

Relazione di Stima

Proc. 217/96

Vertenza Banco di Napoli/

G.E. Dott.ssa Antonella Lariccia

Ing. Biondi Giuseppe

31/01/2008

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESERCIZIO
Depositato in Cancelleria
- 3 MAR. 2008
Ogg.
H. Cancelleria

RELAZIONE

Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N.217/96

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 04/12/2007 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonella Lariccia per il procedimento di esecuzione immobiliare 217/96, relazione circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-4):

QUESITO N. 1

Presa visione dei documenti depositati agli atti constatavo, tra l'altro, la presenza di:

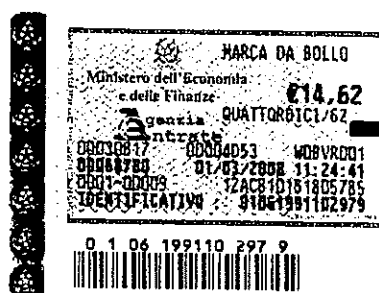
- a) Atto di pignoramento immobiliare del 26/10/1996 (vedi all. da 5 a 9).
- b) Decreto ingiuntivo del 10/06/1996 (vedi all. da 10 a 15).
- c) Atto di precetto del 02/07/1996 (vedi all. da 16 a 20).
- d) Dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Dott. Fabio Posteraro del 27/10/2000 che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e della provenienza nel ventennio (vedi all. da 21 a 24).

QUESITO N. 2 e 3. E QUESITO N. 4.

Dalle visure storiche catastali e dalle relative planimetrie nuovamente ottenute, si evidenzia la seguente situazione degli immobili all'atto del pignoramento:

Gruppo 1

Pagina 2 di 168



- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 4 cat. A3 consistenza 6,5 vani (vedi all. 25-26).
- b) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 5 cat. A3 consistenza 6,5 vani (vedi all. 27-28).
- c) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 2° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 7 cat. A3 consistenza 6 vani (vedi all. 29-30).
- d) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 2 Cat. C6 (vedi all. 31). Questo immobile è stato poi frazionato divenendo:
 - d1) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 11 Cat. C6 di 65 m² (vedi all. 32 - 33).
 - d2) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 12 Cat. C6 di 49 m² (vedi all. 34-35-36).
- e) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 3 Cat. C6 di 49 m² (vedi all. 37-38). Come si vedrà nel sopralluogo, questo immobile è stato riunito in pratica a quello della part. 230 sub 5 con il quale è collegato da scala interna e di cui costituisce un'appendice.
- f) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terzo in catasto al fg. 5 part. 230 sub



8 Cat. in corso di definizione (vedi all. 39-40). Nel corso del sopralluogo questo immobile è risultato essere una mansarda.

g) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 117 ficheto, di Ha 35.90 (vedi all. 41). Questo suolo deriva di frazionamento della particella originaria 117 su cui è stato costruito il fabbricato di cui alla part.IIIa 230. La nuova particella libera in realtà è la 448 ma erroneamente è stata nominata tale solo nella planimetria e non nel censuario (vedi all. 44). Pertanto si è resa necessaria una nota di rettifica (vedi all. 42) all'agenzia del territorio per il necessario riallineamento (vedi all. 42a). Questo immobile pertanto nel prosieguo della relazione di stima, verrà indicato come foglio 5 part.IIIa 448 di m² 3.440.

h) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituita da terreno in catasto al fg. 5 part. 183 seminativo irr., di Ha 01.50 (vedi all. 43). Questo terreno attualmente è aggregato alla corte del fabbricato di cui alla part. 230 sopracitato ed utilizzato come parcheggio (vedi all. 44).

Tutti gli immobili suddetti erano, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei fratelli ciascuno per 1/3, per come risulta dall'atto del
06/12/1981 redatto dal notaio Dott. Raffaele Ripoli registrato il 11/12/1985 al n. 21579 (vedi all. 45-46). L'atto riguarda l'acquisto del terreno su cui è stato edificato l'immobile ed il terreno utilizzato come parcheggio.

Gruppo 2

a) Immobile sito in comune di Marano Principato, via Puzzille 4, costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 132 sub 1 Cat. C1 classe u di 25 m² (vedi all. 47-48).



L'immobile suddetto era, all'atto del pignoramento, nella disponibilità del
per l'intera proprietà, come risulta dall'atto del 31/01/1980 redatto dal
notaio Dott. Leucio Gissona, registrato il 23/02/1980 al n. 86156 (vedi all. 49).

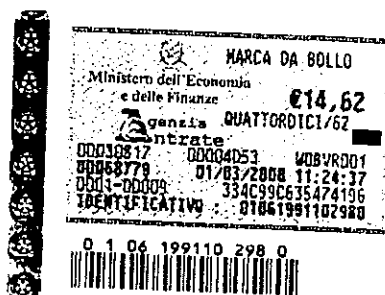
Gruppo 3

- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche
costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85
(vedi all. 50-51).
- b) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche
costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 163/b, di Ha 00.40 (vedi all.
52).
- c) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche
costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 165/b, di Ha 00.90 (vedi all.
52).

I due ultimi terreni sono dei reliquati di cui non è stato possibile individuarne la
planimetria. La part.IIa. 229 è individuata nell'allegato 44

Tutti gli immobili suddetti erano, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei
fratelli , per come risulta dall'atto del 30/10/1990 re-
datto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 256569 (vedi
all. da 53 a 56). Dalla registrazione dell'atto si evince che mentre l'aliquota di
proprietà del Sig. era di 1/3 come citato nell'atto di pignoramento,
la quota di proprietà del Sig. era si di 1/3

Avvertito di ciò il G.E. si procede con la valu-
tazione del solo terzo appartenente al Sig.



Gruppo 4

- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 193, di Ha 08.50 (vedi all. 57). La particella è stata soppressa in quanto sul suolo è stato edificato un fabbricato di tre piani f.t. e quindi riportato al fg.5 part.IIa 544 ente urbano (vedi all. 58). La part.IIa 544 è individuata nell'allegato 44. I singoli appartamenti non risultano catastati.

L'immobile suddetto era, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei fratelli
per come risulta dall'atto del 30/10/1990 redatto dal
notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 236571 (vedi all. da 59
a 61). Dalla registrazione dell'atto si evince che mentre l'aliquota di proprietà del
Sig. era di 1/3 come citato nell'atto di pignoramento, la quota di
proprietà del Sig. era di 1/3

Avvertito di ciò il G.E., si procede con la valutazione del
solo terzo appartenente al Sig. e con l'accatastamento dei sei
appartamenti e due garage dell'immobile stesso..

Gruppo 5

- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Savagli, costituito da terreno in catasto al fg. 6 part. 266, di Ha 21.60 (vedi all. 62). La particella è ancora classificata come Sem. irr. Arb., ma sul suolo è stato edificato un fabbricato di tre piani e mansarda costituito da una villa unifamiliare di circa 200 m² per ciascun livello. La part.IIa. 266 è individuata in planimetria (vedi all. 63).

L'immobile suddetto era, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei fratelli
per come risulta dall'atto del 02/07/1991 redatto dal
notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 17/07/1991 al n. 12300 (vedi all. da 64 a

66). Dagli stati di famiglia dei sigg. _____ si evidenzia che alla data di registrazione dell'atto di compravendita e cioè al 17/07/1991 entrambi i fratelli erano sposati rispettivamente con _____ (vedi all.67-68) ed in _____ Avvertito di ciò il G.E., si procede con la valutazione dell'immobile solo per la quantificazione delle parti non essendo esso vendibile.

QUESITO N. 5

Il giorno 12/12/2007 mi sono recato presso gli uffici del comune di Marano Principato per accertare dell'attuale residenza dei debitori (vedi all.69-70-71) e richiedere la regolarità urbanistica e la destinazione dei suoli (vedi all. 72). Quindi invitavo il debitore esecutato a mezzo raccomandata ed i legali dei Creditori a mezzo fax, al sopralluogo programmato per il 03/01/2008 (vedi all.73-74-75).

Il giorno 03/01/2008 mi sono recato sul luogo, ove mi sono incontrato con i sigg. _____. Era presente anche l'avv. _____ per conto dei sigg. _____. intervenuto nel procedimento.

Si inizia con l'immobile del gruppo 2: fg. 5 part. 132 sub 1 che è costituito da un magazzino adibito a rivendita di tabacchi posto in un fabbricato di vecchia costruzione, disabitato e non agibile ai piani superiori (vedi all. 76-77) Attualmente l'immobile è collegato con altri vani allo stesso livello non facenti parte del procedimento.

Si prosegue quindi con gli immobili facenti parte del gruppo 3 che è costituito da un suolo fianco strada incolto (vedi all.78) e con quelli del gruppo 4, dove si costata che sul suolo indicato insiste un fabbricato di tre piani fuori terra (vedi all.79-80) si decide di rinviare a domani il sopralluogo poiché al momento non si è in possesso delle chiavi. Si prega l'avv. _____ di avvertire il suo cliente in modo da farsi trovare in casa.



stata edificata una villa monofamiliare a 3 livelli più mansarda abitabile, ora domicilio del Sig. _____ comproprietario per un terzo. L'edificio è di pregevole fattura, anche se con qualche degrado esterno e occupa circa 200 m² del suolo lasciando il resto come corte-giardino ben tenuto (vedi all.101-108).

Viene redatto il verbale di visita (vedi all.109.)

Il giorno successivo 04/01/2008, si ritorna sull'immobile di cui alla part. 544, località bivio Boschi, già visto solo all'esterno il giorno precedente. Si procede con la visita di alcuni appartamenti in quanto il sig. _____ non era in casa per motivi familiari, come riferito dall'avv. _____. Si tratta di sei appartamenti, una soffitta sottotetto e due garage. Questi ultimi hanno accesso dalla strada che porta al centro di Marano P.(vedi all.110). Uno dei due garage è occupato del sig. _____. Al piano terra i due appartamenti hanno ingressi indipendenti dalla scala comune e sono occupati dal sig. _____ quello situato a nord (vedi all. 110) e dal sig. _____, l'altro a sud (vedi all.111).

Ai piani superiori si accede mediante una scala esterna (vedi all.112). Al 1° piano insistono due appartamenti di cui uno abitato dalla suocera del sig. _____.

Anche al secondo piano vi sono due appartamenti di cui uno abitato dal sig. _____. La soffitta si presenta come un sottotetto non utilizzabile. Gli appartamenti sono in buono stato e discretamente rifiniti (vedi all. da 113 a 117).

Si interrompe quindi il sopralluogo redigendo l'apposito verbale (vedi all. 118).

Il giorno 14/01/2008 si procede ad un nuovo sopralluogo per meglio individuare la part. 448 ex 117 e per reperire presso l'ufficio tecnico del comune di Marano Principato gli atti relativi ai permessi a costruire dei fabbricati.

Previo appuntamento telefonico il giorno 16/01/2008 si procede al sopralluogo degli appartamenti di cui alla part. 544 e non ancora visti. Si inizia con



l'appartamento al 2° piano, abitato dal sig. _____, intervenuto nel procedimento, il quale mi presenta l'avv. _____ come sostituto dell'avv. _____ che lo ha rappresentato finora. L'appartamento, abitato dal sig. _____ si presenta ben tenuto e meglio rifinito degli altri: termo camino, infissi e pavimenti di qualità superiore ecc. Vengono scattate alcune foto (vedi all. 119-120) e redatto il relativo verbale (vedi all. 121).

Si procede quindi con la visita agli appartamenti al piano terra attualmente occupati, quello lato sud dalla famiglia del sig. _____, la cui moglie _____ come da verbale fa presente di occupare l'immobile in virtù di un preliminare di vendita firmato con i fratelli _____. Anche l'appartamento lato nord, attualmente in uso alla famiglia del sig. _____ la cui moglie sig. _____ è presente, in virtù di un analogo preliminare di vendita. Vengono consegnate copia dei preliminari (vedi all. da 123 a 129). Scattate alcune foto e redatto il verbale (vedi all. da 130 a 132) si conclude il sopralluogo.

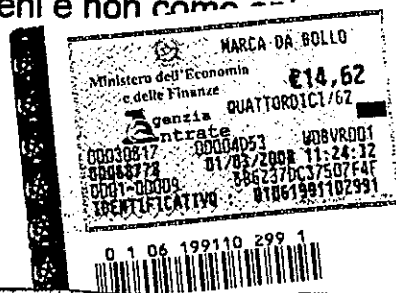
QUESITO N. 6 e QUESITO N. 7

I beni pignorati non sono tutti regolarmente catastati ed in particolare:

Gli appartamenti, i magazzini ed i suoli di via Puzzille di cui al gruppo 1-2-3-4 sono regolarmente catastati a meno del correggendo errore di trascrizione della part. 117 a 448 per come già detto.

Il suolo di via Puzzille, di cui al gruppo 5, è stato modificato in part. 544 ente urbano dalla originaria part. 11a 193, ma i singoli appartamenti e garage non sono stati catastati. Avvertito il G.E., procedo all'accatastamento delle singole unità (vedi all. CATASTO).

I beni di cui al gruppo 6, su cui non si procede con la perizia, sono ancora catastati come terreni e non come _____ no.



Gli altri beni sono regolarmente catastati.

QUESITO N. 8

Dei beni pignorati, sono attualmente liberi i suoli delle part. Ile 448, 163/b, 165/b, 229 e due appartamenti siti sulla part. 544 di cui uno al primo ed uno al secondo livello. Tutti gli altri beni sono occupati a vario titolo come già scritto.

QUESITO N. 9

I titoli legittimanti il possesso sono:

Atto del 06/12/1981 redatto dal notaio Dott. Raffaele Ripoli registrato il 11/12/1985 al n. 21579 (vedi all. 45-46).

Atto del 31/01/1980 redatto dal notaio Dott. Leucio Gissona, registrato il 23/02/1980 al n. 86156 (vedi all. 49).

Atto del 30/10/1990 redatto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 256569 (vedi all. da 53 a 56).

Atto del 30/10/1990 redatto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 236571 (vedi all. da 59 a 61).

Atto del 02/07/1991 redatto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 17/07/1991 al n. 12300 (vedi all. da 64 a 66).

QUESITO N.10

Non sussistono sui suoli oggetto della procedura vincoli storici, o artistici.

QUESITO N.11

Non sussistono debiti condominiali.

QUESITO N.12

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

QUESITO N. 13

Agli atti è depositata la certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal comune di Marano Principato il 10/10/2000 (vedi all.133-134). Il giorno 14/01/2008 mi sono recato presso l'ufficio urbanistica del comune di Marano Principato, dove i tecnici presenti mi hanno confermato che non vi sono state variazioni alla destinazione urbanistica dalla data della certificazione ad oggi. Per ciò che riguarda i due fabbricati di via Puzzille, essi sono dotati di regolare concessione edilizia (vedi all.135-136). Non risulta invece rilasciato alcun certificato di agibilità.

QUESITO N. 14

Gli immobili oggetto della procedura risultavano di proprietà dei debitori esecutati nelle percentuali descritte prima e secondo gli atti di cui al quesito n. 9.

QUESITO N. 15 e 16

Gli immobili non sono divisibili per l'obbiettivo difficoltà di ottenere parti omogenee, ma sono vendibili per lotti.

QUESITO N. 17

La valutazione degli immobili è stata determinata per mezzo di notizie acquisite sul mercato zonale per la tipologia e la destinazione d'uso. E' da considerare la continua variabilità del mercato immobiliare e dei suoli da costruzione che, nel caso in esame, hanno il vantaggio di essere in zone prospicienti la via d'accesso al paese.



Gruppo 1

Considerando l'adiacenza alla strada e facilità di accesso e di parcheggio, oltre che dall'utilizzo della corte comune, si può dare una valutazione commerciale di € 1.000 al m². per gli appartamenti, che sono di ottima finitura, di € 500 m² per i magazzini, anch'essi rifiniti bene e di facile accesso, di € 800 m² per la mansarda e di € 70 m² per il suolo che è in parte zona B4 (residenziale) ed in parte in zona D1 (industriale). Nella valutazione degli appartamenti e magazzini si è tenuto conto di costi necessari per l'ottenimento del certificato di agibilità e pertanto si ha:

Lotto n 1

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 4 cat. A3 consistenza 6,5 vani.

Trattasi di un appartamento di m². 152 di superficie coperta oltre a m² 38 di balconi per un totale commerciale di m² $152 + 1/2 \cdot 38 = 171,00$.

Valore commerciale: € 1.000,00 x m² 171,00 = € **171.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 171.000,00 X 0,15 = € 25.650,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 171.000,00 X 0,15 = € 25.650,00

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 171.000,00 X 0,10 = € 17.100,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato

€ 171.000,00



a detrarre

(25.650,00+25.650,00+17.100,00) - € 68.400,00

prezzo base di vendita dell'intero € 102.600,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 68.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 2

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 5 cat. A3 consistenza 6,5 vani e da un sottostante magazzino ad esso collegato da scala interna in catasto al fg. 5 part. 230 sub 3 Cat. C6 di 49 m².

Trattasi di un appartamento di m². 141 di superfice coperta oltre a m² 38 di balconi per un totale commerciale di m² 141,00+1/2 38,00= 160,00 a cui si aggiunge la tavernetta valutata ad € 700 al m².

Valore commerciale: € 1.000,00 x m² 160,00+€ 700 x 49 m² = € 194.300,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 194.300,00 X 0,15 = € 29.145,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 194.300,00 X 0,15 = € 29.145,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 194.300,00

a detrarre

(29.145,00+29.145,00) - € 58.290,00

prezzo base di vendita dell'intero € 136.010,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 90.670,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183



LOTTO N. 3

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 2° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 7 cat. A3 consistenza 6 vani.

Trattasi di un appartamento di m². 152 di superfice coperta oltre a m² 38 di balconi per un totale commerciale di m² 152+1/2 38= 171

Valore commerciale: € 1.000,00 x m² 171,00 = € **171.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 171.000,00 X 0,15 = € 25.650,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 171.000,00 X 0,15 = € 25.650,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 171.000,00

a detrarre

(25.650,00+25.650,00) - € 51.300,00

prezzo base di vendita dell'intero € **119.700,00**

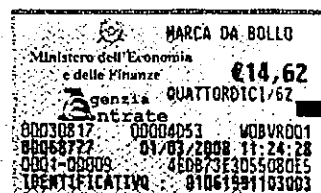
ed in quota parte di 2/3 arrotondata € **79.800,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 4

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano mansarda in catasto al fg. 5 part. 230 sub 8 Cat. in corso di definizione.

Pagina 15 di 168



0 1 06 199110 300 3

Trattasi di un appartamento in mansarda di m². 182,28 di superficie coperta che si può valutare ad € 800 al m².

Valore commerciale: € 800,00 x m² 182,28 = € **145.824,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 145.824,00 X 0,15 = € 21.863,60

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 145.824,00 X 0,15 = € 21.863,60

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 145.824,00 X 0,10 = € 14.582,40

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 145.824,00

a detrarre

(21.863,60+21.863,60+14.582,40) - € 58.309,60

prezzo base di vendita dell'intero € **87.514,40**

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € **58.340,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 5

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 11 Cat. C6 di 65 m².

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato e dotato di impianti che si può valutare ad € 500 al m².

Valore commerciale: € 500,00 x m² 65 = € **32.500,00**



Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 32.500,00 \times 0,15 = € 4.875,00$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 32.500,00 \times 0,15 = € 4.875,00$$

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

$$€ 32.500,00 \times 0,10 = € 3.250,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 32.500,00
a detrarre	
(4.875,00+4.875,00+3.250,00)	- € 13.000,00
prezzo base di vendita dell'intero	€ 19.500,00
ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 13.000,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 6

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 12 Cat. C6 di 49 m²

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato e dotato di impianti che si può valutare ad € 500 al m².

$$\text{Valore commerciale: } € 500,00 \times \text{m}^2 49 = € 24.500,00$$

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 24.500,00 \times 0,15 = € 3.675,00$$



Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 24.500,00 \times 0,15 = € 3.675,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 24.500,00

a detrarre

(3.675,00+3.675,00) - € 7.350,00

prezzo base di vendita dell'intero € 17.150,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 11.430,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 7

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 448 ex 117 ficheto, di Ha 34,40, in planimetria indicato al n. 448 in corso di riallineamento.

Trattasi di un terreno classificato, come destinazione urbanistica, del tipo B4 e D1 che si può valutare ad € 80 al m².

Valore commerciale: € 80,00 x m² 3.440 = € 275.200,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 275.200,00 \times 0,15 = € 41.280,00$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 287.200,00 \times 0,15 = € 41.280,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 41.280,00

a detrarre



(41.280,00+41.280,00)	- € 82.560,00
prezzo base di vendita dell'intero	€ 192.640,00
ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 128.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

Gruppo 2

Trattasi di un negozio fronte strada in via Puzzille attualmente adibito a Rivendita di tabacchi da parte di parente del sig. _____, unico proprietario dell'immobile. Il valore commerciale va oltre la mera misurazione della superficie in quanto il locale è in ottima posizione per l'esercizio dell'attività.

