prezzo base d'asta € 369.088,608 EURO**

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:**

*L'immobile valutato risulta con il diritto, di piena proprietà ,derivante da atto pubblico di Compravendita derivante da atto di compravendita del Dott. Notaio Cristofaro Espedito Claudio del :15.11. 1983 ,22.03.1986 ,26.06.1986, rep .nn. 70347 , 127507, 132679*



## **LOTTO N:2**

*Il lotto n.2 comprende:*

### *1-locale ristorante ( F.G. 42 p.IIa 24)*

*Locale ristorante sito al piano terra , impianto planimetrico di forma geometrica rettangolare,superficie di 528,6 mq con portico di 20,8 mq ,composto da locale cucina con servizi igienici ,doppi servizi annessi alla sala, struttura portante in muratura ,tetto con struttura in legno, manto di copertura in coppi,pareti esterne tinteggiate con intonaco murale cementizio colorato.. Area pertinenziale esterna pavimentata*

### *2-Fabbricato ad uso ricettivo agriturismo( foglio 42 p.IIa graffata 73, sub 7)(Corpo C)*

*Fabbricato edificato ante/67 con destinazione d'uso a posti letti agrituristici e a supporto dell'attività esistente dell'azienda-agrituristica il Feudo. Ristrutturato con S.C.I.A. N 86/2013, posto al primo piano con superficie lorda ricettiva di 279,88 mq e annesso deposito di 191,32 mq,la superficie commerciale totale considerando la superficie del deposito al 50% della superficie lorda, corrisponde a 375,54 mq. L'immobile è composto da nove camere con annesso bagno servite da corridoio.*

### *3- Strutture ricettive (F.G. 42 p.IIa 330, sub 5 corpo A, B, B1).*

*Il corpo A ubicato al piano terra con destinazione d'uso di posto letti agrituristici è composto da un corridoio longitudinale da cui si accede alle camere con annesso WC, le caratteristiche strutturali e tecnologiche funzionali sono quelle dell'immobile con stessa destinazione d'uso descritto in precedenza. L'immobile è ben esposto ,presenta affacci su tutti lati,tetto a due falde e soffitti interni in legno. La superficie totale corrisponde a 280 mq , esso è composto da nove camere con bagno privato, stessa tipologia descritta in precedenza. Gli immobili sono in ottimo stato e ben rifiniti*

*Corpo B (all.18) sulla planimetria catastale è identificato forse erroneamente con la lettera D , dal rilievo fotografico emerge che l'immobile B corrisponde in planimetria a quello catastalmente indicato come corpo D.*

*Il detto immobile, sito al piano terra ha la stessa destinazione d'uso degli immobili descritti in precedenza , ha le stesse caratteristiche strutturali e tecnologiche funzionali. Struttura portante in muratura, infissi esterni in alluminio a taglio termico con scuri esterni color legno, è composto da quattro camere con accesso dall'esterno .*

*Le porte di accesso sono in legno e le camere hanno tutte bagno privato. La struttura è dotata da due locali depositi, la superficie totale corrisponde a 122,96 mq, altezza di 280 cm.*

*Corpo B 1 immobile ubicato al piano terra con sup.di 60,48 mq e terrazzo posto al piano primo con sup. di 60,48 mq ,altezza piano terra di 280 cm, presenta caratteristiche strutturali e tecnico funzionali degli immobili descritti.*

### *4- Locale deposito di 241 mq e area urbana di 1540 mq.*

**Prezzo base d'asta € 1.177.843.8**





**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:**

*L'immobile valutato risulta con il diritto, di piena proprietà ,derivante da atto pubblico di Compravendita derivante da atto di compravendita del Dott. Notaio Cristofaro Espedito Claudio del :15.11. 1983 ,22.03.1986 ,26.06.1986, rep .nn. 70347 , 127507, 132679.*

Avendo risposto a tutti i quesiti,ritengo di aver espletato l'incarico ricevuto,rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione è composta dai seguenti allegati:

- 1-Verbale operazioni peritali (N 3)
- 2- Provenienza dell'immobile
- 3- Visure Catastali e planimetrie.
- 5-Rilievo fotografico.
- 6-Scia