LOTTO N. 8

Immobile sito in comune di Marano Principato, via Puzzille 4, costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 132 sub 1 Cat. C1 classe u di 25 m²

Valore commerciale a corpo = € 35.000,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 35.000,00 X 0,15 = € 5.250,00,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 20% perché occupato, si ha:

€ 35.000,00 X 0,20 = € 7.000,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 35.000,00
----------------	-------------

a detrarre

(€ 5.250,00+€ 7.000,00)	- € 12.250,00
-------------------------	---------------

prezzo base di vendita dell'intero	€ 22.750,00
------------------------------------	-------------

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze



Gruppo 3

Trattasi di un terreno fronte strada in via Puzzille in ottima posizione, con destinazione edilizia residenziale B4. Al lotto vengono accorpati i due reliquati 163/b e 165/b. Il valore commerciale si può ritenere di € 100,00 al m².

LOTTO N. 9

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreni in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85, part. 163/b, di Ha 00.40, part. 165/b, di Ha 00.90.

Trattasi di un terreno classificato, come destinazione urbanistica, del tipo B4.

Valore commerciale: € 100,00 x m² 915 = € **91.500,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 91.500,00 X 0,15 = € 13.725,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 91.500,00 X 0,15 = € 13.725,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 91.500,00

a detrarre

(€ 13.725,00+€ 13.725,00) - € 27.450,00

prezzo base di vendita dell'intero € **64.050,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **21.350,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

Gruppo 4

Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 193, di Ha 08.50 (vedi all. 57). La particella è



stata soppressa in quanto sul suolo è stato edificato un fabbricato di tre piani f.t. e quindi riportato al fg.5 part.Ila 544 ente urbano (vedi all. 58). La part.Ila 544 è individuata nell'allegato 44. I singoli appartamenti non erano catastati e quindi si è proceduto al loro accatastamento generando sulla part.Ila 544 n.8 subalterni di cui 6 per appartamenti e 2 per garage.

Gli appartamenti sono di medie finiture, dotate di impianti elettrici e di riscaldamento autonomo. Alcuni appartamenti sono stati rifiniti con materiali di qualità superiore a cura dei titolari di preliminare di vendita.

LOTTO N. 10

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 3 Cat. C6 di 15 m²

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato che si può valutare ad € 400 al m².

Valore commerciale: € 400,00 x m² 15 = € **6.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 6.000,00
a detrarre	
(900,00+900,00)	- € <u>1.800,00</u>
prezzo base di vendita dell'intero	€ 4.200,00
ed in quota parte di 1/3 arrotondata	€ 1.400,00



Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 11

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 4 Cat. C6 di 15 m²

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato che si può valutare ad € 400 al m².

Valore commerciale: € 400,00 x m² 15 = € **6.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,10 = € 600,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 6.000,00

a detrarre

(900,00+900,00+600,00) - € 2.400,00

prezzo base di vendita dell'intero € **3.600,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **1.200,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune



LOTTO N. 12

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 5 cat. A3 classe U. cons. 5

Trattasi di un appartamento a piano terra di 76 m² coperti oltre a 30 m² di terrazzo coperto, con una superficie commerciale di $76 + 1/2 \cdot 30 = 91$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 800 al m².

Valore commerciale: € 800,00 x m² 91 = € **72.800,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 72.800,00 X 0,15 = € 10.920,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 72.800,00 X 0,15 = € 10.920,00

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 72.800,00 X 0,10 = € 7.280,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 72.800,00

a detrarre

(€ 10.920,00 + € 10.920,00 + € 7.280,00) - € 29.120,00

prezzo base di vendita dell'intero € **43.680,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **14.560,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune



LOTTO N. 13

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 6 cat. A3 classe U. cons. 4

Trattasi di un appartamento a piano terra di 72 m² coperti oltre a 8,00 m² di balcone, con una superfice commerciale di $72 + 1/2 \cdot 8,00 = 76 \text{ m}^2$ dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 800 al m².

Valore commerciale: € 800,00 x m² 76 = € **60.800,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 60.800,00 X 0,15 = € 9.120,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 60.800,00 X 0,15 = € 9.120,00

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 60.800,00 X 0,10 = € 6.080,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 60.800,00

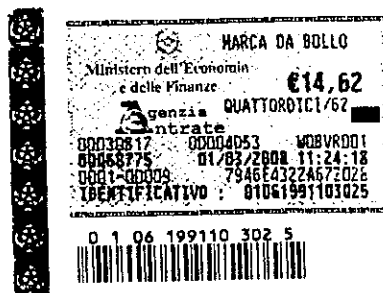
a detrarre

(€ 9.120,00 + € 9.120,00 + € 6.080,00) - € 24.320,00

prezzo base di vendita dell'intero € **36.480,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **12.160,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune



LOTTO N. 14

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 7 cat. A3 classe U. cons. 4,5

Trattasi di un appartamento a piano primo di 85 m² coperti oltre a 24 m² di balcone, con una superficie commerciale di $85 + 1/2 \cdot 24 = 97$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

Valore commerciale: € 850,00 x m² 97 = € **82.450,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 82.450,00 X 0,15 = € 12.367,50

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 82.450,00 X 0,15 = € 12.367,50

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 82.450,00

a detrarre

€ 12.367,50 + € 12.367,50 - € 24.735,00

prezzo base di vendita dell'intero € **57.715,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **19.230,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 15

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 8 cat. A3 classe U. cons. 5



Trattasi di un appartamento a piano primo di 93 m² coperti oltre a 22 m² di balcone, con una superficie commerciale di $93 + 1/2 \cdot 22 = 104$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

Valore commerciale: € 850,00 x m² 104 = € **88.400,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 88.400,00 X 0,15 = € 13.260,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 88.400,00 X 0,15 = € 13.260,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 88.400,00

a detrarre

€ 13.260,00 + € 13.260,00 - € 26.520,00

prezzo base di vendita dell'intero € **61.880,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **20.620,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 16

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 9 cat. A3 classe U. cons. 4,5

Trattasi di un appartamento a piano primo di 85 m² coperti oltre a 26 m² di balcone, con una superficie commerciale di $85 + 1/2 \cdot 26 = 98$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

Valore commerciale: € 850,00 x m² 98 = € **83.300,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 83.300,00 X 0,15 = € 12.495,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 83.300,00 X 0,15 = € 12.495,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 83.300,00

a detrarre

€ 12.495,00+€ 12.495,00 - € 24.990,00

prezzo base di vendita dell'intero € **58.310,00**

ed in quota parte di 1/3 arrotondata € **19.430,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 17

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 10 cat. A3 classe U. cons. 6

Trattasi di un appartamento a piano primo di 93 m² coperti oltre a 24 m² di balcone, con una superficie commerciale di 93+1/2 24= 105m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 870 al m².

Valore commerciale: € 870,00 x m² 98,38 = € **91.350,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 91.350,00 X 0,15 = € 13.702,50



Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 91.350,00 \times 0,15 = € 13.702,50$$

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

$$€ 91.350,00 \times 0,10 = € 9.135,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 91.350,00
a detrarre	
€ 13.702,50+€ 13.702,50+€ 9.135,00	- € 36.540,00
prezzo base di vendita dell'intero	€ 54.810,00
ed in quota parte di 1/3 arrotondata	€ 18.270,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

QUESITO N.18 e conclusioni

L'immobile oggetto del pignoramento non può essere frazionato ma è divisibile nei seguenti lotti:

Lotto n 1

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 4 cat. A3 consistenza 6,5 vani.

prezzo base di vendita € 68.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183



LOTTO N. 2

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 1° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 5 cat. A3 consistenza 6,5 vani e da un sottostante magazzino ad esso collegato da scala interna in catasto al fg. 5 part. 230 sub 3 Cat. C6 di 49 m².

prezzo base di vendita € 90.670,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 3

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano 2° in catasto al fg. 5 part. 230 sub 7 cat. A3 consistenza 6 vani

prezzo base di vendita € 79.800,00

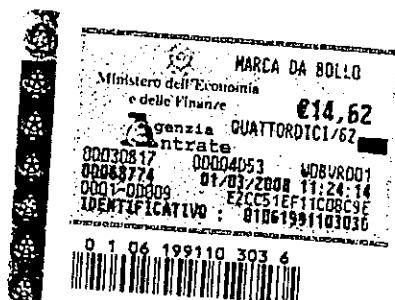
Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 4

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano mansarda in catasto al fg. 5 part. 230 sub 8 Cat. in corso di definizione

prezzo base di vendita € 58.340,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183



LOTTO N. 5

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 11 Cat. C6 di 65 m²

prezzo base di vendita € 13.000,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 6

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 230 sub 12 Cat. C6 di 49 m²

prezzo base di vendita € 11.430,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla part. 183

LOTTO N. 7

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 448 ex 117 ficheto, di Ha 34.40,.

prezzo base di vendita € 128.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 8

Immobile sito in comune di Marano Principato, via Puzzille 4, costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 132 sub 1 Cat. C1 classe u di 25 m²



prezzo base di vendita € 22.750,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 9

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreni in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85, part. 163/b, di Ha 00.40, part. 165/b, di Ha 00.90.

prezzo base di vendita € 21.350,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 10

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 3 Cat. C6 di 15 m²

prezzo base di vendita € 1.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 11

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 4 Cat. C6 di 15 m²

prezzo base di vendita € 1.200,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune



LOTTO N. 12

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 5 cat. A3 classe U. cons. 5

prezzo base di vendita € 14.560,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 13

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 6 cat. A3 classe U. cons. 4

prezzo base di vendita € 12.160,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 14

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 7 cat. A3 classe U. cons. 4,5

prezzo base di vendita € 19.230,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune



LOTTO N. 15

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 8 cat. A3 classe U. cons. 5

prezzo base di vendita € 20.620,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 16

1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 9 cat. A3 classe U. cons. 4,5

prezzo base di vendita € 19.430,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 17

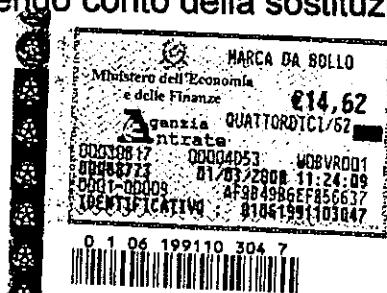
1/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 10 cat. A3 classe U. cons. 6

prezzo base di vendita € 18.270,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

Il valore complessivo degli immobili è di € 601.010,00

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori esecutati ed ai creditori, tenendo conto della sostituzione dell'avv. con l'avv.

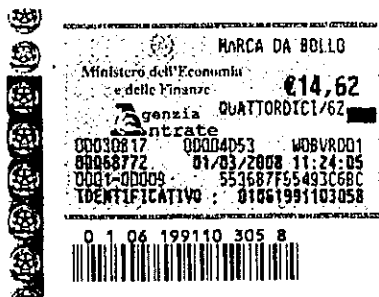
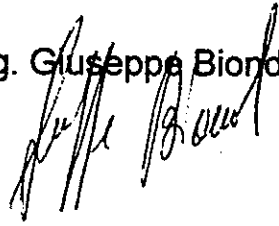


(vedi all.137),con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.138-139 a-b).

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente perizia con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

Rende 31/01/08

Ing. Giuseppe Biondi



Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.03
 Visura n.: CS0561006 Pag: 1 Fine
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)	
		Provincia di COSENZA	
Catasto Fabbricati		Foglio: 5 Particella: 230 Sub: 4	
Unità Immobiliare			
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO
	Sezione	Foglio	Particella
1	Urbanistica	5	230
	Sub	4	
	Micro	Categoria	Chiusa
	Zona	A/B	U
	Cens.	6,5	real
	Superficie	catastrale	
	Rendita	Euro 335,79	
		L. 692.000	
		COSTITUZIONE del 06/10/1985 n. 2632. 1/1985 in atti dal 19/10/1991	
		Med. 38	
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano I.			
Partita 605			
Intestati			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 06/10/1985 n. 2632. 1/1985 in atti dal 19/10/1991			
Unità immobiliari n. 1			
Ricevuta n. 126052 Tributi erariali: 0,00			
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI			

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS956/05 - Richiesta n. 125987 - Richiedente RIONDI GIUSEPPE

MIDN. 1.000
100 - 1000 - 10000

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

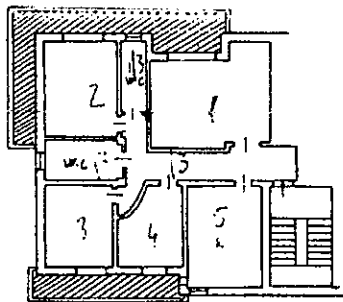
18. DICRETTO LEGGE 12 APRILE 1998, N. 437

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARANO P.Via L.P. PIETRE BIANCHE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTALire
100PIANO PRIMO

H: 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRAIscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di CASERTADATA 3-10-11/11

Firma:

47.4
PROT. N°

Pg 5/230/4

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS956/05 - Richiesta n. 125987 - Richiedente RIONDI GIUSEPPE
 (Dati Scheda Catastro) - Fotogrammi di area: AM298x4201 - Fatti di scala: 1:1
 (Dati Planimetria us. att.)

Allegato 26

Pagina 60 di 168

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.12 Visura n.: CS0561007 Pag: 1 Fine

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Dati della richiesta										Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)									
Catasto Fabbricati										Provincia di COSENZA									
Unità immobiliare										Foglio: 5 Particella: 230 Sub.: 5									

N				DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie catastale	Rendita					
1	5	230	5			A/D	U	65 vani		Euro 335,79 L. 458.000					
Indirizzo: 1400/1988															
Follica															
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano: 1;															
Particella: 605															
COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652. 1/1985 in atti dal 19/10/1991															

N		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
1	2						
1	1	COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652. 1/1985 in atti dal 19/10/1991				(1) Proprietà per 1/3	
2	2	Ricevuta n. 126052 Tributi erariali: 0,00				(1) Proprietà per 1/3	
3	3	Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI				(1) Proprietà per 1/3	

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS0500857 - Richiesta n. 125087 - Richiedente: DI DONDI GIUSEPPE

MOD. 110 Q
P. 5.001.001

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ODDERULLAZIONE 22 APRILE 1976, N. 472

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

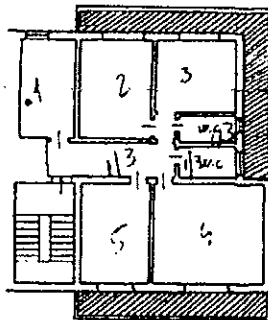
Lire
100Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di **MARANO P.**Loc. **LOC. PIERRE BIANCHE**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ORONIA**

PIANO PRIMO

H = 300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal **GEOMETRA**Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **ORONIA**
n. 3-10-1111

Firma:

Fg 5/230/5

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS0500857 - Richiesta n. 125087 - Richiedente: DI DONDI GIUSEPPE
Trasmissione: 05/12/2007 - Formata da: A. 208/420 - Formato: 1:1
Piano: 1/1

Allegato 28

Pagina 62 di 168

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.22

Visura n.: CS0561008 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta												
Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)												
Provincia di COSENZA												
Foglio: 5 Particella: 230 Sub: 7												
Catasto Fabbricati												
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urban	5	230	7	Cona	Zona	A/O	U	6 vani			
Indirizzo: 14400/1998 CONTRADA PIETRE BIANCHE piano 2.										COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652 /1985 in atti dal 19/10/1991		
Nella 14400/1998										Euro 399,87		
										L. 609.009		
										Mod. 49		
INTERESSATI										CONTRATTO FISCALE		
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
1											(1) Proprietà per 1/3	
2											(1) Proprietà per 1/3	
3											(1) Proprietà per 1/3	
DATI DERIVANTI DA												
Unità immobiliari n. 1										COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652 /1985 in atti dal 19/10/1991		
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA										Ricevuta n. 126052		
Richiedente: RIONDI										Tributi erariali: 0,00		

Data presentazione: 08/10/1985 - Data di: 01/12/2007 - Vis. n. CS050869 - Richiesta n. 12598 - Richiedente: BUONDI GIUSEPPE

MINISTERO DELLE FINANZE
12.10.1985 - 1985

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

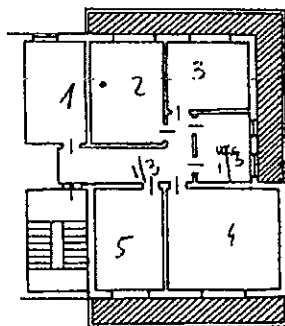
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. PR. 18711-LEGG. 12 APRILE 1986, N. 471)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di HARANO P.Via LOC. PIETRE BIANCHE

Ditta:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZAPIANO SECONDOH. 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

 Via LOC. PIETRE BIANCHE - 471 - 1985 - 12.10.1985 - 1985

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

DATA

PROT. N°

15/03/1Iscritto all'Albo dei GEOMETRIdella Provincia di COSENZADATA 3-10-1985

Firma:

Data presentazione: 08/10/1985 - Data di: 01/12/2007 - Vis. n. CS050869 - Richiesta n. 12598 - Richiedente: BUONDI GIUSEPPE
 Testi: scheda C - Formulario di req. A3/2008(420) - Formato di scala: 1:1
 Planimetria in atti

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.32

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Visura n.: CS0361010 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta

Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)

Provincia di COSENZA

Foglio: 5 Particella: 230 Sub.: 2

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastrale	Rendita
1	Urbana	5	230	2							

VARIANTE del 26/05/1987 n. 1420 -1/1987 in atti dal
18/05/2000 (protocollo n. 63933) FRAZIONAMENTO

I 4 soppressioni ha originato i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 230 sub. 11
- foglio 5 particella 230 sub. 12

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126052 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA

Richiedente: BIONDI

VARIAZIONE del 26/05/1987 n. 1420./1/1987 in atti dal 18/05/2000 (protocollo n. 63933) / FRAZIONAMENTO

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.31.26 Visura n.: CS0561214 Pag: 1 Fine

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)									
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA									
		Foglio: 5 Particella: 230 Sub.: 11									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbanistica	5	230	11			C/4	I	64 m²		Euro 161,13
(CONTRADA PIETRE BIANCHE piano: T)											
INTERESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1											
2											
3											
(dal 26/05/1997 a 14/01/1997 in atti del 1905/2000 (protocollo n. 6193))											
DATI DERIVANTI DA											
Unità Immobiliari n. 1											
Ricevuta n. 126115 Tributi enziali: 0,00											
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI GIUSEPPE CTU											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1/3											
(1) Proprietà per 1/3											
(1) Proprietà per 1/3											

MODULO
P. 10 - 100/107

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 5, ART. 1)

Mod. 9 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARMA PRINCIPATO Via LOS PIETRE BIANCHE
Ditte
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO TERRA
H = 3.20

CORTI

CORTI

VINO
SALA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA
ROT. N°

Fg 5/23-4

Completata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di COSENZA

DATA 4-5-1987

Firma:

Data presentazione: 26/05/1987 - Data: 07/12/2007 - Via. n. CS0461217 - Richiedente n. 126115 - Richiedente: BRONDI GIUSEPPE CTU
Cod. sched. C - Rev. main di seq.: AN(298x420) - Formato di scala: 1:1
Primo Planimetria in situ

Allegato 33

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.31.42

Visura n.: CS0561216 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)		
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA		
	Foglio: 5 Particella: 230 Sub.: 12		

INTERESTATI

1		(1) Proprietà per 1/3
2		(1) Proprietà per 1/3
3		(1) Proprietà per 1/3

Unità Immobiliare dal 12/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cont.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		5	230	12			C/6	1	49 m²		Euro 121,47	
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano: T;												
Indirizzo:												
VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 12/12/2002 n. 40261												
1/2002 in atti dal 12/12/2002 (protocollo n. 459674)												
VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA												

Unità Immobiliare dal 26/05/1987

CATASTRO DELLO STATO											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	
1		5	230	12			C/6	1	49 m²		Euro 121,47 L. 235,140
Indirizzo: LOCALITÀ PIETRE BIANCHE piano: T;											
Situazione degli interessati dal 26/05/1987											
VARIAZIONE del 26/05/1987 n. 1420.1/1987 in atti dal 18/05/2000 (protocollo n. 63933) FRAZIONAMENTO											

Situazione degli interessati dal 26/05/1987

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà per 1/3	
2						(1) Proprietà per 1/3	
3						(1) Proprietà per 1/3	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 26/05/1987 n. 1420.1/1987 in atti dal 18/05/2008 (protocollo n. 63933) FRAZIONAMENTO					