Rende, 13.11.2016

In fede

arch. Luigia Arabia





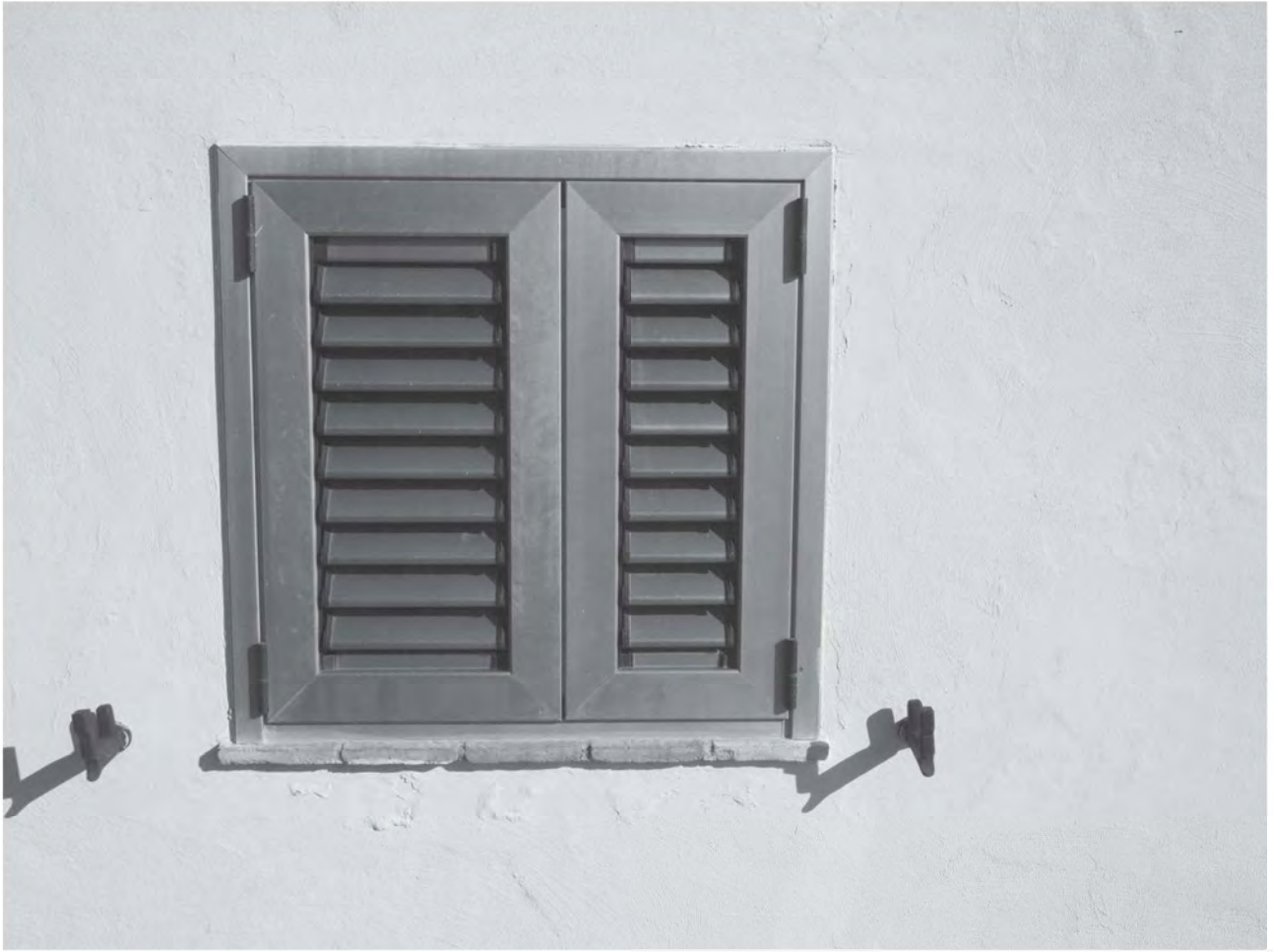






ALL. 15 casa padronale





All. 14 corpo C



*RILIEVO FOTOGRAFICO*

*RILIEVO FOTOGRAFICO*

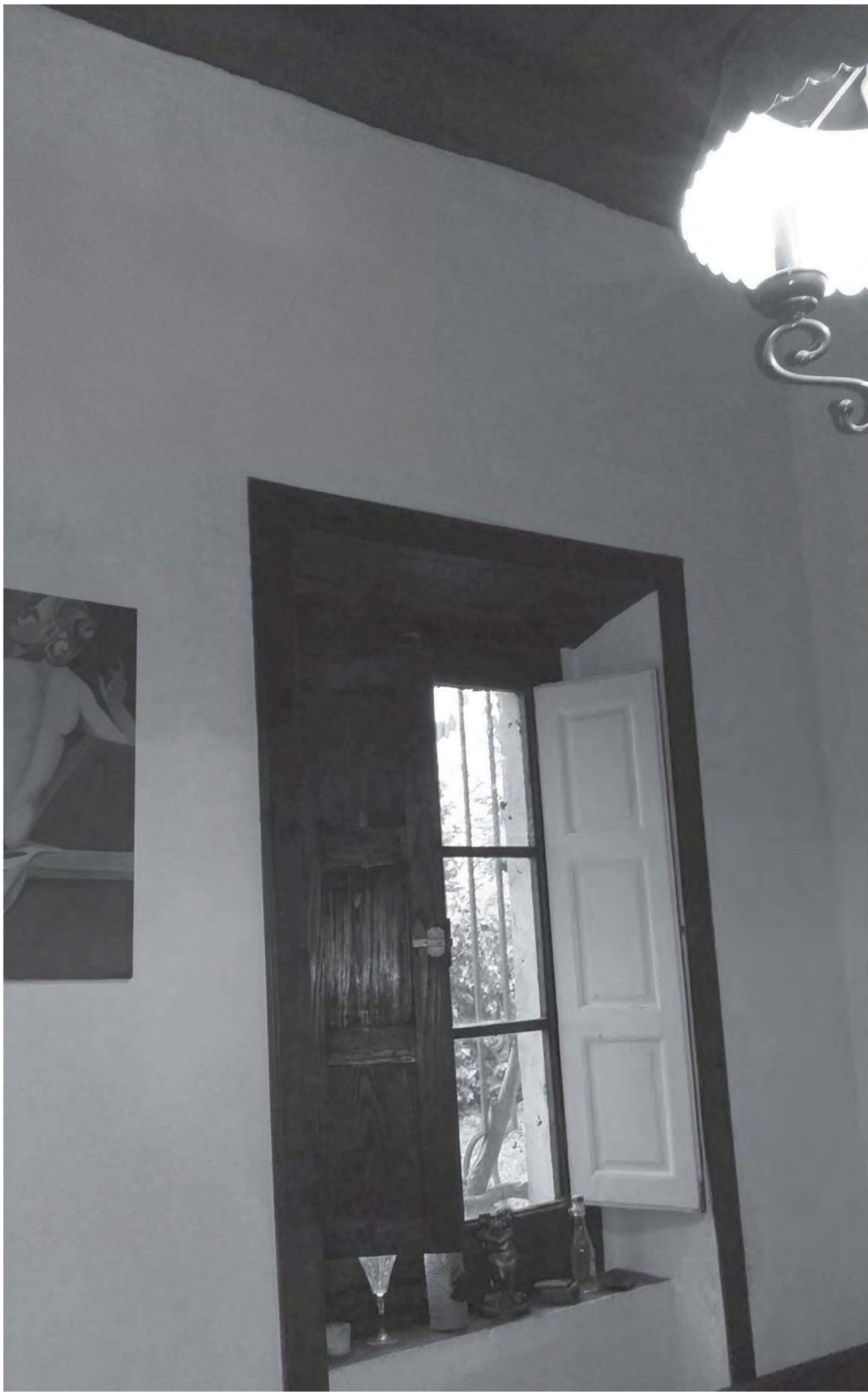






All. 14 corpo A







Firmato Da: ARABIA LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 216c2b22b9e98be36990bc4100161207







Firmato Da: ABABIA LUIGIA Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 216c2b22b9e98be36990bc4100161207







All. 11 interno





all.10 particolare impianti







All. 9 particolare soffitto alloggi





all. 8 corpo B





All. 4 Particolare soffitto





Firmato Da: ARABIA LUIGIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 216c2b22b9e98be36990bc410016f207





All. 2 sala ristorante





All. 2 sala ristorante





All. 4 Particolare soffitto









*ALLEGATI CATASTALI*



Data: 11/09/2015 - n. CS0166180 - Richiedente [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0290644 del 19/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano

Contrada Cimino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 330  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Infantino Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

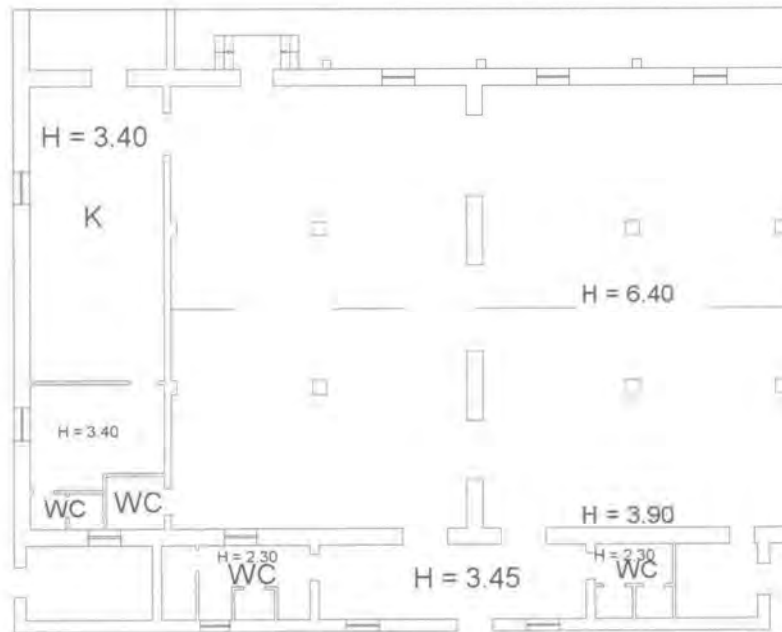
N. 2820

Scheda n. 7

Scala 1:200

## PIANO TERRA

P.LLA 24



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) - Foglio: 42 Particella: 330 - Subalterno: 5 - CONTRADA CIMINO SNC piano T-1.

Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166180 - Richiedente [REDACTED]

Foglio: 42 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0290044 del 19/12/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano

Contrada Cimino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 330  
Subalterno: 5

Compilata da:

Infantino Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

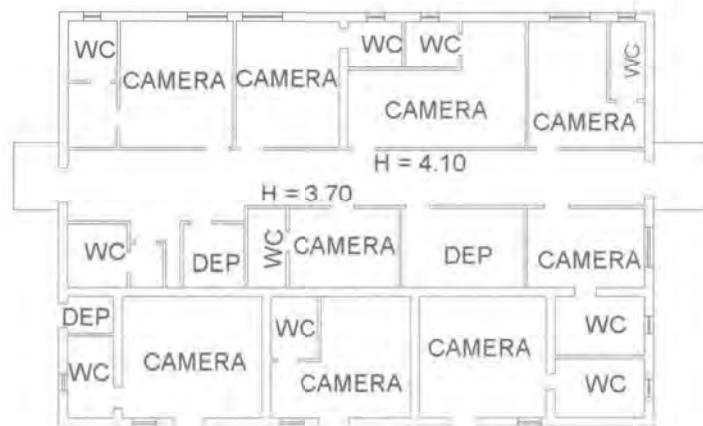
N. 2820

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) - Foglio: 42 - Particella: 330 - Subalterno 5 -  
CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1;

## PIANO TERRA

CORPO A  
H = 2.90



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166188 - Richiedente [REDACTED]

Fot. schede: 7 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di stampa: 1:1

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0290644 del 19/12/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano  
Contrada Cimino

civ. SNC

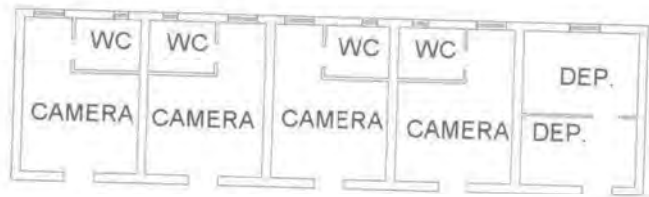
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 330  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Infantino Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cosenza

N. 2820

Scheda n. 4 Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
CORPO D  
H = 2.80



CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1; Comune di San Marco Argentano (CS) - Foglio: 42 Particella: 330 - Subalterno: 5

una Planimetria in atti

n. 11/09/2015 - n. CS0166180 - Richiedente  
Scheda: 7 Formato di seg. A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

Data 25/03/2016 - n. CS0038876 - Richiedente CTU ARABIA LUIGIA

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0290644 del 19/12/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano	
Contrada Cimino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Infantino Salvatore
Serzione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Cosenza
Particella: 330	N. 2820
Subalterno: 5	

Scheda n. 6      Scala 1:200

## PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/03/2016 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (1981) - Foglio 42 Particella: 24 - Subalterno 2 >  
CONTRADA CIMINO SNC piano: 1-1.

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/03/2016 - n. CS0038876 - Richiedente CTU ARABIA LUIGIA  
Tot. schede: 7 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

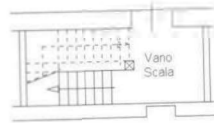
Data: 11/09/2015 - n. CS0166183 - Richiedente [redacted]

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

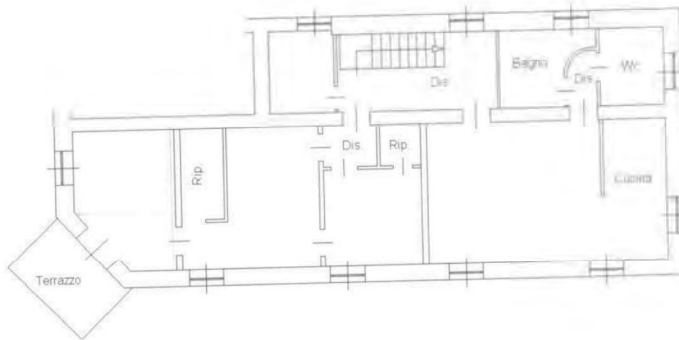
Dichiarazione protocollo n. CS0013241 del 19/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano	
Contrada Cimino	oiv. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Russo Luigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Cosenza
Particella: 16	N. 2215
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO(11981) - Foglio: 42 Particella: 16 - Subalterno 3 - CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1 scala: 1;