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.31.42 **Visura storica per immobile** Visura n.: CS0561216 Pag: 2 Fine
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastrale	Rendita	
1		5	230	2			C/6	1	115 m²		Euro 265,68 L. 552,800	
Indirizzo Notifica 14400/1998												
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano: T;												
Perizia											605	1604,58

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO
TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastrale	Rendita
1		5	230	1			C/6	1	115 m²		L. 345
CONSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652 1/1985 in atti dal 19/10/1991											
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano: T;											
Indirizzo Notifica		14400/1998		Perizia		605		1604,58			

Situazione degli intestati dal 08/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	DATA DI NASCITA		
1				(1) Proprietà per 1/3 fino al 26/05/1987
2				(1) Proprietà per 1/3 fino al 26/05/1987
3				(1) Proprietà per 1/3 fino al 26/05/1987

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652 1/1985 in atti dal 19/10/1991

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 126115 Tributi erariali: 0,00
 Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI GIUSEPPE CTU

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Via C. S. 50561219 - Richiesta n. 126115 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE CTU

MODULO
P. 19 - 197



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1997, N. 237

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARANO PRINCIPATA Via LAC. PIETRE BLANCHE

Dica

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO TERRA
H = 3.20

CATE

CATE

VAN SALL

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROV. N°

Fg 5/130/R

Compilata dal GEOMETRI

Inscritta all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di COSENZA

N° 4587

Firma:

Data produzione: 26/02/1997 - Data: 07/12/2007 - Via: p. CS0561219 - Richiesta n. 126115 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE CTU
Fotocopia: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fila di scala: 1:1

Allegato 36

Visura n.: CS0561012 Pag: 1 Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.42

Dati della richiesta
Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 230 Sub.: 3
Unità immobiliare

Unità Immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana	5	230	3			C/6	1	49 m²	quadrata	Euro 121,47 L. 235,200	COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652. I/1985 in atti dal 19/10/1991
CONTRADA PIETRE BIANCHE piano 1:												
Purità										605	Med.58	
INTERESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1												
2												
3												
CODICE FISCALE												
DIRITTI E ONERI REALI												
(1) Proprietà per 1/3												
(1) Proprietà per 1/3												
(1) Proprietà per 1/3												

PROTEZIONE: 18/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS0560863 - Richiesta n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE

MOD. 100
10/11/1985

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di HAIANO P. Via L. C. PIETRO BIANCHI

Ditta ---

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO TERRA
H: 3.20

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal SEDIMENTA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Intorno all'Albo di 1.60 METRI
dalla Provincia di COSENZA
data 3-10-1985
Firma: ---

DATA 07/12/2007
PROF. ---

F. 5/230/3

Nota presentata: 08/11/1985 - Data: 07/12/2007 - Vis. n. CS0560863 - Richiesta n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE
di schema C Formato di acq. A/299a(420) - Part. di scala: 1:1
Nota Planimetria in allegato

Allegato 38

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.00.52

Visura n.: CS0561013 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 5 Particella: 230 Sub: 8									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastrale	Rendita
1	Urbanis	5	230	8							
	In corso di defezione.										
	CONTRADA PIETRE BIANCHE										
	Partita: 605										
	Med. 59										
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1											
2											
3											
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 08/10/1985 n. 2652.1/1985 in atti dal 19/10/1991											
Unità immobiliari n. 1											
Ricevuta n. 126052 Tributi catastali: 0,00											
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI											
DIRITTI ONERI REALI											
(1) Proprietà per 1/3											
(1) Proprietà per 1/3											
(1) Proprietà per 1/3											

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Via: A. CS0560869 - Richiesta n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE

MODULO
P. 10 - Mod. 401MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

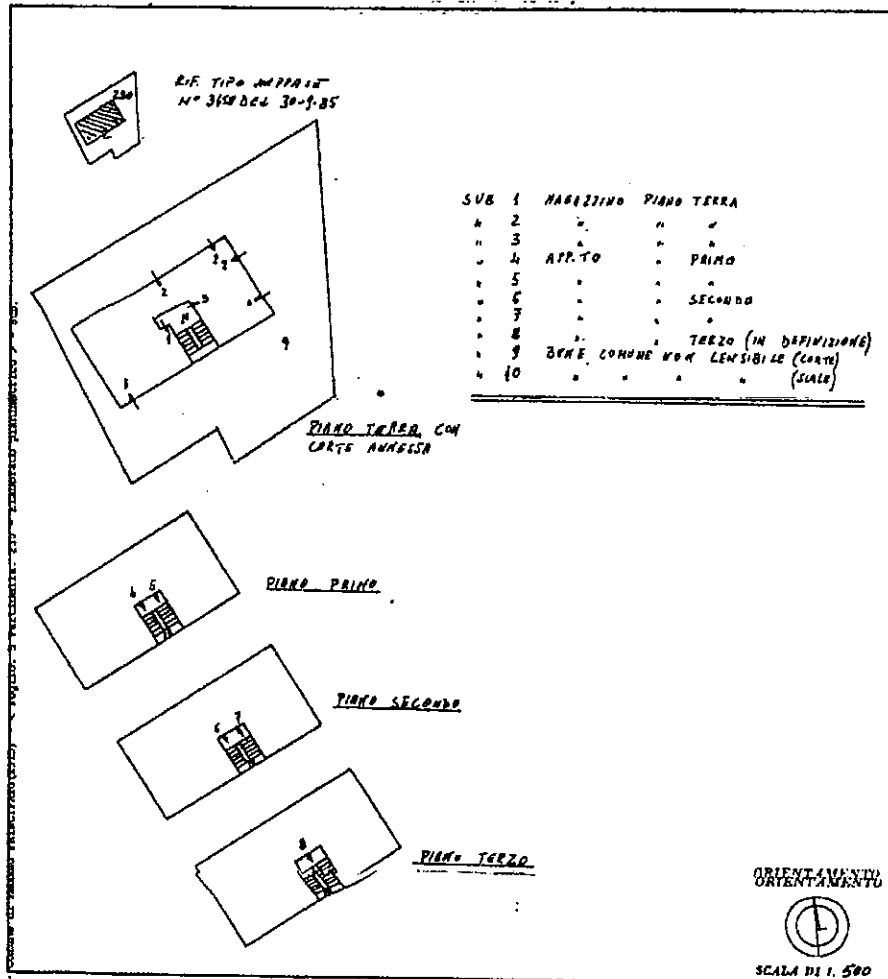
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. D. 11/01/1984 - 10/01/1984 - 10/01/1984)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MARANO P. Via L.S. TIERO BIANCHE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°Completato dal GEOMETRA

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inviato all'Albo del GEOMETRINella Provincia di COSENZAData 9-10-1985

Firma

Data presentazione: 08/10/1985 - Data: 07/12/2007 - Via: A. CS0560869 - Richiesta n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE
Schema di 1 - Formato di req.: A3(298x420) - Patti di scala: 1:1
Altre planimetrie in atti

Allegato 40

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.32.41 **Visura storica per immobile** Visura n.: CS0561221 Pag: 1 Segue
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 117

INTERESTATI

1					(1) Proprietà per 1/3
2					(1) Proprietà per 1/3
3					(1) Proprietà per 1/3

Situazione dell'immobile dal 25/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porta	Qualità Classe	Superficie (mq) ha m ca	Debiti	
1	5	117		-	FICHETTO 1	35 90		
Reddito								
							Dominicale Euro 21.132 L. 41.285	
							Agrario Euro 12.268 L. 13.335	
FRAZIONAMENTO n. 4883 in atti dal 25/02/1991								
Perdita 1604								

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porta	Qualità Classe	Superficie (mq) ha m ca	Debiti	
1	5	117		-	FICHETTO 1	46 90		
Reddito								
							Dominicale L. 53.935	
							Agrario L. 30.483	
Impianto meccanografico dal 16/04/1983								
Perdita 1604								

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Particella		
1					(1) Proprietà per 1/3
2					(1) Proprietà per 1/3
3					(1) Proprietà per 1/3
Impianto meccanografico dal 16/04/1983					

Data: 30/01/2008 - Ora: 09.55.08 **Visura storica per immobile** Segue
 Visura n.: CS0046269 Pag: 1
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2008

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 448

INTERESTATI

1				(1) Proprietà per 1/3
2				(1) Proprietà per 1/3
3				(1) Proprietà per 1/3

Situazione dell'immobile dal 29/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rodizio Domiziale Euro 28,43 Agrario Euro 11,55	
1	5	448		-	FRONTO	34 40			FRAZIONAMENTO del 29/01/2008 n. 75, 1/1999 in atti dal 29/01/2008 (protocollo n. CS0043651)

L'interessazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessi dal 29/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Rodizio	
1									(1) Proprietà per 1/3
2									(1) Proprietà per 1/3
3									(1) Proprietà per 1/3

FRAZIONAMENTO del 29/01/2008 n. 75, 1/1999 in atti dal 29/01/2008 (protocollo n. CS0043651)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/02/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Rodizio	
1	5	117		-	FRONTO 1	35	90		Domiziale Euro 21,32 Agrario Euro 11,05 L. 41.285	FRAZIONAMENTO n. 4883 in atti dal 25/02/1991
Codice		Particella			1604					

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.32.56 **Visura storica per immobile** **Visura n.: CS0561226 Pag: 1** **Fine**
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 5 Particella: 183

INTERESTATI

1				(1) Proprietà per 1/3
2				(1) Proprietà per 1/3
3				(1) Proprietà per 1/3

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	5	183		-	SEMIN IRRIG 1	81 50		Dominicale Euro 0,62	Agrario Euro 0,27
								L. 1.246	L. 525
Note						Partita	1604		

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessati dall'impianto meccanografico											
N.		DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1										(1) Proprietà per 1/3	
2										(1) Proprietà per 1/3	
3										(1) Proprietà per 1/3	
DATI DERIVANTI DA											
Impianto meccanografico del 16/04/1985											

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 126115 Tributi erariali: 0,00
 Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI GIUSEPPE CTU

ata presentazione: 01/01/0001 - Data: 07/12/2007 - Via: n. CS0560855 - Richiedente n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950-1544-1545)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5220165
Comune Prato Prato Prato
Via Prato Prato Prato
Seguono cognome, nome, patronimico del solo primo intestatario

COMUNE
Prato
Tabelle di ricambio
DELLA
SCHEDA NUMERO
5220165

PE

ORIENTAMENTO

SCALA = 1:200
Completata da:
S. L. M.
Iscritta all'Albo dei Geometri
della Provincia di Prato
Data 22-6-1964 Firma S. L. M.

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 07/12/2007 - Via: n. CS0560855 - Richiedente n. 125987 - Richiedente BIONDI GIUSEPPE
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Part. di scala: 1:1
1) Planimetria in atti

Allegato 48

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.33.12
 Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2007
 Visura n.: CS0561230 Pag: 2 Fine

5	DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1990 Volume n. 2009, 1/1991 in atti dal 19/12/2001 (protocollo n. 416627) Repertorio n. 16781 Rogante: POSTERARO Sede:	(1) Proprietà per 1/6 fino al 30/07/1990
		ROGLIANO GRAVINA Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 4821 del 12/11/1990 VENDITA	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 30/07/1990
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1983		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 126115 Tributi erariali: 0,00
 Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI GIUSEPPE CTU

Data: 07/12/2007 - Ora: 10.45.09

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Visura n.: CS0560897 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)							
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA							
		Foglio: 5 Particella: 163							
Area di cati urbani o promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Peduz	Rodillo	Agroto
1	5	163			ENTE URBANO	99 40			
Nella						VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/09/2004 n. 10818 JJ2004 in atti del 27/09/2004 (protocollo n. CS0259107)			
Annotazioni						I			
Unità Immobiliari n. 1						GEOMETRIA E CONTINUITÀ STORICA DA VERIFICARE			
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA						Ricevuta n. 126005 Tributi erariali: 0,00			
						Richiedente: BIONDI			

Data: 07/12/2007 - Ora: 10.45.22
 Visura n.: CS0560859 Pag: 1 Fine
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)	
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA	
Numero di mappa soppresso		Foglio: 5 Particella: 193	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	
1	5	193		-	SOTTOPRESSO	90 08	
Note:				Perda		10	

La soprapposizione tra originali e seguenti immobili:
 - foglio 5 particella 344
 Unità immobiliari n. 1
 Ricevuta n. 126005 Tributi erariali: 0,00
 Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Data: 07/12/2007 - Ora: 11.02.13

Visura n.: CS0561021 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta				Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)					
Catasto Terreni				Provincia di COSENZA					
Area di enti urbani e promiscui				Foglio: 5 Particella: 544					
N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduc	Reddito	Dominante	Agrario
5	544			ENTE URBANO	10 50				
Unità immobiliari n. 1				Ricevuta n. 126052		Tributi erariali: 0,00			
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA				Richiedente: BIONDI					

Tipo mappa del 15/01/2002 n. 371 - 1/2002 la enti dei
15/01/2002 (protocollo n. 407195)

Data: 07/12/2007 - Ora: 10.45.36

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2007

Visura n.: CS0360903 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)	
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA	
		Foglio: 6 Particella: 266	

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Port.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	
1	6	266			SEM IRR ABB 2	11 60		Aggrito Pura 3,80 L. 15,129	Impianto meteoagronomico del 14/04/1985

Neofita				Perito				1629	
Annessioni				CON DIRITTO ALLA VASCA FOGLIO 0006 NUMERO 00263					

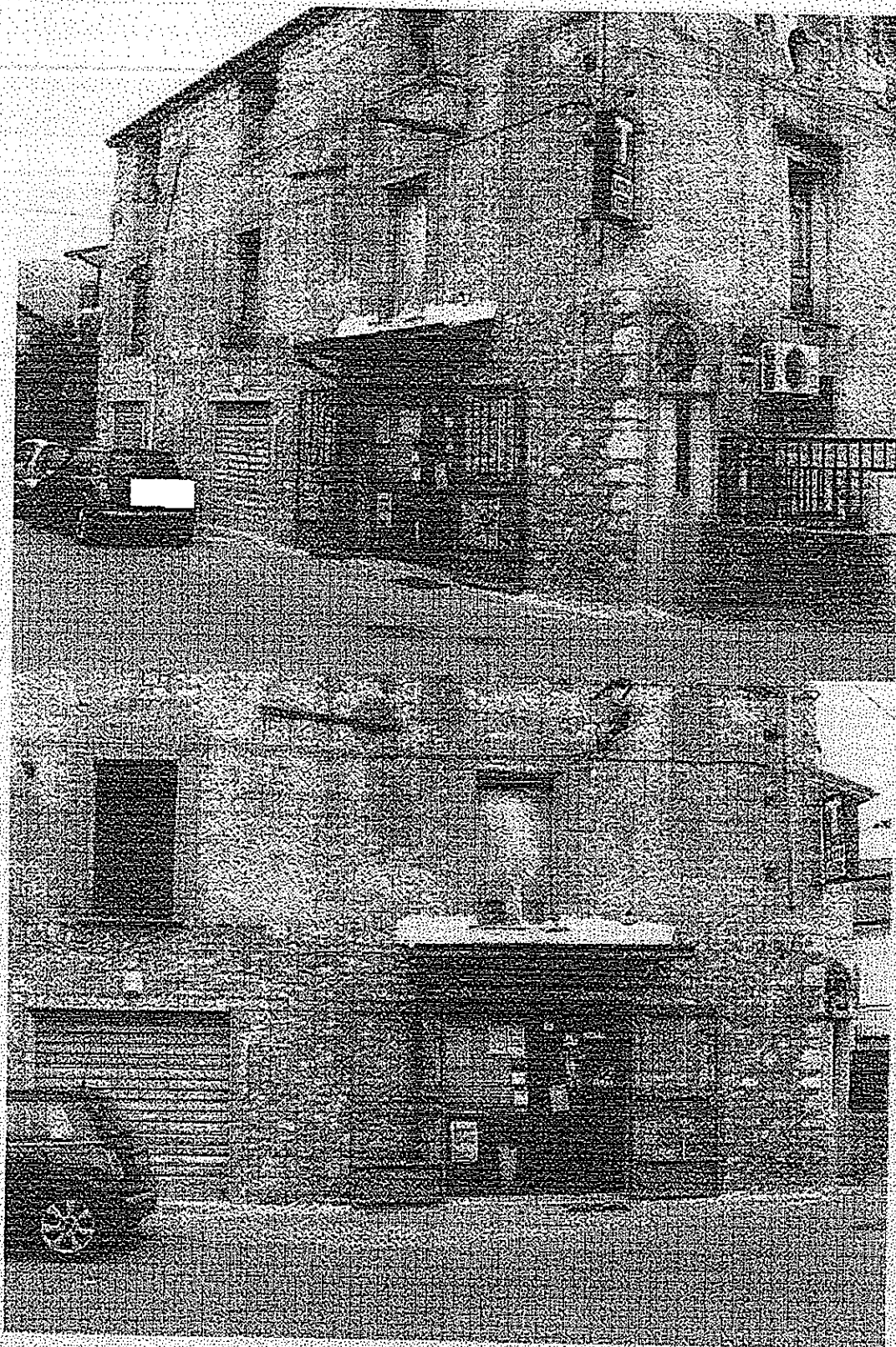
INTERESSATI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI							(1) Proprietà per 1/3	(1) Proprietà per 1/3
1									
2									
3									

DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/1991 Trascrizione n. 12300.1/1/1991 la del 21/04/1993 Registrato n. 22543 Rogato: POSTERARO FABIO Sede: ROGGIANO GRAVINA				(1) Proprietà per 1/3	
-------------------	--	--	--	---	--	--	--	-----------------------	--

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126005 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI



Allegato 76

Pagina 111 di 168

MACA CA BOLO
 Valore dell'immobile
 €0,26
 ZER0/26
 Data di acquisizione
 01/03/2008
 Identificativo
 01061991102115
 0 1 06 199110 211 5

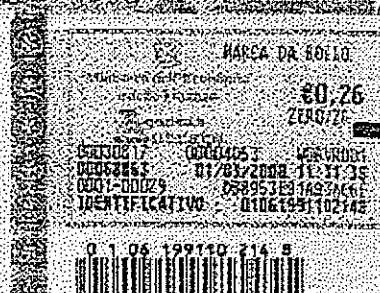
MACA CA BOLO
 Valore dell'immobile
 €0,26
 ZER0/26
 Data di acquisizione
 01/03/2008
 Identificativo
 01061991102115
 0 1 06 199110 212 6

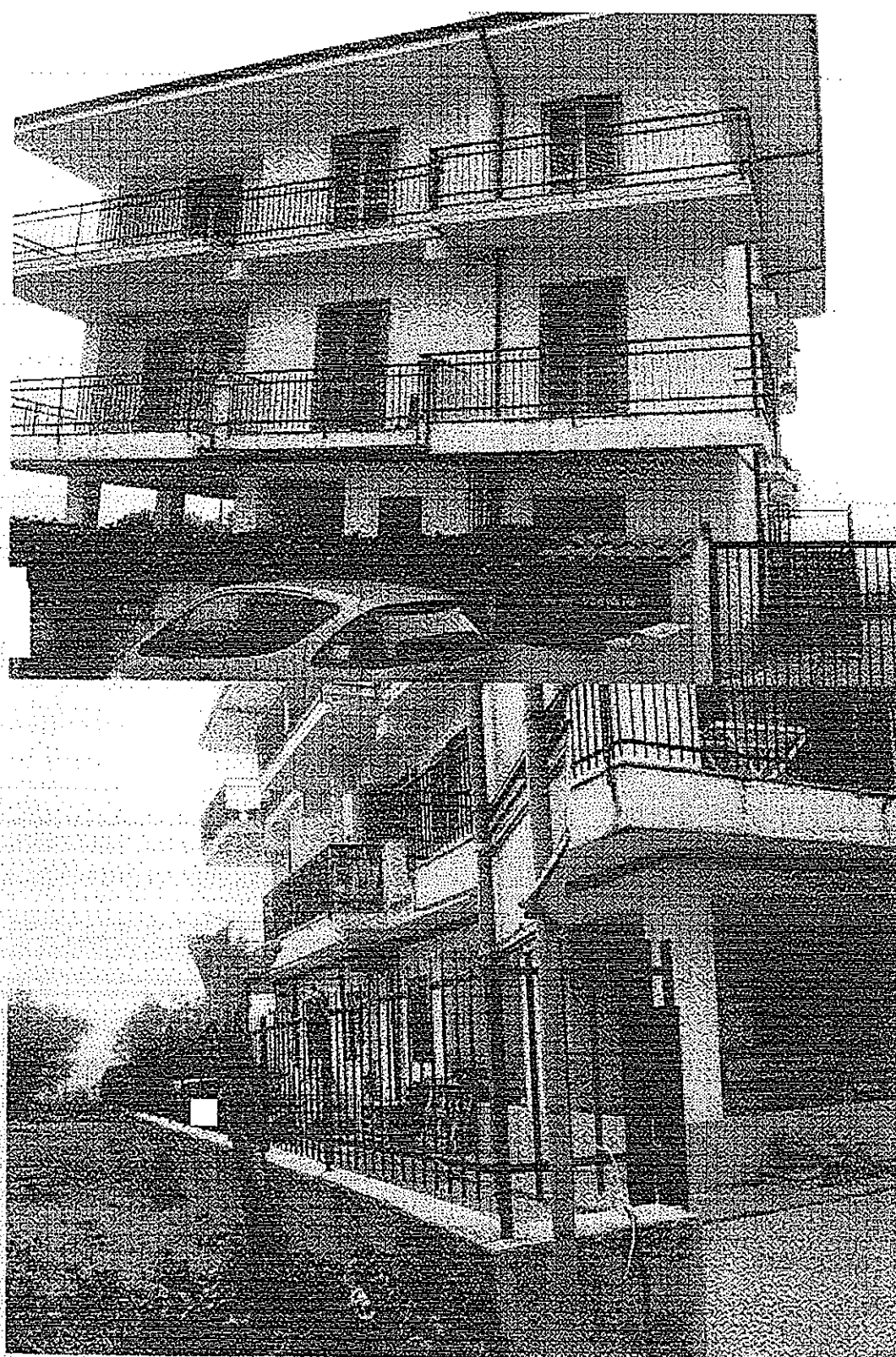


Allegato 77



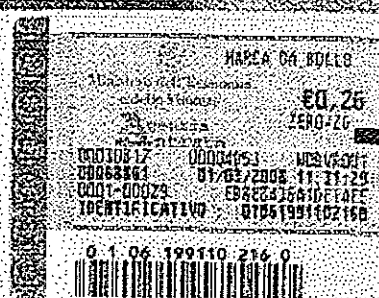
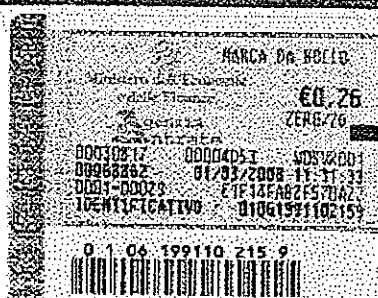
Allegato 78