**PIANO TERRA**  
H. 3,60 mt



**PIANO PRIMO**  
H. 3,00 mt



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166183 - Richiedente [redacted]

Foto: scheda: 1 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatti: di scala: 1:1

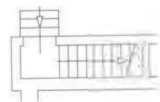
Data: 11/09/2015 - n. CS0166187 - Richiedente: [REDACTED]

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

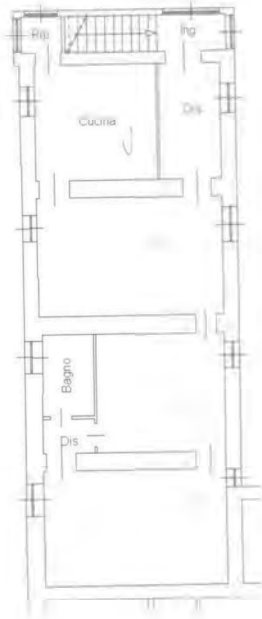
Dichiarazione protocollo n. CS0013241 del 19/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano	
Contrada Cimino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Russo Luigi
Serzione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Cosenza
Particella: 16	N. 2215
Subalterno: 5	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) - Foglio: 42 Particella: 16 - Subalterno 5 - CONTRADA CIMINO SNC piano 1-1 scala: 1;



**PIANO TERRA**  
H.2,75 mt



**PIANO PRIMO**  
H.2,90 mt



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166187 - Richiedente: [REDACTED]  
Fot.schede: 1    Formato di acqu. A4(210x297)    Fatti di scala: 1/1



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

Dichiarazione protocollo n. CS0013241 del 12/01/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano  
Contrada Cimino

civ. SNC

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 16  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Russo Luigi

Iscritto all'albo:  
Geometri

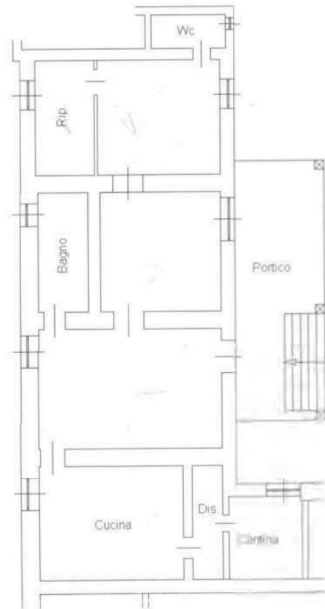
Prov. Cosenza

N. 2215

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H.2,75 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H981) - Foglio: 42 Particella: 16 - Subalterno 4 - CONTRADA CIMINO SNC piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166186 - Richiedente

Fot. scheda: 1 - Formato di seq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

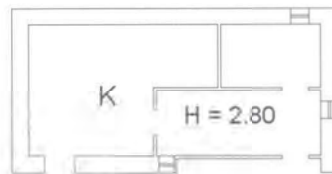
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 330  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Infantino Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cosenza N. 2820

Scheda n. 2 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (HS81) - < Foglio 42 Particella 330 - Subalterno 5 -  
CONTRADA CIMINO SNC piano T-1;

## PIANO TERRA CORPO B



## PIANO PRIMO CORPO B



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166188 - Richiedente [REDACTED]  
Fotorecator: 7 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Data: 11/09/2015 - Ora: 12.14.46 Segue

Visura n.: CS0166162 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN MARCO ARGENTANO ( Codice: H981)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di COSENZA Foglio: 42 Particella: 73 Sub.: 7

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	nata a SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956	N	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	INDI ROBERTO nato a SAN MARCO ARGENTANO il 05/01/1932	N	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**Unità immobiliare dal 22/10/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	42	24	2			D/10				Euro 7.801,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2014 n. 75927.1/2014 in atti dal 22/10/2014 (protocollo n. CS0224738) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1;												
Notifica: effettuata con prot. n. CS0225150/2014 del 23/10/14												
Annotazioni: [REDACTED] di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita: Mod.58												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	42	24	2			D/10				Euro 5.534,00	VARIAZIONE del 19/12/2013 n. 63478.1/2013 in atti dal 19/12/2013 (protocollo n. CS0290644) FUS- AMP- VDE
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1;												
Annotazioni: [REDACTED] classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATI CATASTALI E PLANIMETRIE





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Data: 11/09/2015 - Ore: 12.15.05    Segue  
Visura n.: CS0166165 Page: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN MARCO ARGENTANO ( Codice: H981)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 42 Particella: 73 Sub.: 5</b>

**INTERESTATI**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	SAN MARCO ARGENTANO il 05/01/1952	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

**Unità immobiliare dal 10/09/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe
1	Urbanai	42	73	5			area urbana			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2008 n. 446891/2008 in atti dal 10/09/2008 (protocollo n. CS0377993) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>										
CONTRADA CIMINO piano: I.										
<b>Annotazioni</b>										
abb - corte esclusiva della partita 73 sub 3 - mq 1540										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe
1	Urbanai	42	73	5						FRAZIONAMENTO del 30/08/1988 n. 2935/1/1988 in atti dal 29/09/2005 (protocollo n. CS0222524) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
<b>Indirizzo</b>										
CONTRADA CIMINO piano: I.										
<b>Annotazioni</b>										
abb - corte esclusiva della partita 73 sub 3 - mq 1540										

**Situazione degli intestati dal 30/08/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	Particella		per 1/2	per 1/2
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2	
2	MARCO ARGENTANO il 05/01/1952	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2	

**DATI DERIVANTI DA**

FRAZIONAMENTO del 30/08/1988 n. 2935/1/1988 in atti dal 29/09/2005 (protocollo n. CS0222524) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	FRAZIONAMENTO del 30/08/1988 n. 2935/1/1988 in atti dal 29/09/2005 (protocollo n. CS0222524) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
--	--

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Data: 11/09/2015 - Ora: 12.15.05 Segue  
Visura n.: CS0166165 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN MARCO ARGENTANO ( Codice: H981)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 42 Particella: 73 Sub: 5</b>

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	M*	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	S*	(1) Proprietà per 1/2

1 nati a SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956  
SAN MARCO ARGENTANO il 05/01/1952

**Unità immobiliare dal 10/09/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona			Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbanai	42	73	5			area urbana				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/09/2008 n. 446891/2008 in atti del 10/09/2008 (protocollo n. CS0377993) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** : CONTRADA CIMINO piano: I.  
**Annotazioni** : abb - corte esclusiva della particella 73 sub 3 - mq 1540

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona			Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbanai	42	73	5							FRAZIONAMENTO del 30/08/1988 n. 29351/1988 in atti del 29/09/2005 (protocollo n. CS022524) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

**Indirizzo** : CONTRADA CIMINO piano: I.  
**Annotazioni** : abb - corte esclusiva della particella 73 sub 3 - mq 1540

**Situazione degli intestati dal 30/08/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	12/05/1956	[REDACTED]	M*	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	05/01/1952	[REDACTED]	S*	(1) Proprietà per 1/2

**DATI DERIVANTI DA** : FRAZIONAMENTO del 30/08/1988 n. 29351/1988 in atti del 29/09/2005 (protocollo n. CS022524) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributario





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/09/2015 - Ora: 12.17.16 Segue  
Visura n.: CS0166173 Pag: 1  
Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO ARGENTANO (Codice: H981) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 16 Sub.: 5

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	M	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
2	[REDACTED]	M	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000

**Unità immobiliare dal 19/01/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	42	16	5			A/3	2	5,5 vani	Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2012 n. 2015.1/2012 in atti dal 19/01/2012 (protocollo n. CS0015319) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni: CONTRADA CIMINO SNC piano T-1 scala: 1; Classamento e renditi validati (D.M. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	42	16	5			A/3	2	5,5 vani	Euro 340,86	COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) COSTITUZIONE
Indirizzo Annotazioni: CONTRADA CIMINO SNC piano T-1 scala: 1; classamento e renditi proposti (D.M. 701/94)											

**Situazione degli intestati dal 19/01/2011**

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
2	[REDACTED]	MARCO ARGENTANO il 05/01/1952	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) Registrazione: COSTITUZIONE				

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Data: 11/09/2015 - Ora: 12.17.03 Segue  
Visura n.: CS0166172 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN MARCO ARGENTANO ( Codice: H981) Provincia di COSENZA	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 42 Particella: 16 Sub.: 4	

### INTESTATI

1	[REDACTED]	a SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
2	[REDACTED]	MARCO ARGENTANO il 05/01/1952	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000

### Unità immobiliare dal 19/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Class.	Consistenza		
1	Urbana	42	16	4	A/3	2	6 vani	Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2012 n. 2015.1/2012 in atti dal 19/01/2012 (protocollo n. CS0015319) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano T; Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Class.	Consistenza		
1	Urbana	42	16	4	A/3	2	6 vani	Euro 371,85	COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) COSTITUZIONE
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano T; Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

### Situazione degli intestati dal 19/01/2011

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	a SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
2	[REDACTED]	MARCO ARGENTANO il 05/01/1952	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) / Registrazione: COSTITUZIONE				

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 11/09/2015 - n. CS0166188 - Richiedente [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