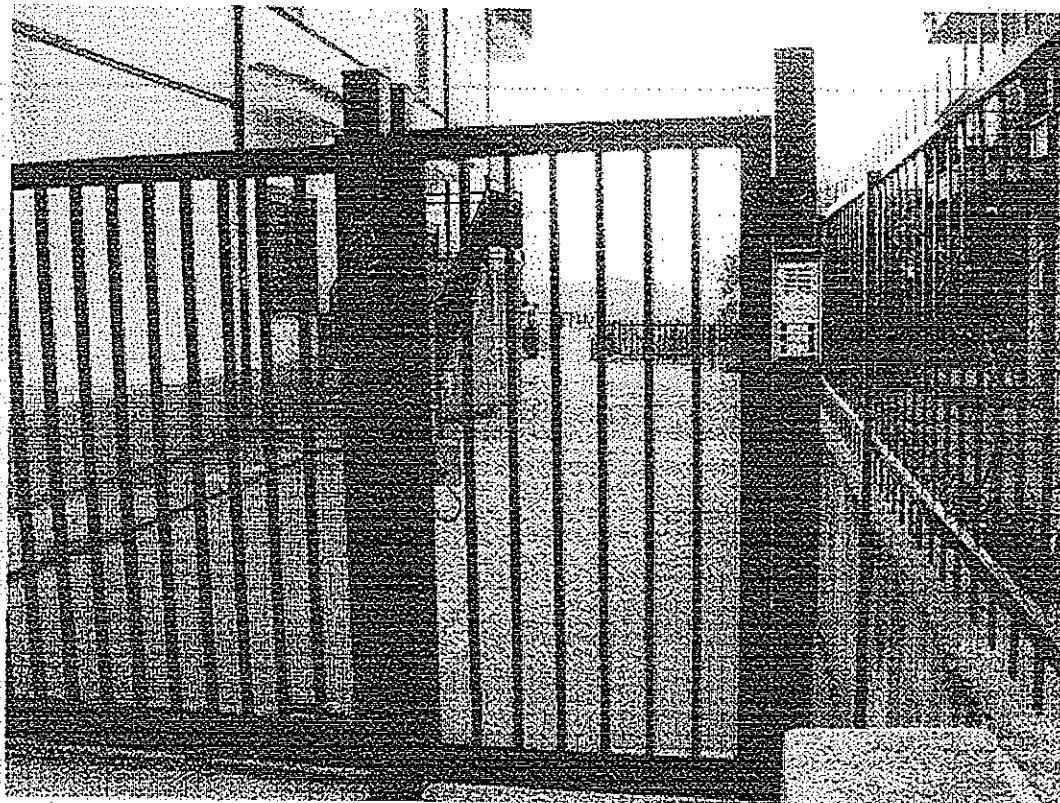




Allegato 79

Pagina 113 di 168

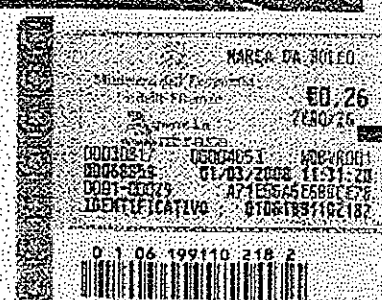


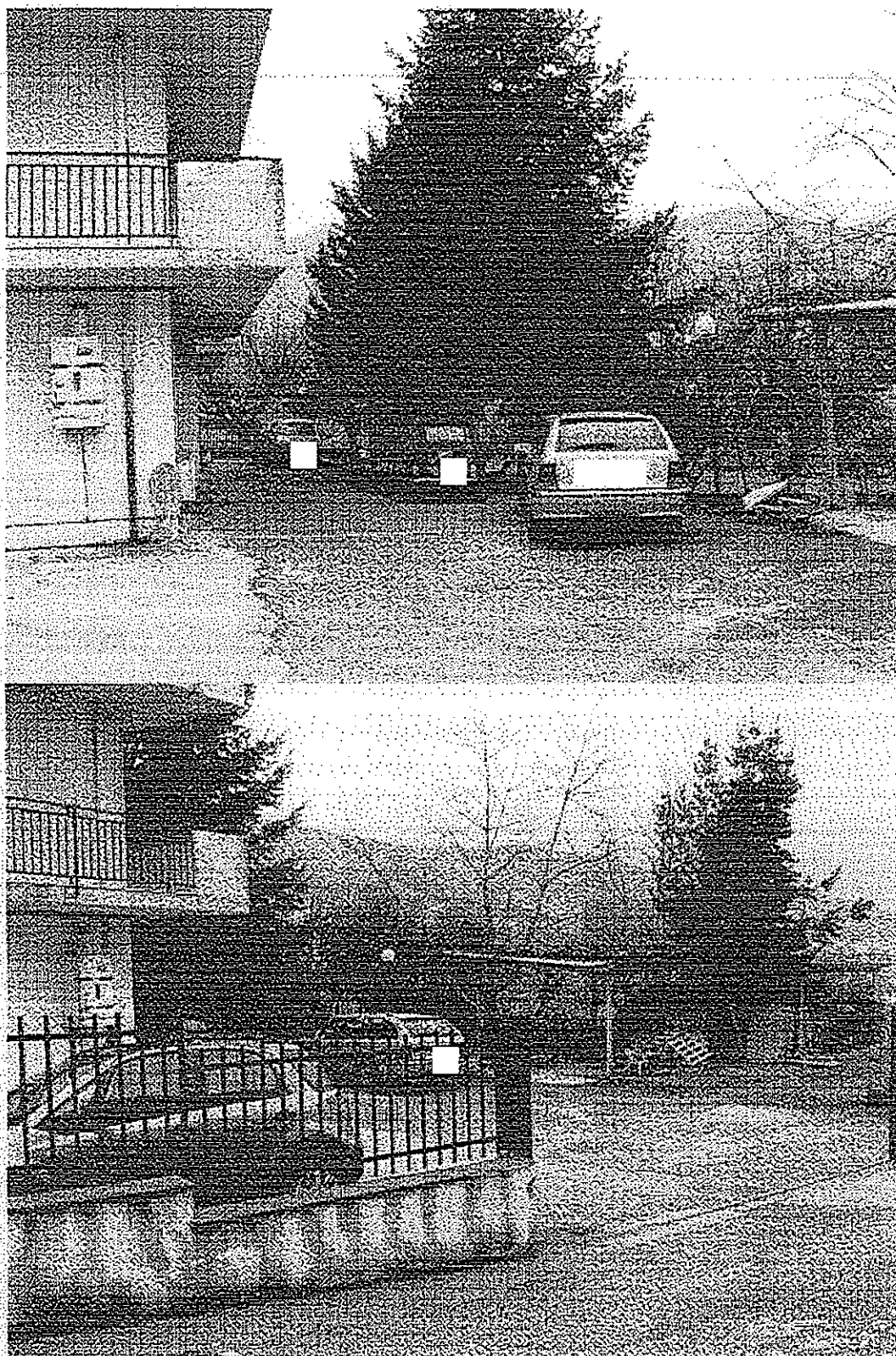


Allegato80



Allegato 81





Allegato B2

Pagina 115 di 168

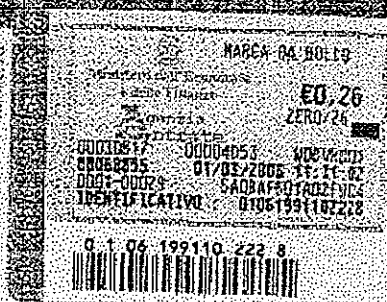
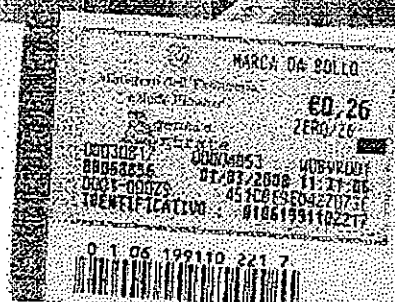
MARCA DA BOLLO		MARCA DA BOLLO	
Ministero della Giustizia		Ministero della Giustizia	
Ufficio di Circolo		Ufficio di Circolo	
Zona 26		Zona 26	
Zona 26		Zona 26	
00010812	00004053	00010812	00004053
00008857	01/01/2008 11:31:15	00008857	01/01/2008 11:31:15
0001-00029	38076998AC9DE063	0001-00029	38076998AC9DE063
IDENTIFICATIVO - 0106199102194		IDENTIFICATIVO - 0106199102206	
0 1 06 199110 219 4		0 1 06 199110 220 6	

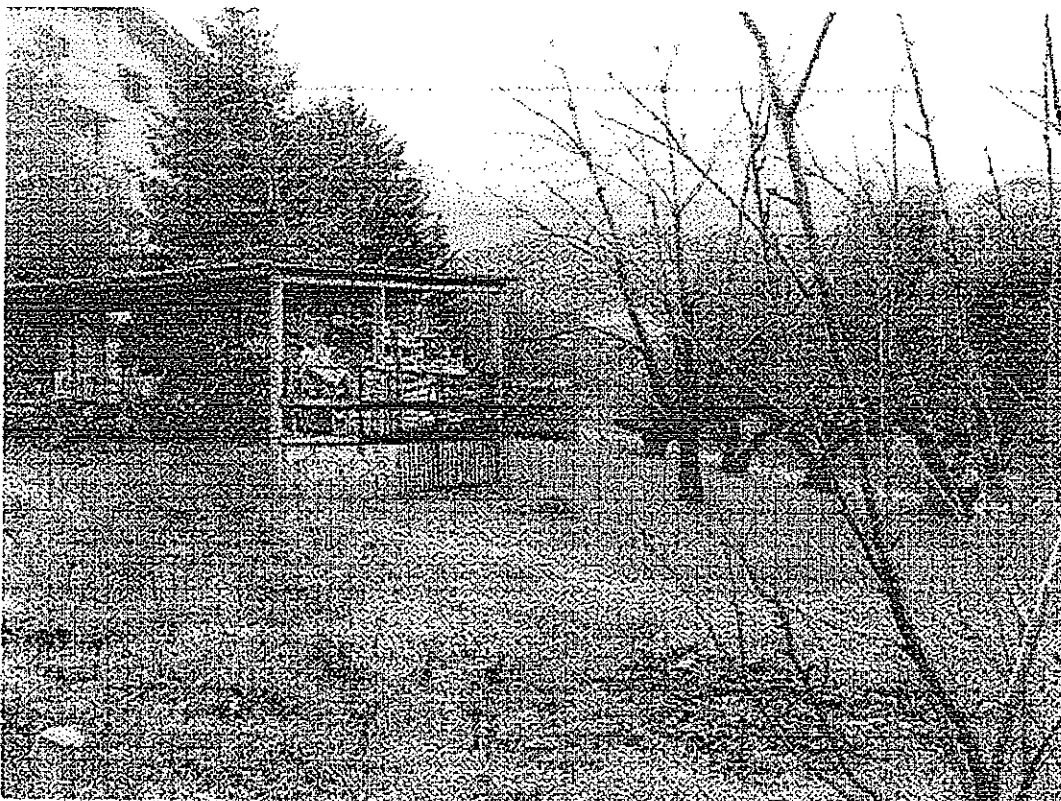


Allegato 83



Allegato 84



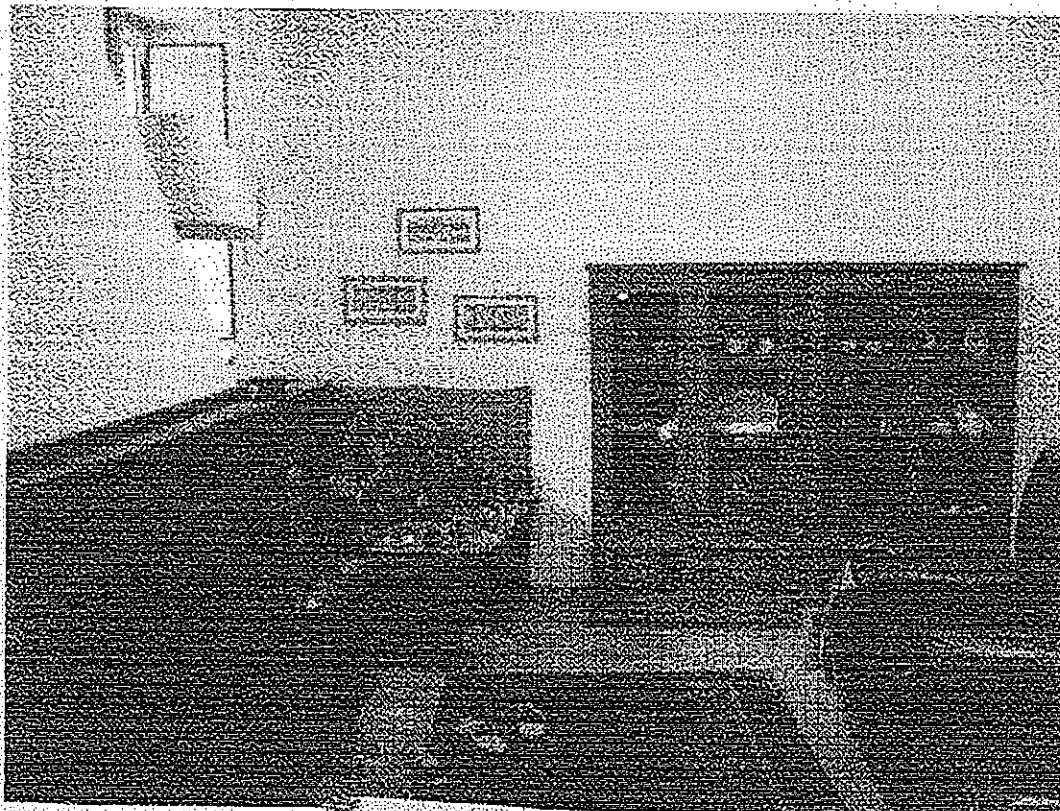
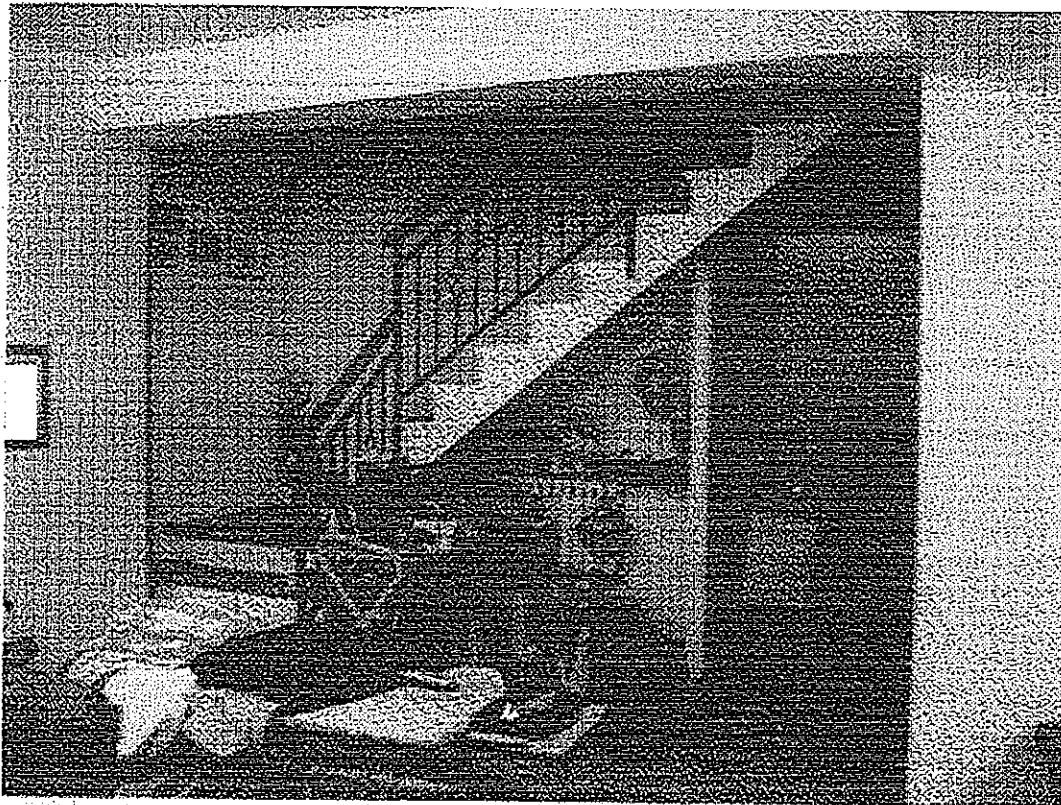


Allegato 85



Allegato 86

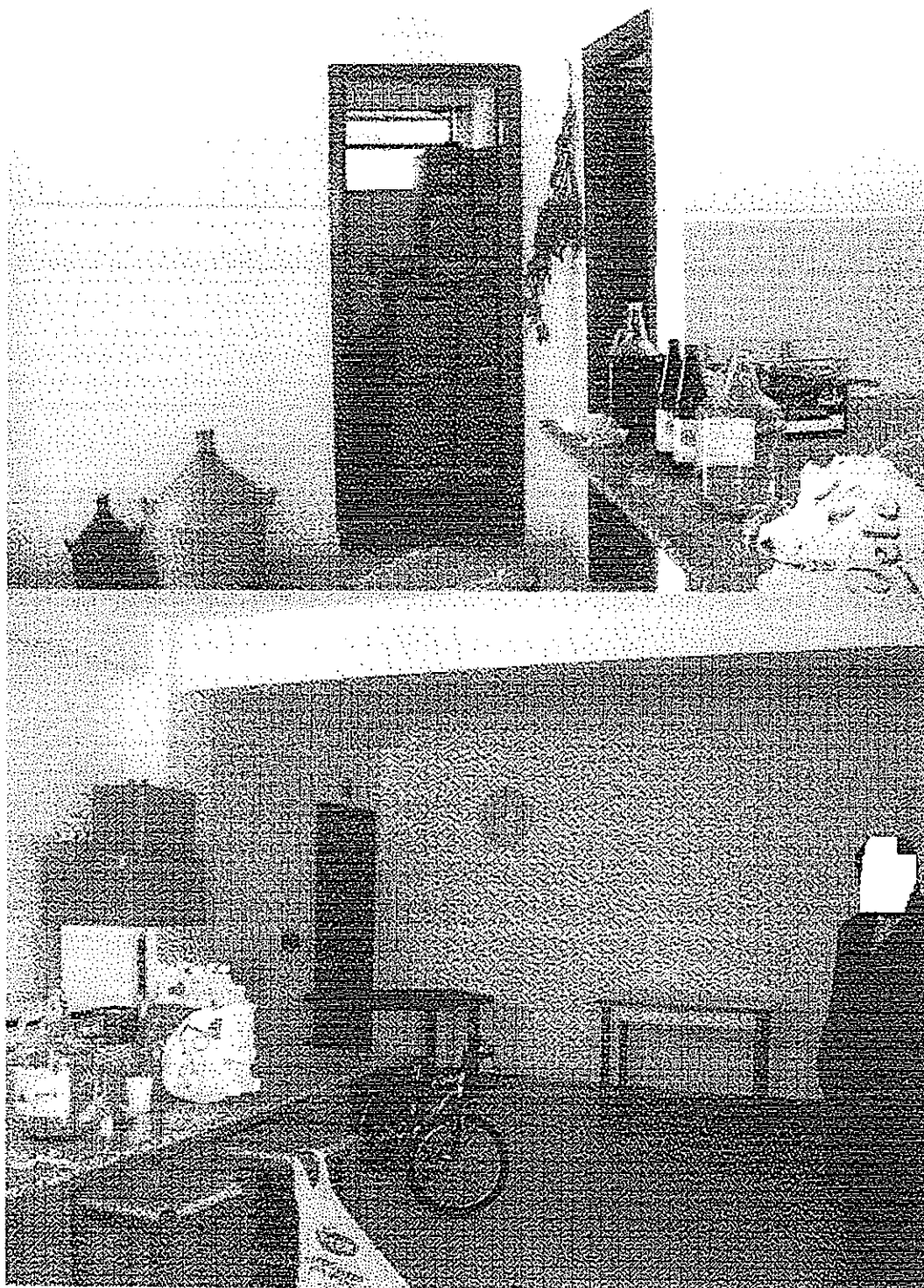




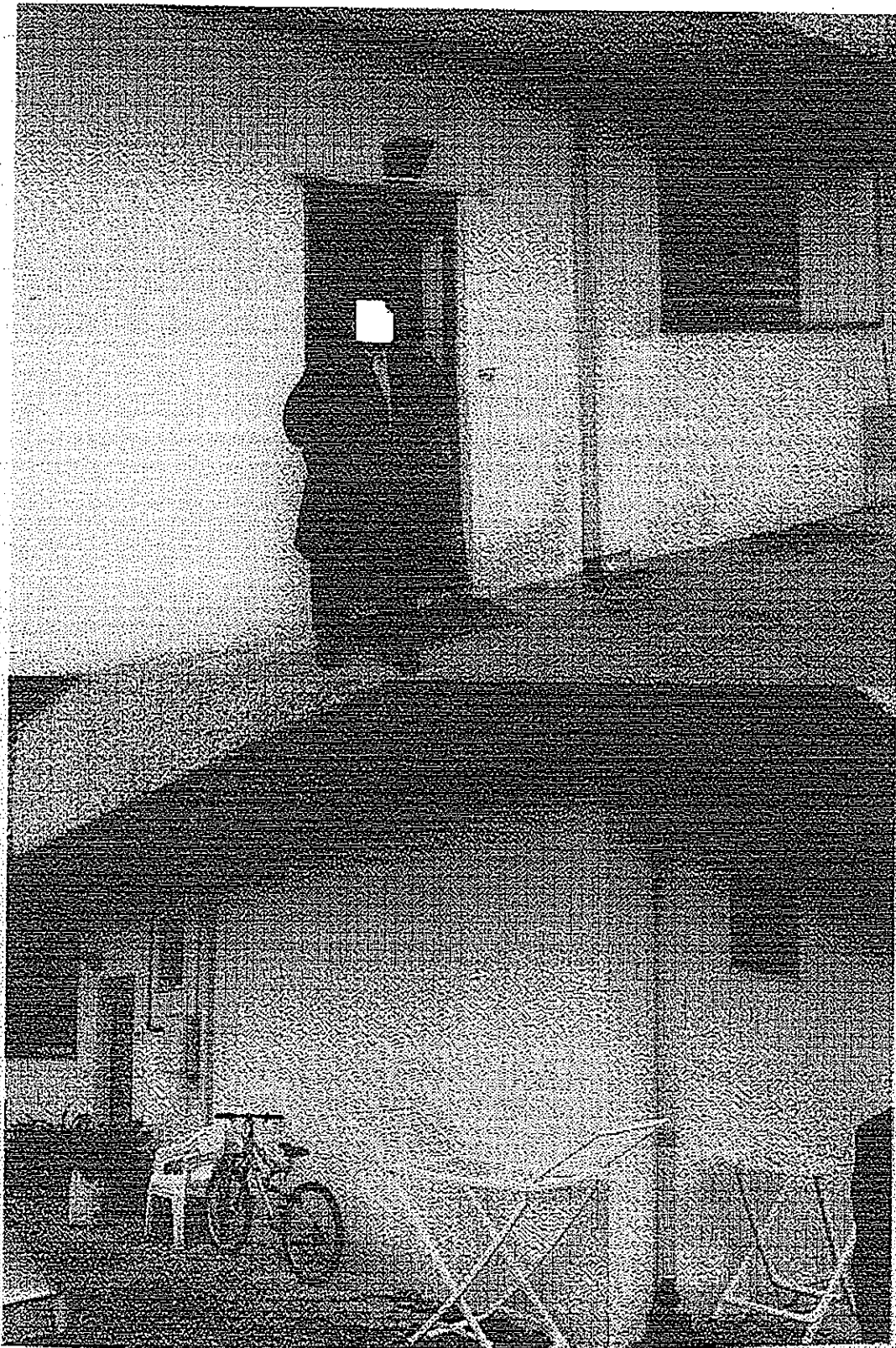
Allegato 87

Pagina 118 di 168





Allegato 88



Allegato 89

Pagina 120 di 168

MARCA DA BOLLO

Ministero delle Attività
e delle Finanze

€0,26

ZERO/75

Agenda

00030817 00004053 00000001
00068849 01/01/2008 11:30:35
0001-00029 87088F8967C304E7
IDENTIFICATIVO 01061991102273

0 1 06 199110 227 3

MARCA DA BOLLO

Ministero delle Attività
e delle Finanze

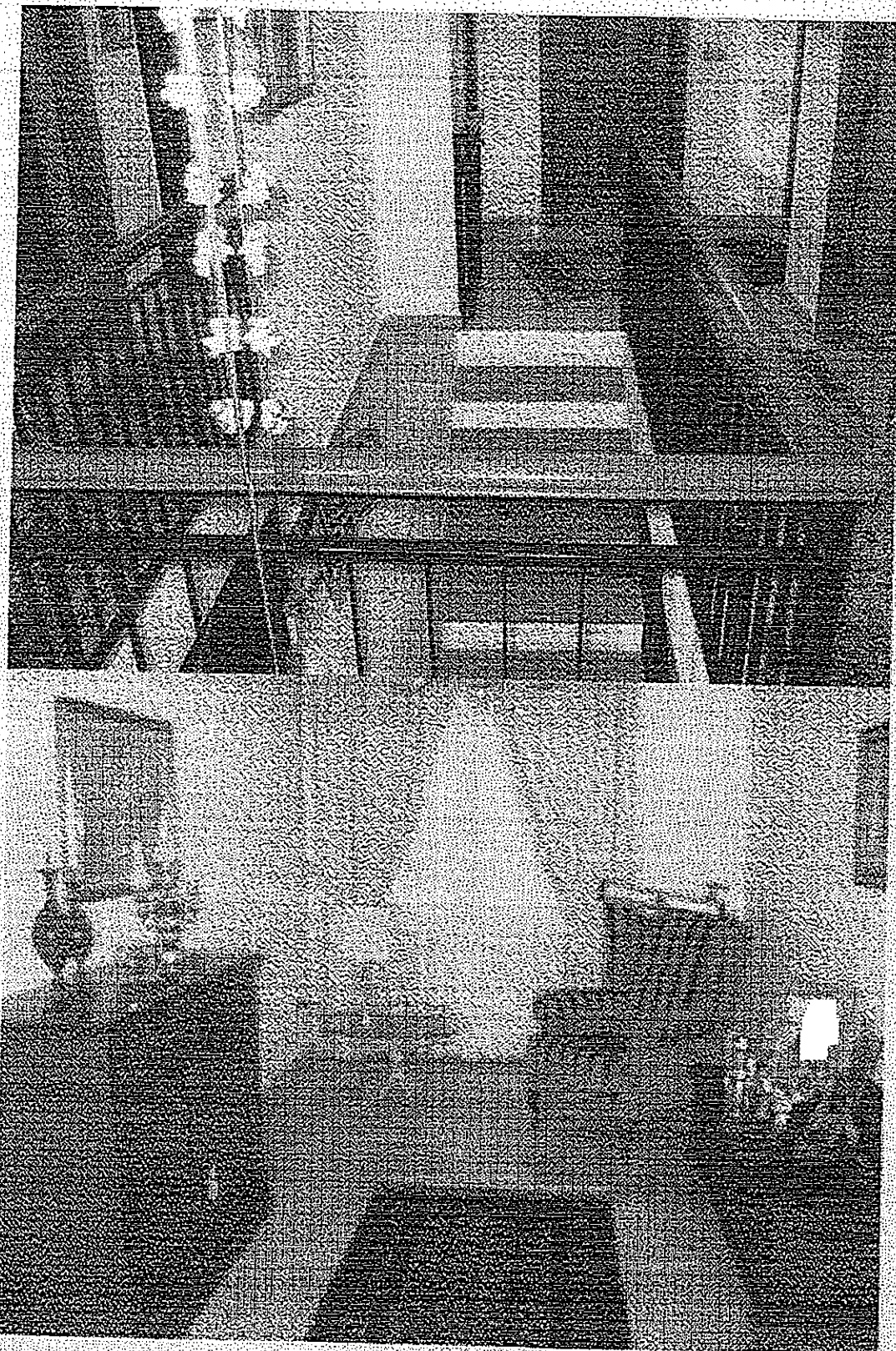
€0,26

ZERO/75

Agenda

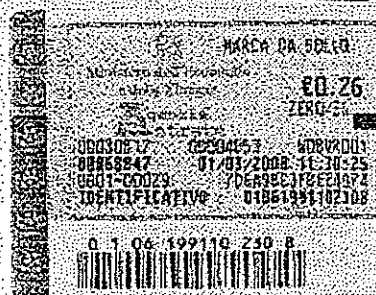
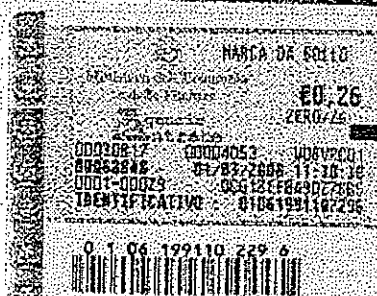
00030817 00004053 00000001
00068849 01/01/2008 11:30:35
0001-00029 87088F8967C304E7
IDENTIFICATIVO 01061991102273

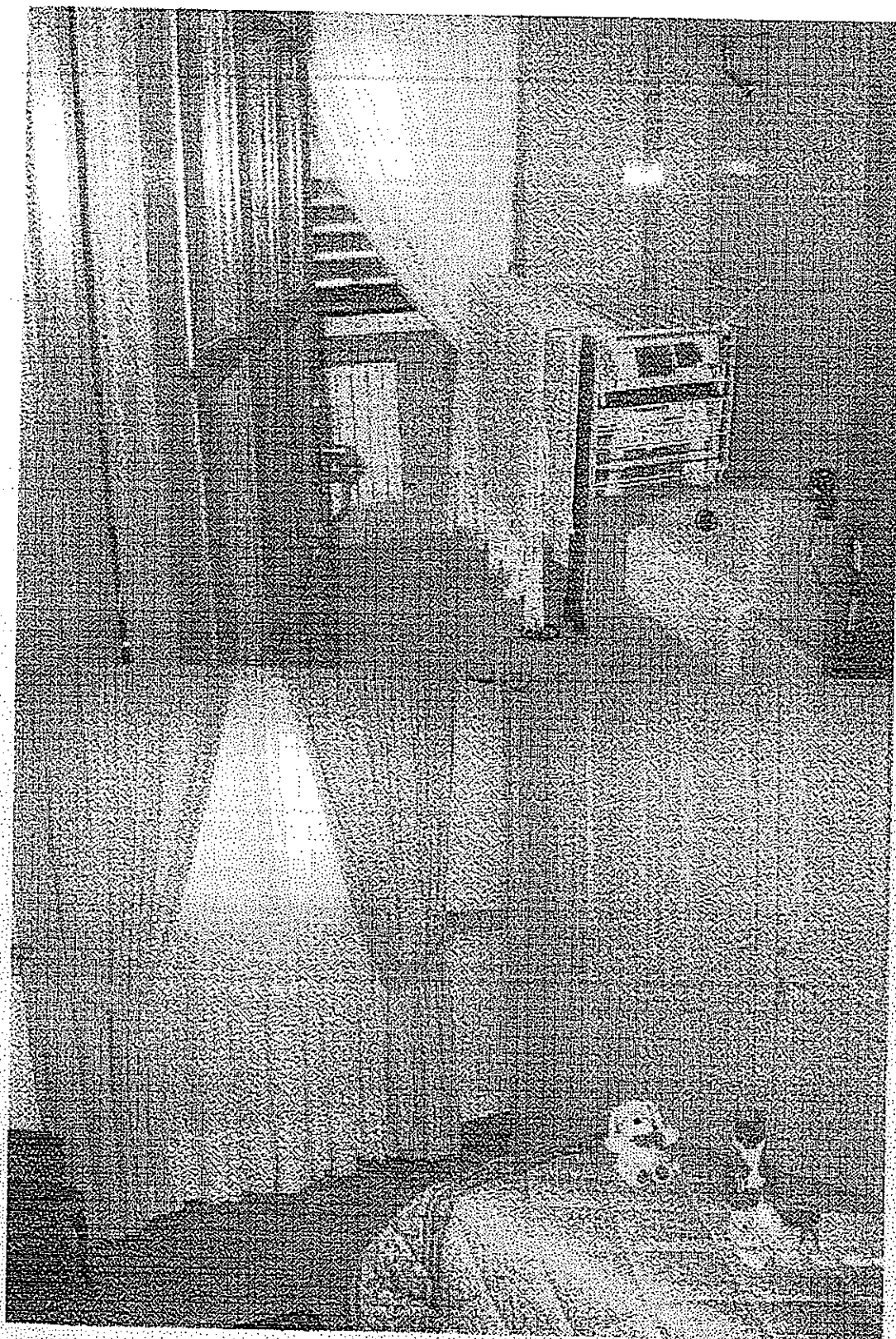
0 1 06 199110 228 5



Allegato 90

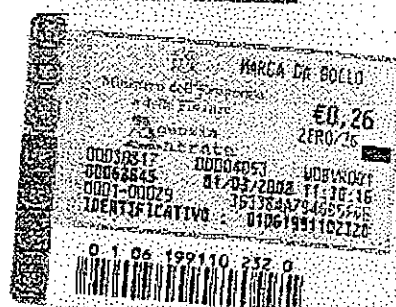
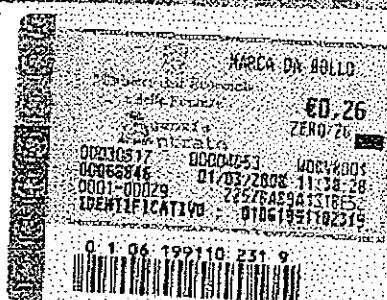
Pagina 121 di 168

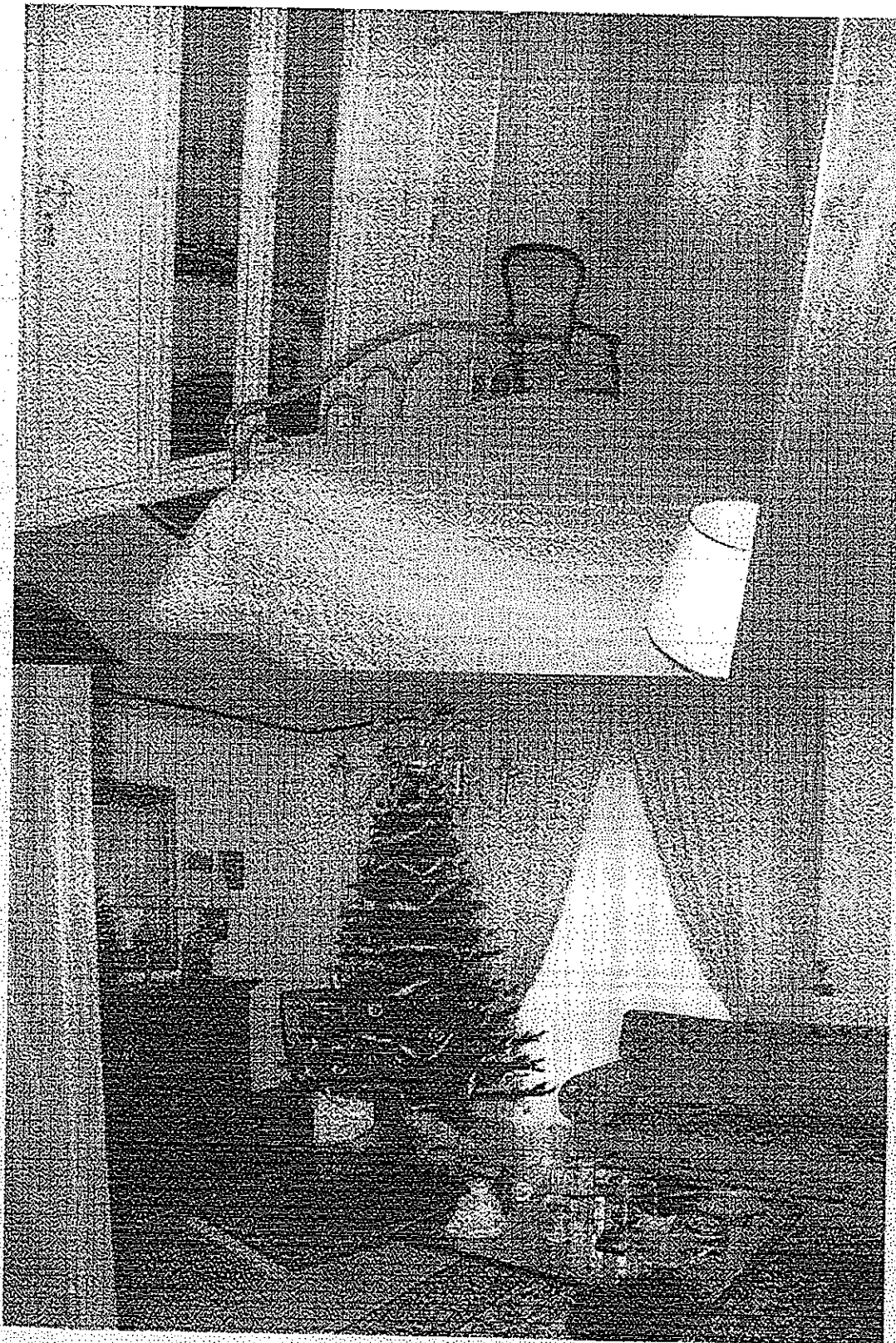




Allegato 91

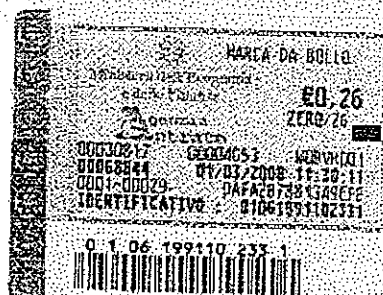
Pagina 122 di 168

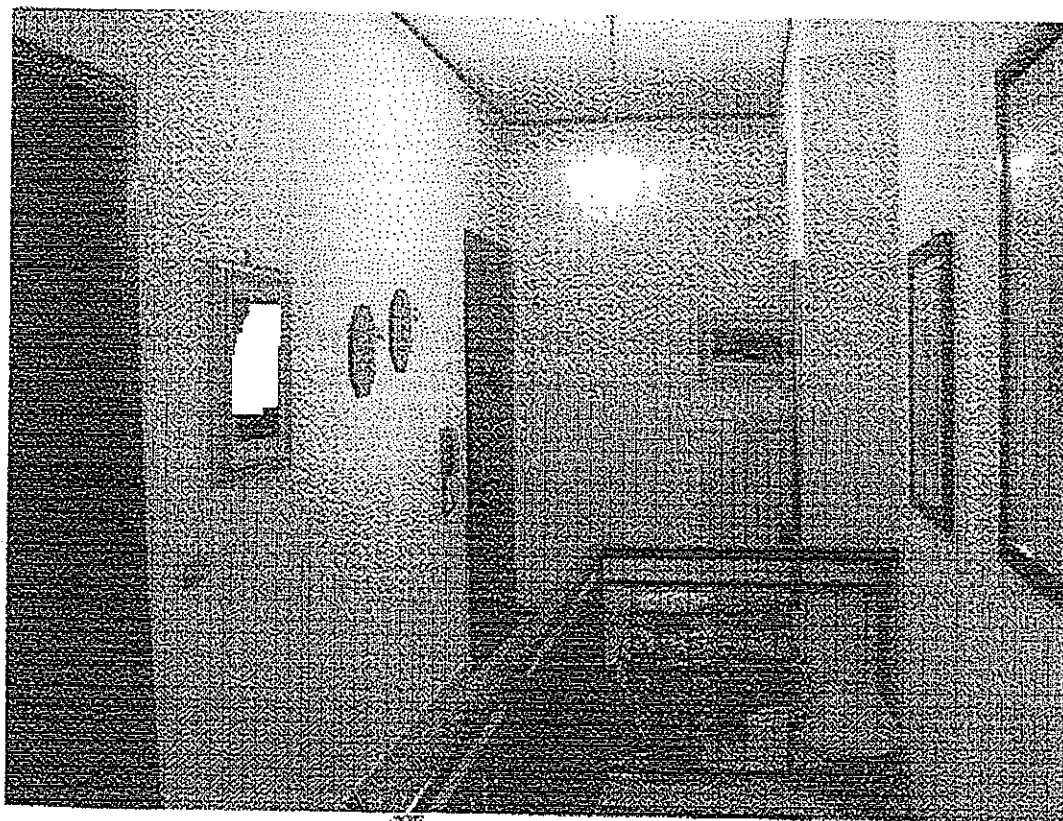
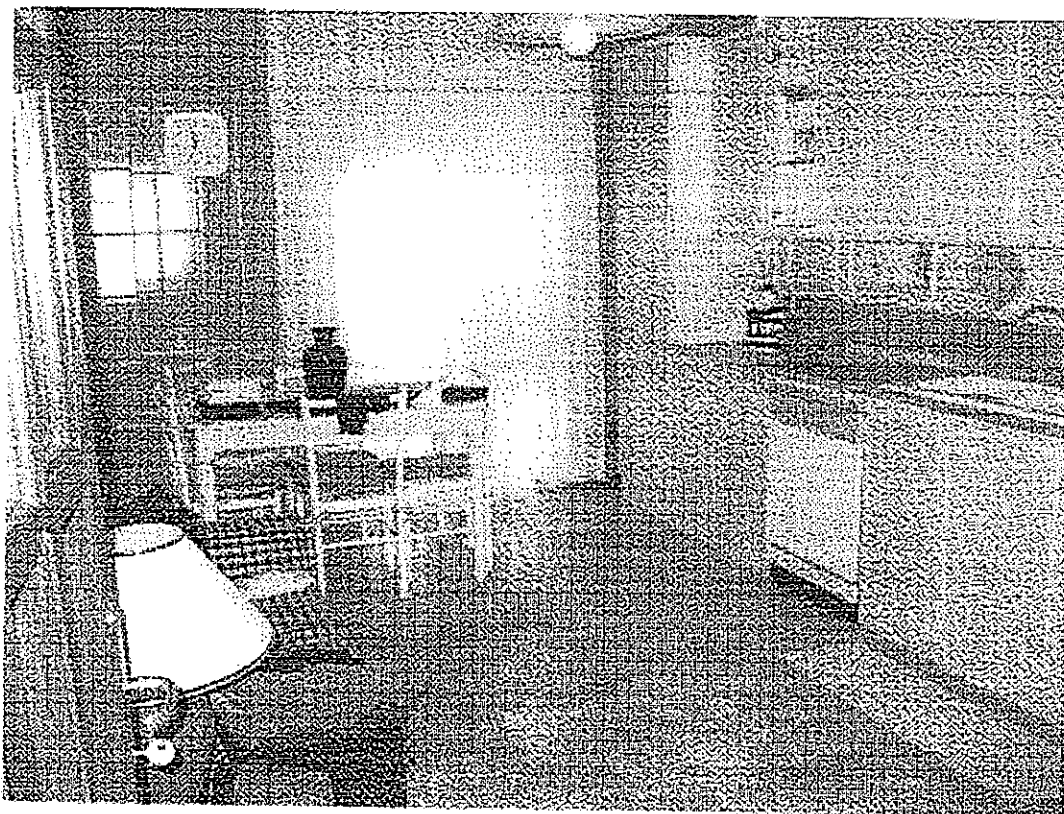




Allegato 92

Pagina 123 di 168

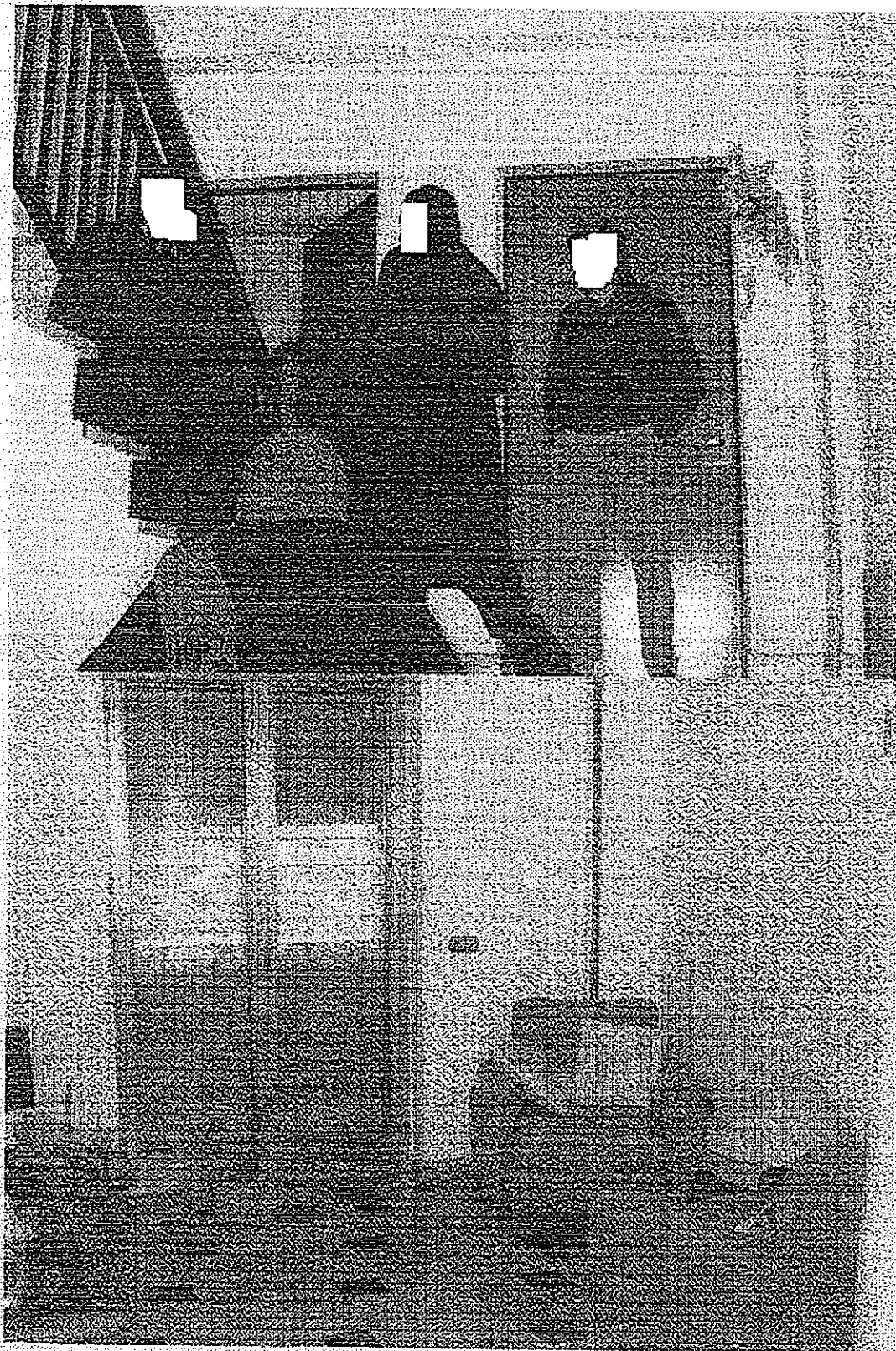




Allegato 93

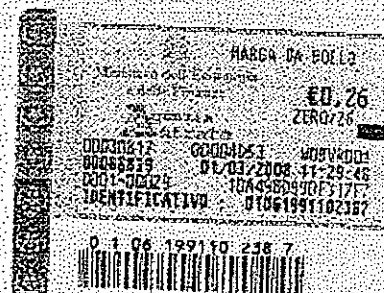
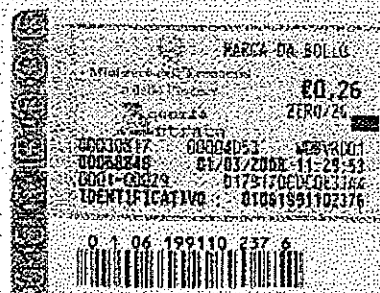
Pagina 124 di 168

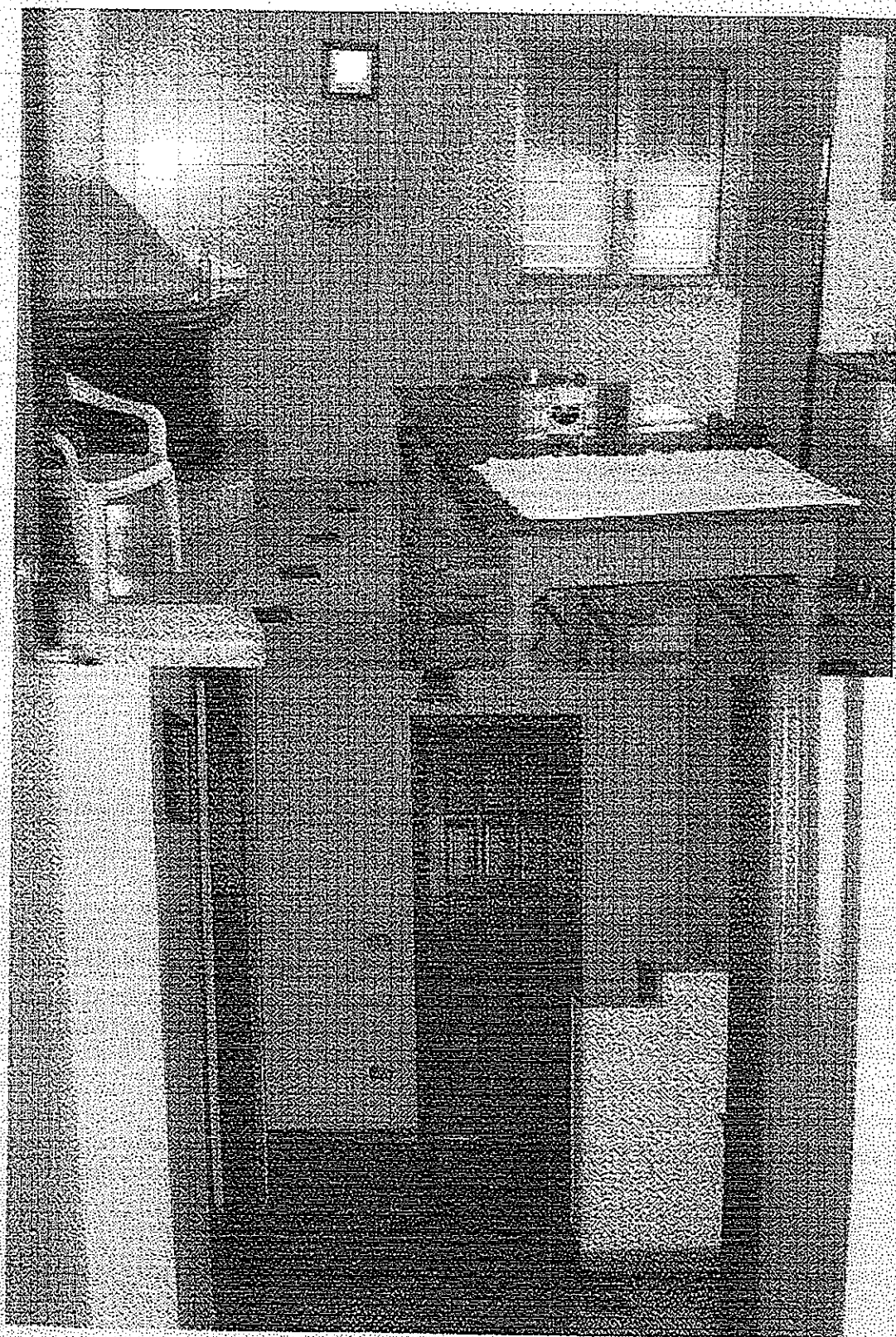




Allegato 94

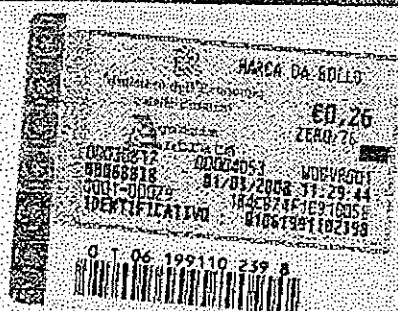
Pagina 125 di 168

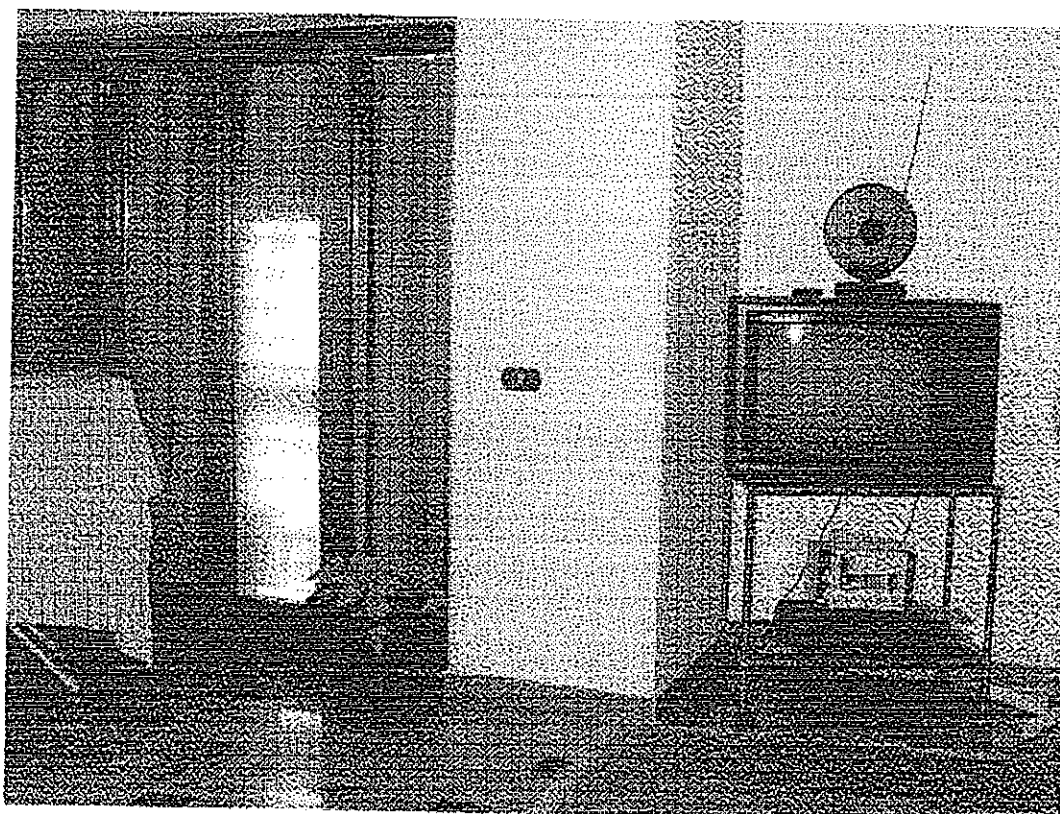




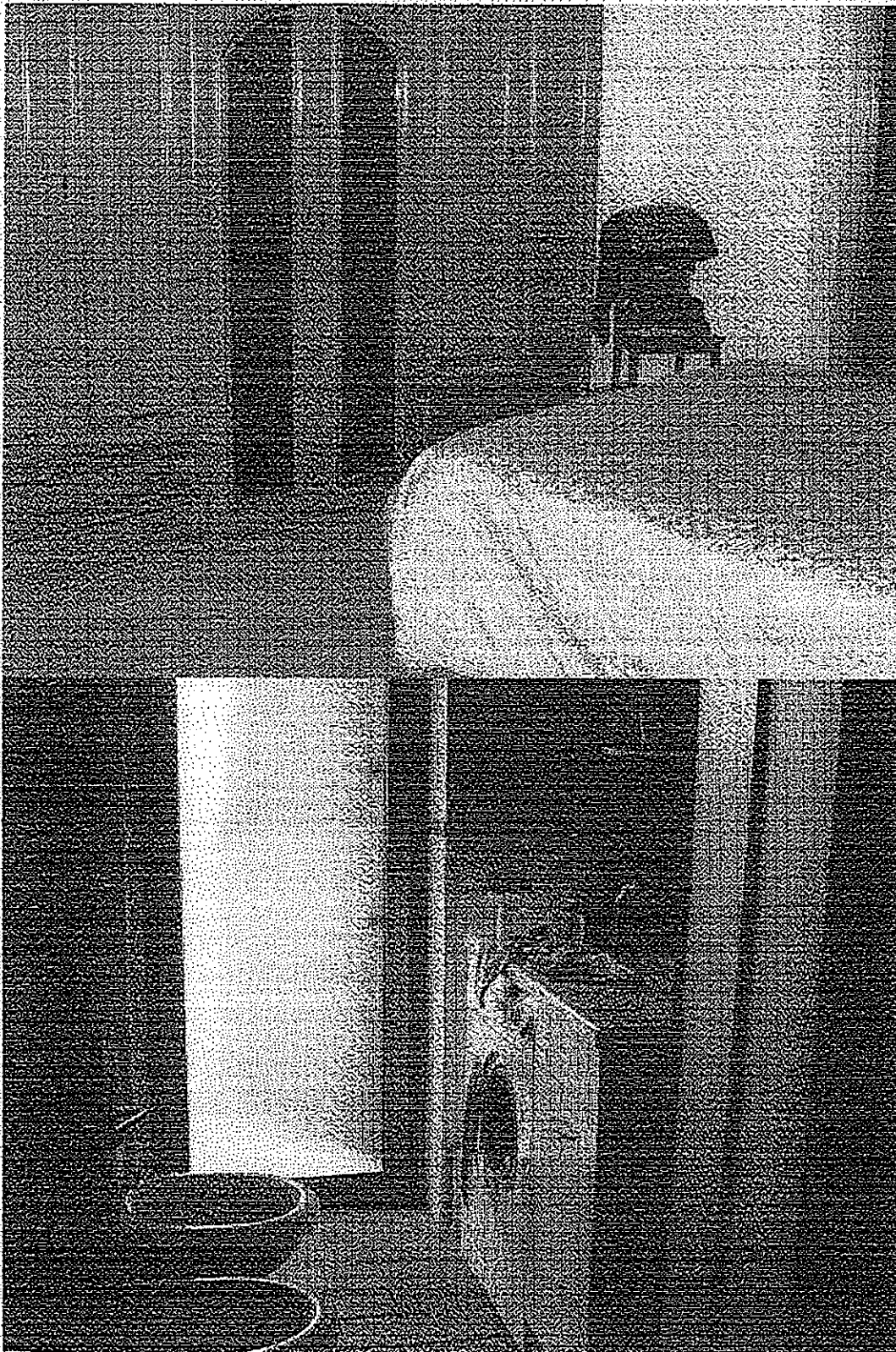
Allegato 95

Pagina 126 di 168





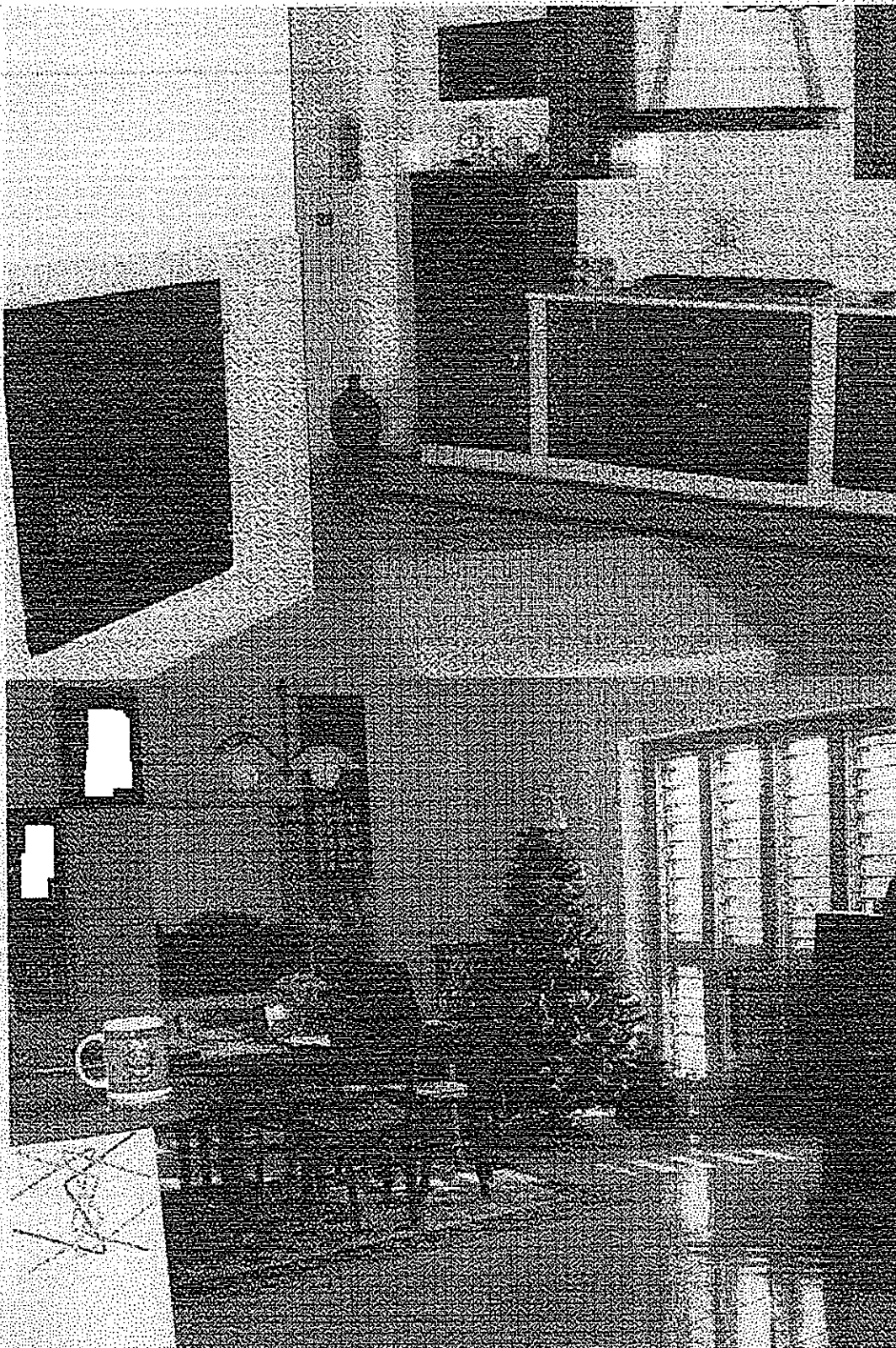
Allegato 96



Allegato 97

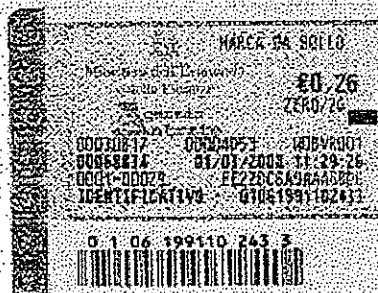
Pagina 128 di 168

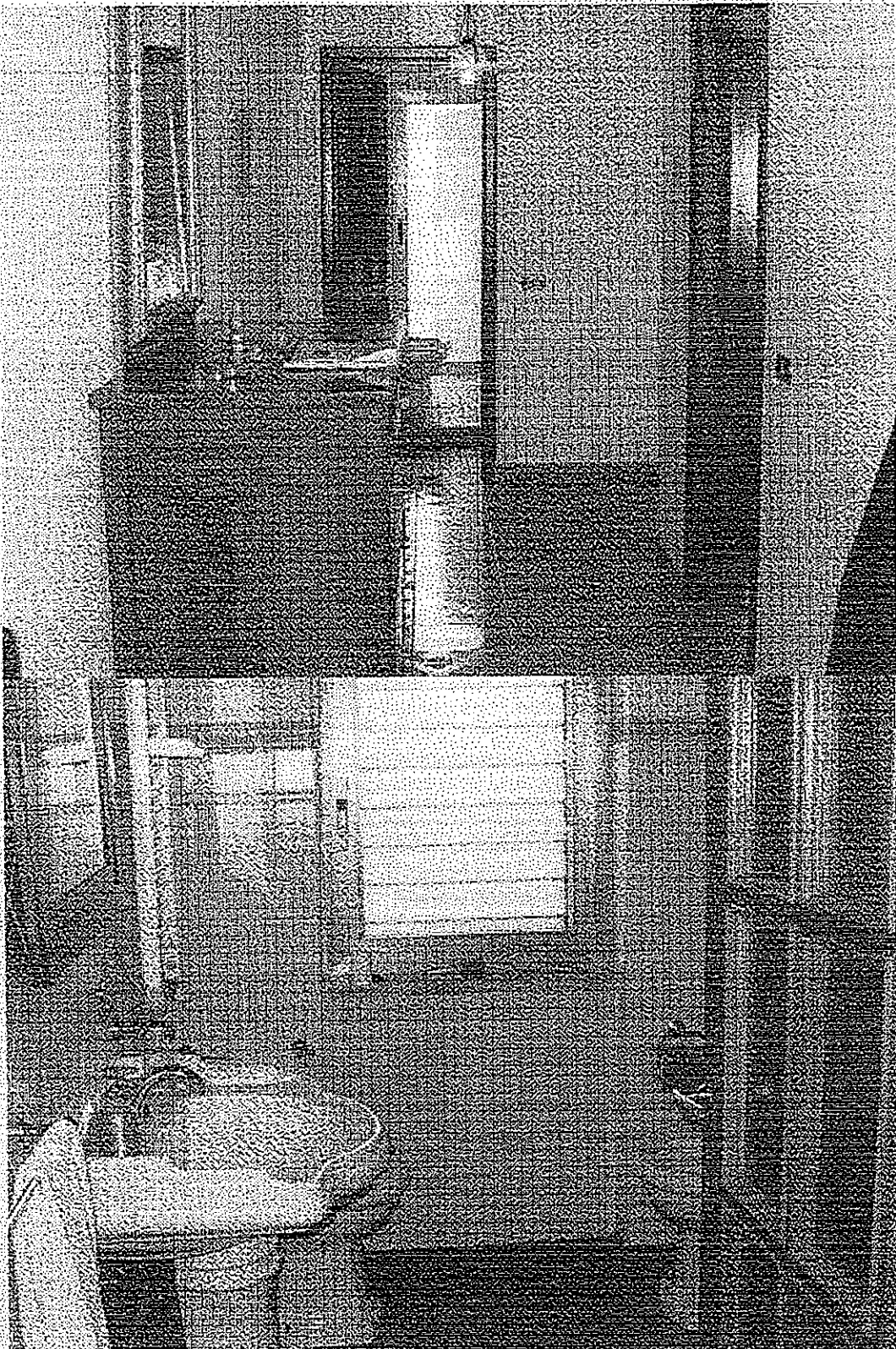




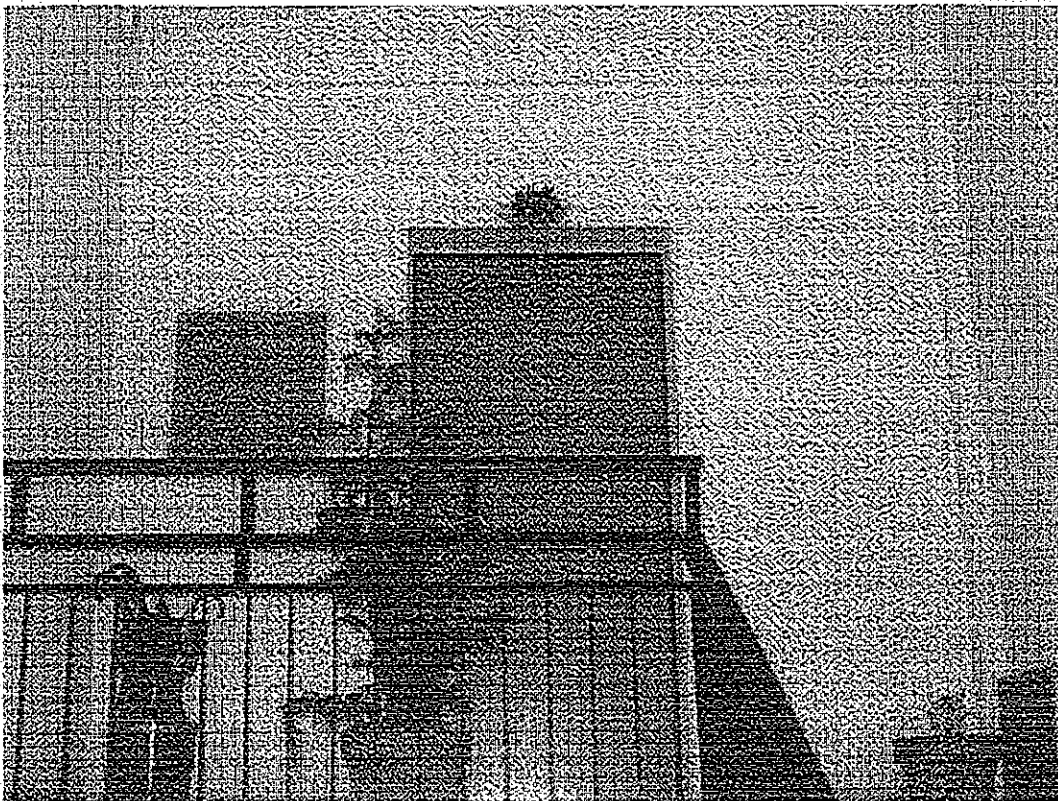
Allegato 98

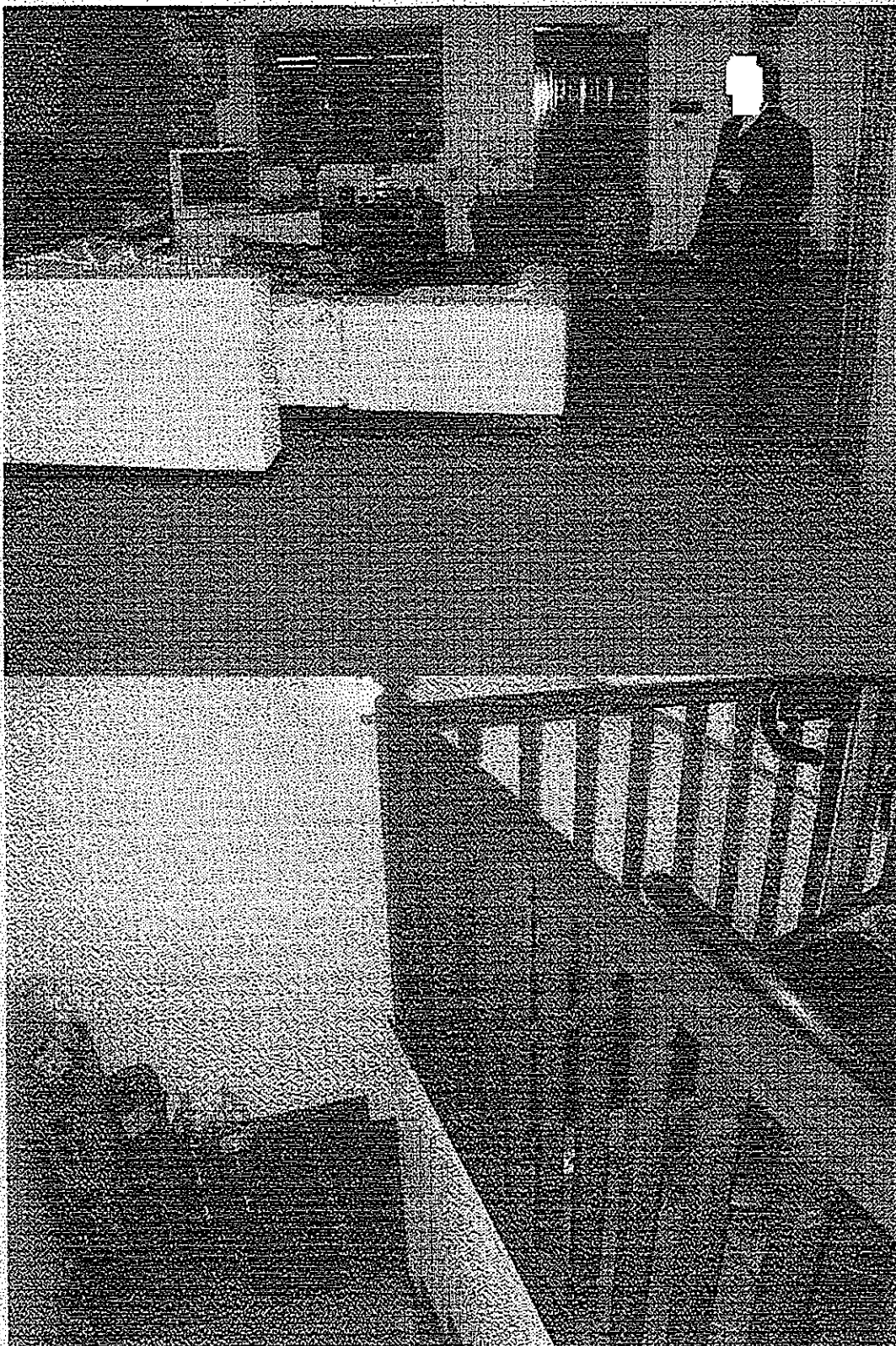
Pagina 129 di 168





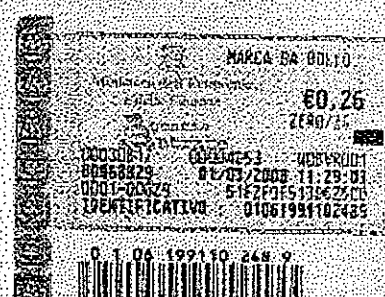
Allegato 99

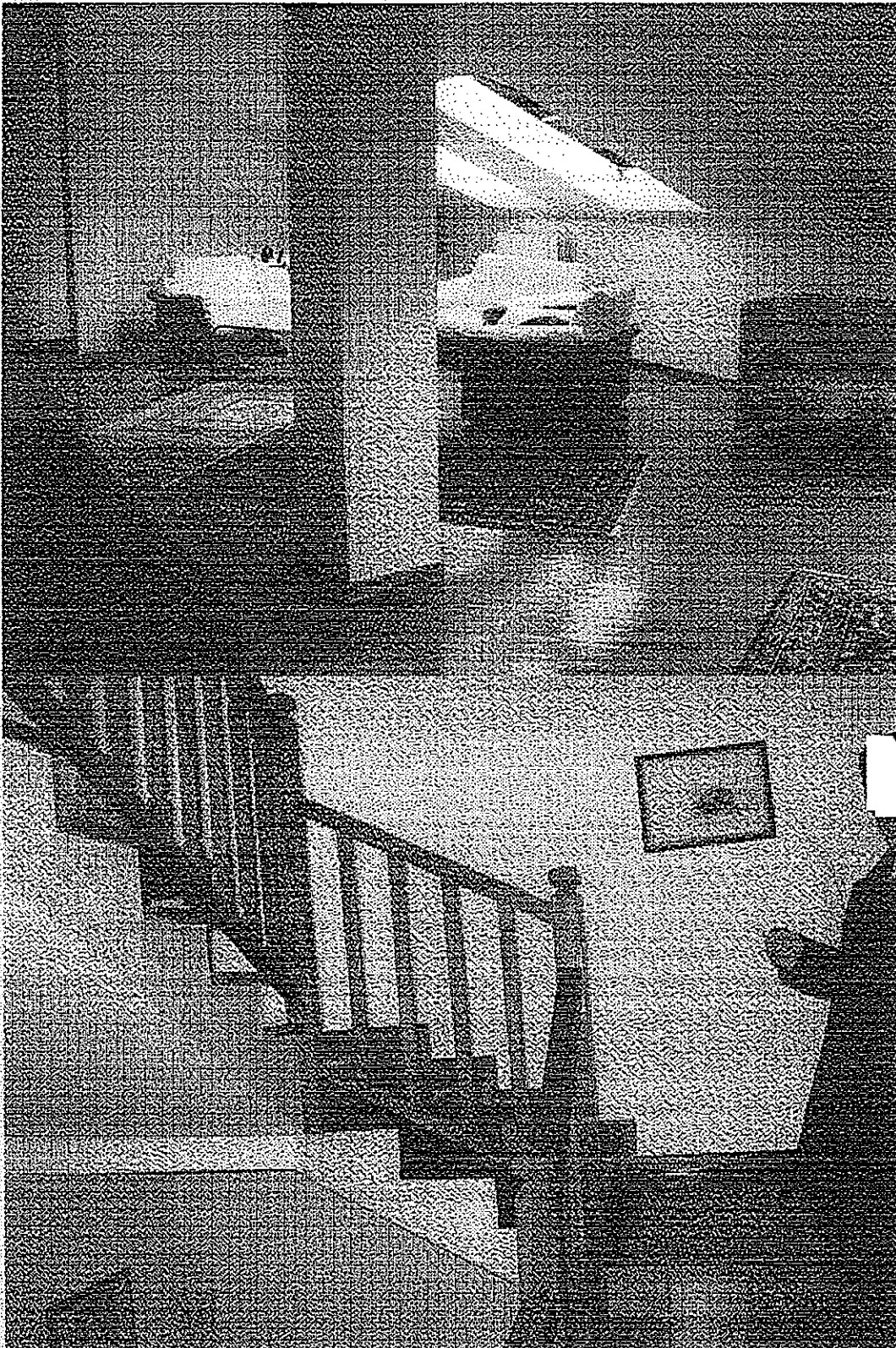




Allegato 102

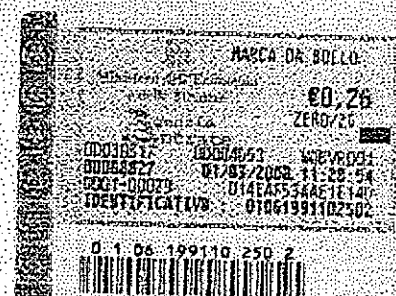
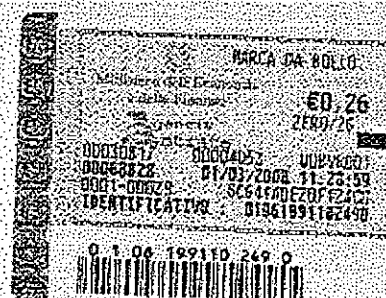
Pagina 132 di 168





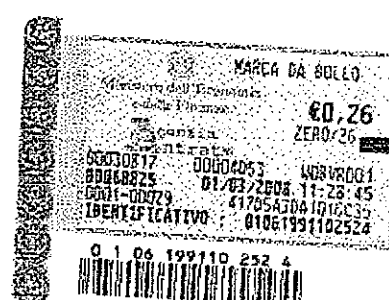
Allegato 103

Pagina 133 di 168





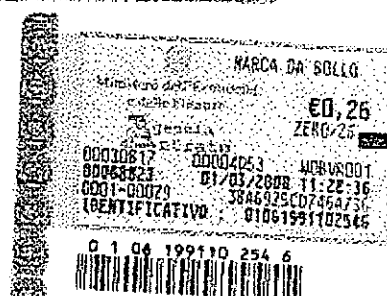
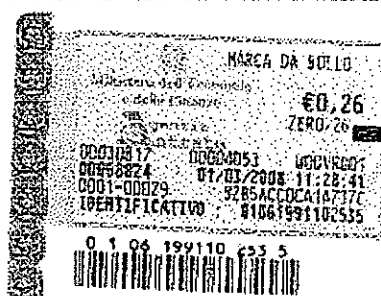
Allegato 104

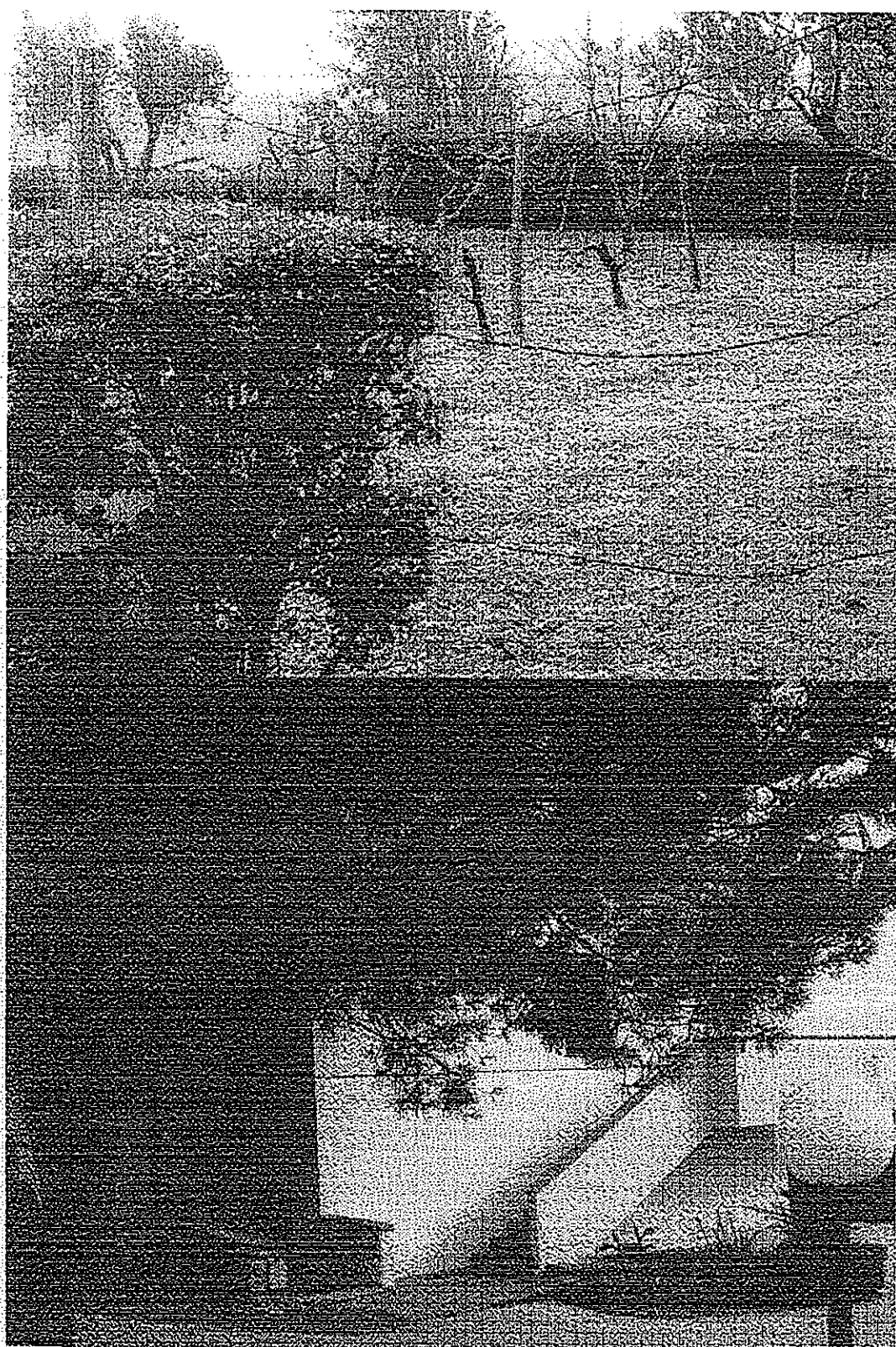




Allegato 105

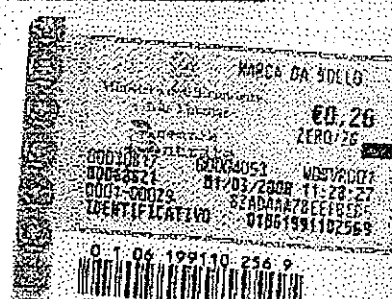
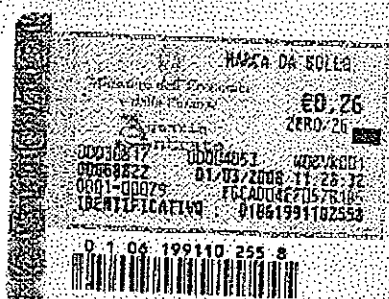
Pagina 135 di 168

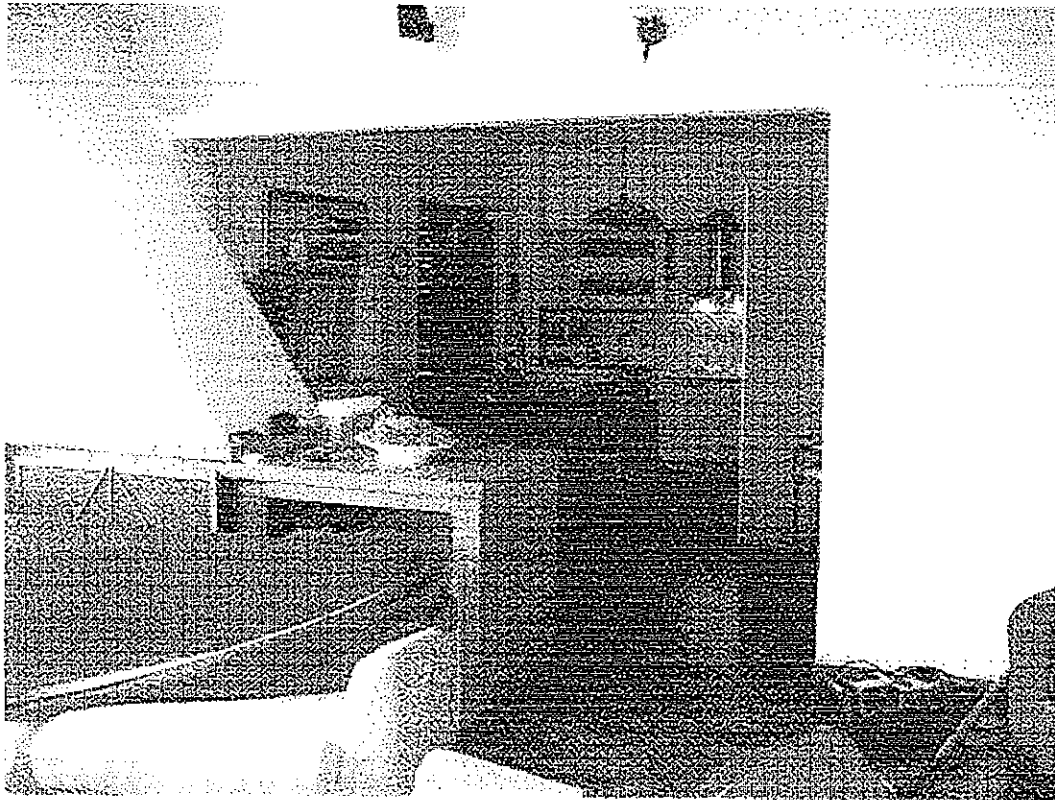




Allegato 106

Pagina 136 di 168

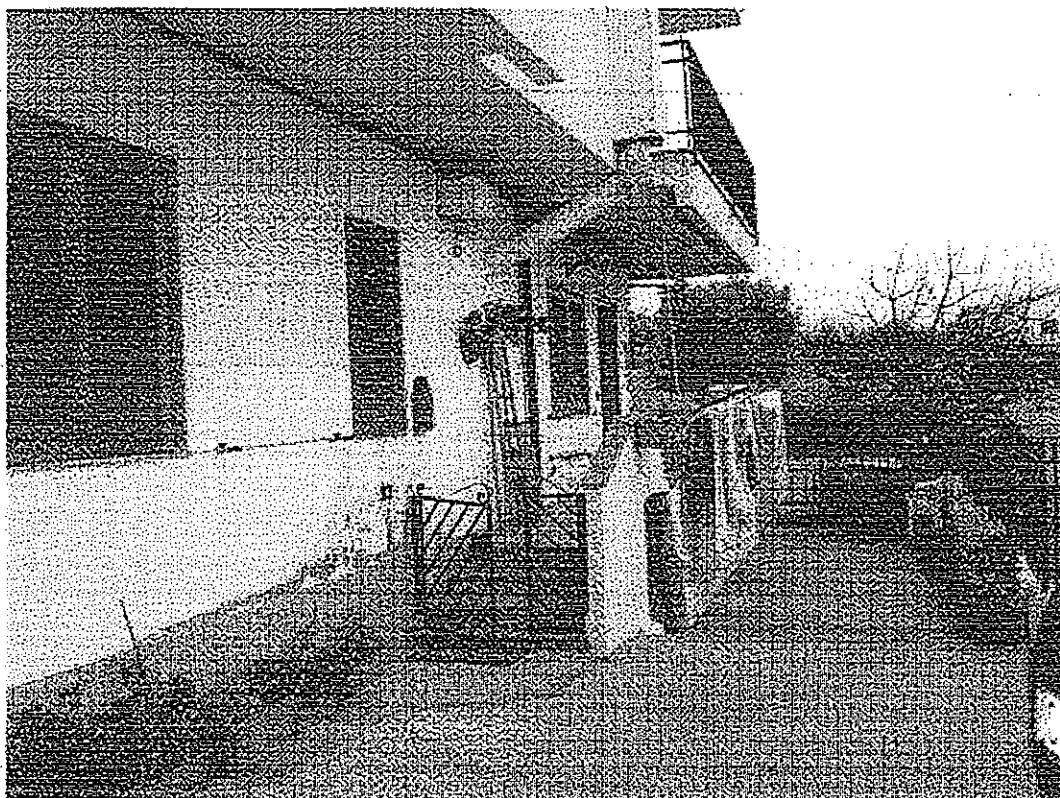




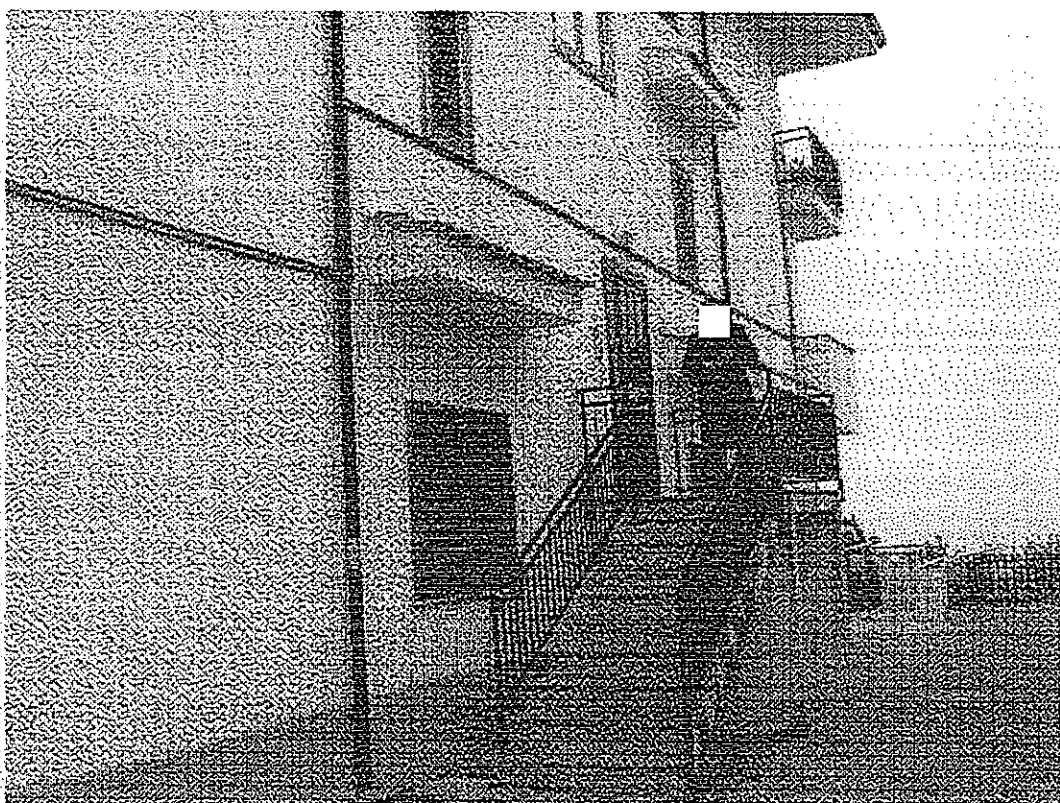
Allegato 108



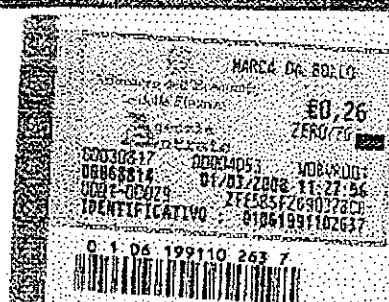


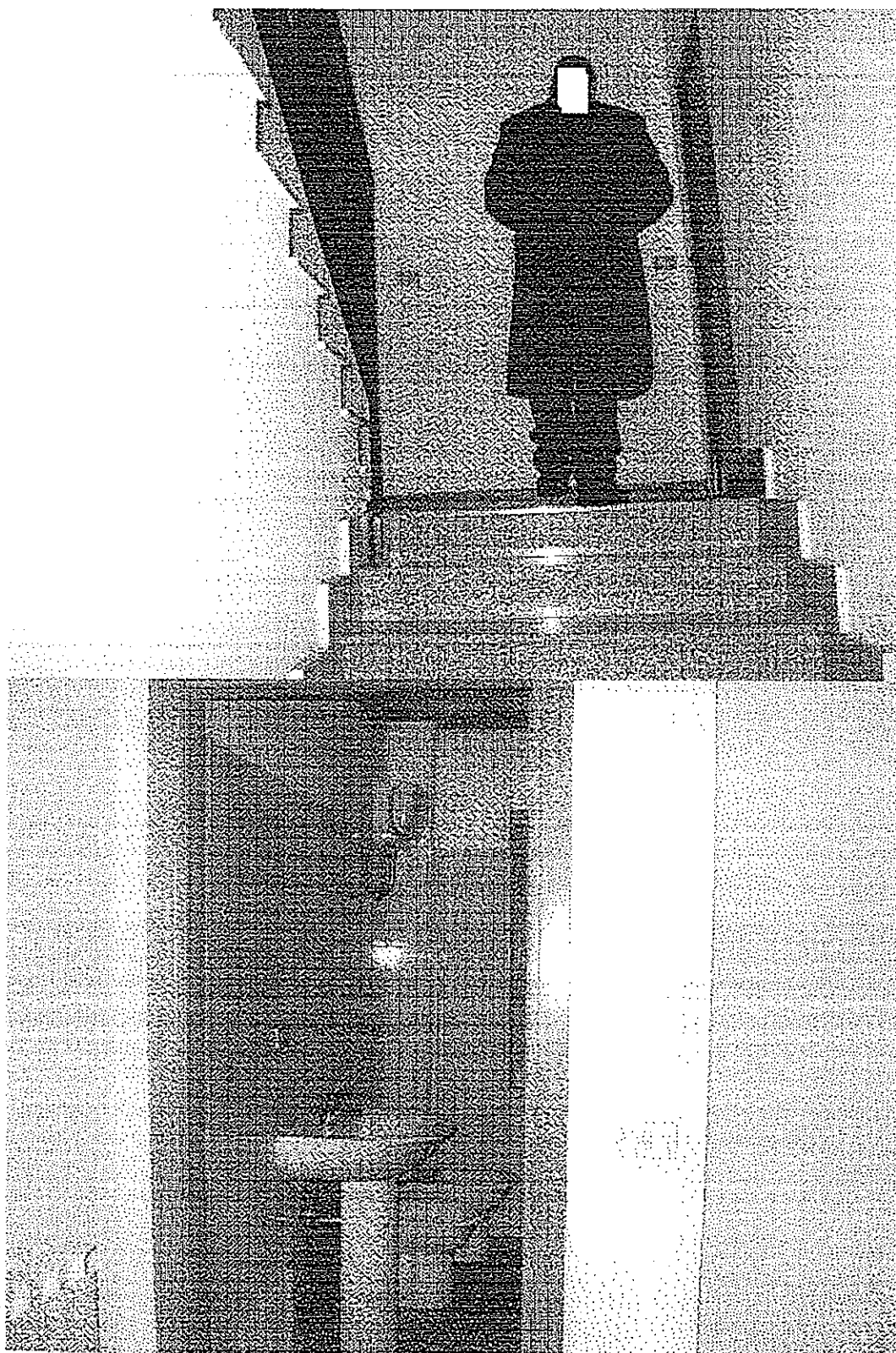


Allegato 112



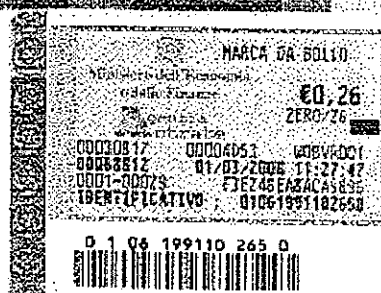
Allegato 113

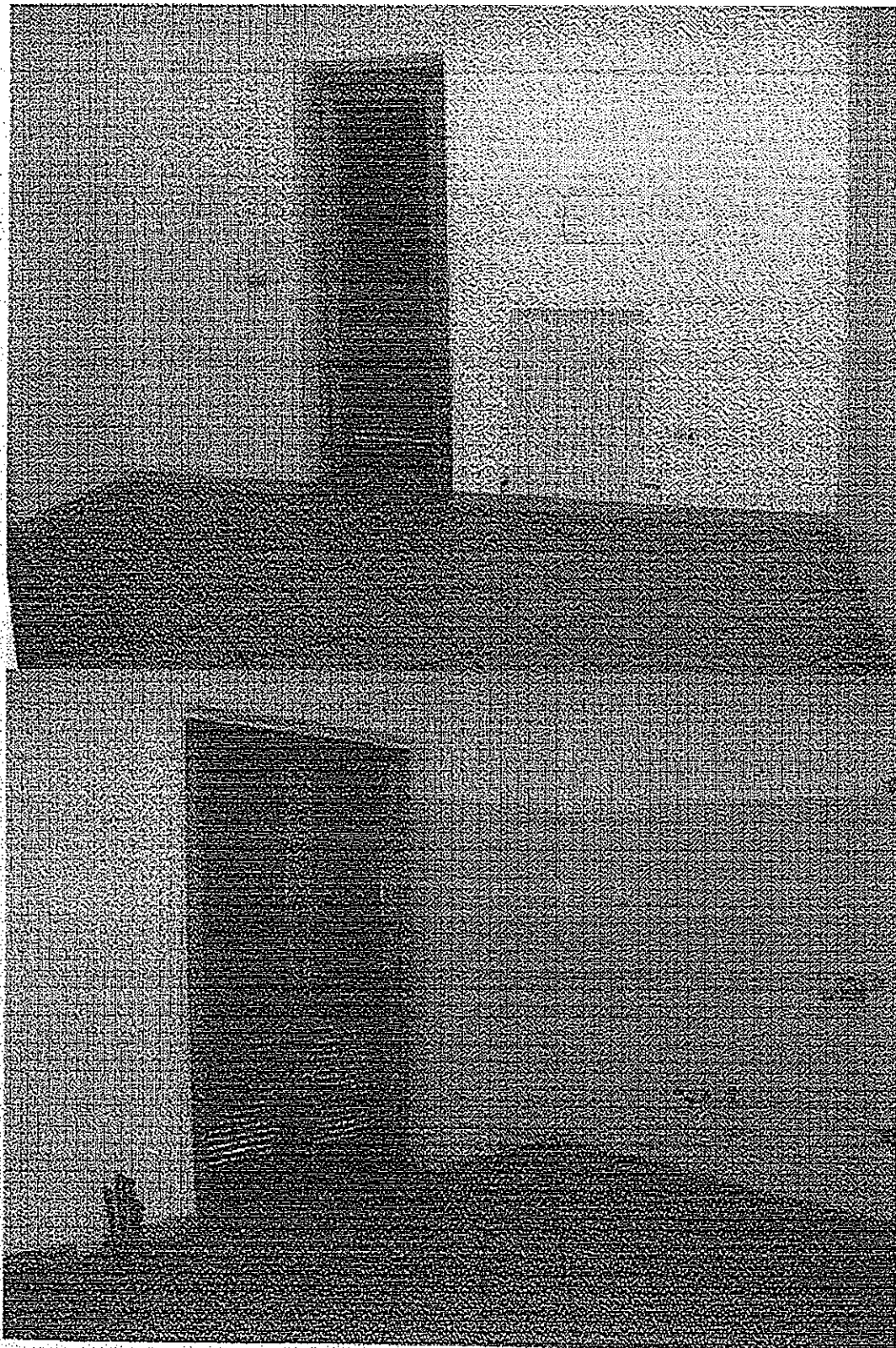




Allegato 114

Pagina 142 di 168