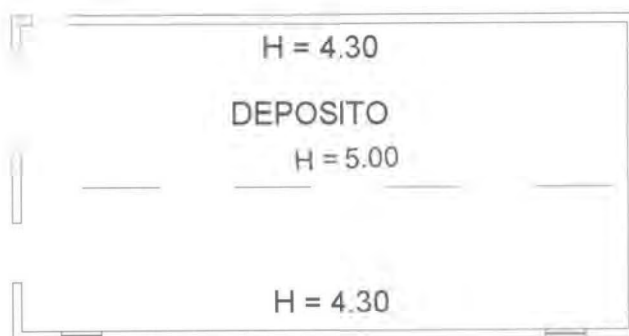
Dichiarazione protocollo n. CS0290644 del 19/12/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano	
Contrada Cimino	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Infantino Salvatore
Foglio: 42	Iscritto all'alba:
Particella: 330	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Cosenza
	N. 2820

Scheda n. 5      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (H9811) - Foglio: 42 Particella: 330 - Subalterno 5 - CONTRADA CIMINO SNC piano: T-1;

## PIANO TERRA

CORPO E



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166188 - Richiedente [REDACTED]

Fol. schede: 7 - Formato di req.: A4(210x297) - Fog. di scala: 1/1

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I**

Provincia: COSENZA

Comune: SAN MARCO ARGENTANO

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA

Codice zona: E2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	390	490	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	440	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	340	390	L	2	2,6	L
Ville e Villini	Normale	390	530	L	1,9	2,7	L

Stampa





VERBALE N 1

L'anno 2015.....il giorno...07.....del mese di...dicembre .....alle  
ore...12...e precisamente nel luogo  
...Cala...Lumino...N. 53...SAN. MARCO...ARBEA P.D.M.

In adempimento dell' incarico conferitomi dal Giudice Esecuzioni Dott. *Francesca Goffigiani*  
con ordinanza del..... nella procedura esecutiva tra ..... ed il  
Sig.....io sottoscritt ARCH Luigia Arabia mi sono recata in detta  
località per rilevare ogni elemento necessario per l' espletamento del mandato affidatomi. Sul posto  
ho rinvenuto il Dott.....nonché l'Avv.....  
Sono inoltre presenti i.....  
Sig:.....

Il.....Ha avanzato il seguente  
rilievo.....e mi ha consegnato i seguenti  
Documenti, che vengono allegati al presente verbale. IL Sig. mi ha fatto notare  
che.....e mi ha  
consegnato.....  
Preso atto delle osservazioni e dei documenti, ho  
proceduto agli accertamenti necessari prendendo appunti separati. Inoltre ho effettuato le seguenti  
considerazioni.....

Ho espletato le seguenti operazioni e indagini  
tecniche:.....*rilievi, telerilevamento e fotografico*.....

*[Handwritten signature]*



Non avendo potuto espletare tutte le indagini in questa sede, ho rinviato il loro prosieguo al giorno 19.05.2012 alle ore 12.00 nel posto di lavoro dando verbale avviso agli interessati. Il presente verbale, chiuso alle ore 12.00 viene letto, confermato e sottoscritto con le parti in causa e i tecnici presenti.

Firme dei presenti

*[Handwritten signature]*

il consulente d' ufficio

*[Handwritten signature]*

Dott.....

Avv.....

San Marco Argentano, li

Al presente verbale vengono allegati n..... documenti esplicativi delle operazioni peritali



Data: 11/09/2015 - n. CS0166182 - Richiedente: [REDACTED]

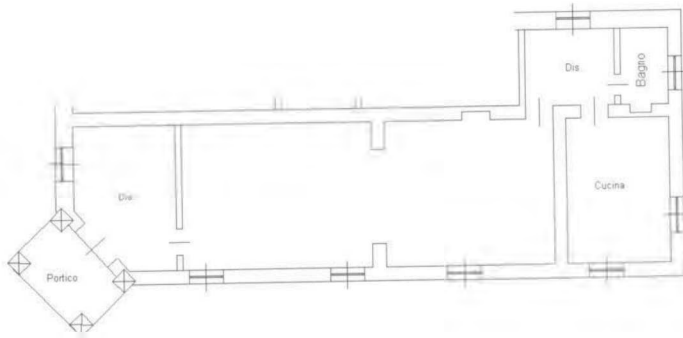
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0013241 del 19/01/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano	
Contrada Cimino <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Russo Luigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 42	Prov. Cosenza
Particella: 16	N. 2215
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2015 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO(H981) - < Foglio: 42 Particella: 16 - Subalterno 2 - CONTRADA CIMINO SNC piano: 1;

**PIANO TERRA**  
H. 3.60 mt



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/09/2015 - n. CS0166182 - Richiedente: [REDACTED]  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fot. di scala: 1:1

## Verbale n°:

L'anno 2016 il giorno 04/04/2016 alle ore 10.00 presso il mio studio sito in p.zza Martini Luther King, (Rende ES) è presente il Sig. re/ [REDACTED]

il quale mi ha consegnato alcune fotografie e documenti costolati relativi agli immobili siti in San Marco Argentano e da Lemino WS3, che vengono allegati al seguente verbale.

Il Sig. re/ [REDACTED] ha effettuato alcune considerazioni in merito al rilievo fotografico effettuato in data sette dicembre 2015, le seguenti considerazioni vengono verbalizzate dalla sottoscritta:

Foto W1 inoprimo soffitto in legno ristrutturato negli anni '90, infissi in legno.

Foto W2 soggiorno

Foto W3 esterno presenta infiltrazioni di umidità capillare

Foto W4: cucina con rivestimenti a tuffo alternati con piastrelle

Foto W4: Rivestimento scale interne in travertino

Foto W5 Terrano al primo piano

Foto W6 Copro della casa non ristrutturato, abitata o deposito pannelli in gommola, infissi in legno

Essendo concluso tutte le operazioni relative all'incarico di cui sopra il presente verbale è chiuso alle ore 11.40, confermato e sottoscritto



Verbale n° 3

Il giorno cinque del mese di luglio dell'anno 2016, io sottoscritto arch. Luigia Arabia, a seguito di regolare comunicazione, ho effettuato sopralluogo tecnico in CTR Linnio n° 53 del comune di San Marco Argentano.

Alle ore 15,30 in detta località ho rinvenuto il sig. [REDACTED] che mi ha consegnato copia della Scia del 2013 n° 86, relativa all'immobile identificato al foglio n° 42 mappa n° 73 sub n.

Ho proceduto ad ulteriori rilievi tecnici relativi agli immobili oggetto di stima.

Il seguente verbale viene letto, confermato, sottoscritto e chiuso alle ore 17.00

Il sig. [REDACTED]  
Dr. Dr. Li

In fede  
Il Ctu  
arch. Luigia Arabia

ALL 2

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

1) Nel ventennio, i terreni su cui insistono gli immobili oggetto del pignoramento, erano di proprietà di:

██████████ nato a Fagnano Castello il 30 novembre 1930 che:

° con atto di compravendita rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio, 4 novembre 1983, Rep.4178, trascritto il 15 novembre 1983 ai nn°25724 R.G. e 70347 R.P.; (particella 16 del foglio 42);

° con atto di compravendita rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio, il 25 febbraio 1986, Rep.9393, trascritto il 22 marzo 1986 ai numeri 6034 R.G. e 127507 R.P.; (particella 23 e 24 del foglio 42);

° con atto di compravendita rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio, il 6 giugno 1986, Rep.10142, trascritto il 26 giugno 1986 ai numeri 12140 R.G. e 132679 R.P.; (particella 18 del foglio 42);

li ha venduti a ██████████ nato a San Marco Argentano il 5 gennaio 1952 e ██████████ nata a San Marco Argentano il 12 maggio 1956, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

M

Si precisa che per il terreno censito in Catasto al Foglio 42 Particella 185 di Flz. 04.21.09 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notaio Cristofaro Espedito Claudio, in data 7 aprile 2003, Rep.63273, trascritto il 22 aprile 2003 ai numeri 10900 R.G. e 8085 R.P. a favore di ██████████ ██████████ nata a Torino il 28 novembre 1984 e contro ██████████ nato a San Marco Argentano il 5 gennaio 1952 e ██████████ nata a San



Marco Argentano il 12 maggio 1956, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

*Marco Argentano*

del diritto di ineditabilità.



dalle porte in corso

Relu

Luigi Ballo

Prende, 04.01.2016

figura




Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2015

Data: 11/09/2015 - Ora: 12.16.33 Segue  
Visura n. CS0166169 Pag.: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN MARCO ARGENTANO ( Codice: H981)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 42 Particella: 16 Sub.: 2

<b>INTESTATI</b>	
1	M* (1) Proprietà per 500/1000
2	S* (1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliare dal 19/01/2012											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 42	Particella 16	Sub 2	Zona Cons. Zona A/3	Micro Zona A/3	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 5 vani	Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2012 n. 2015.1/2012 in atti dal 19/01/2012 (protocollo n. CS0015319) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano: T.											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2011											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio 42	Particella 16	Sub 2	Zona Cons. Zona A/3	Micro Zona A/3	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 5 vani	Euro 309,87	COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) COSTITUZIONE
Indirizzo: CONTRADA CIMINO SNC piano: T.											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 19/01/2011									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
1	SAN MARCO ARGENTANO il 12/05/1956					IM*	(1) Proprietà per 500/1000		
2	SAN MARCO ARGENTANO il 05/01/1952					IS*	(1) Proprietà per 500/1000		
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/01/2011 n. 603.1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0013241) Registrazione: COSTITUZIONE									

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria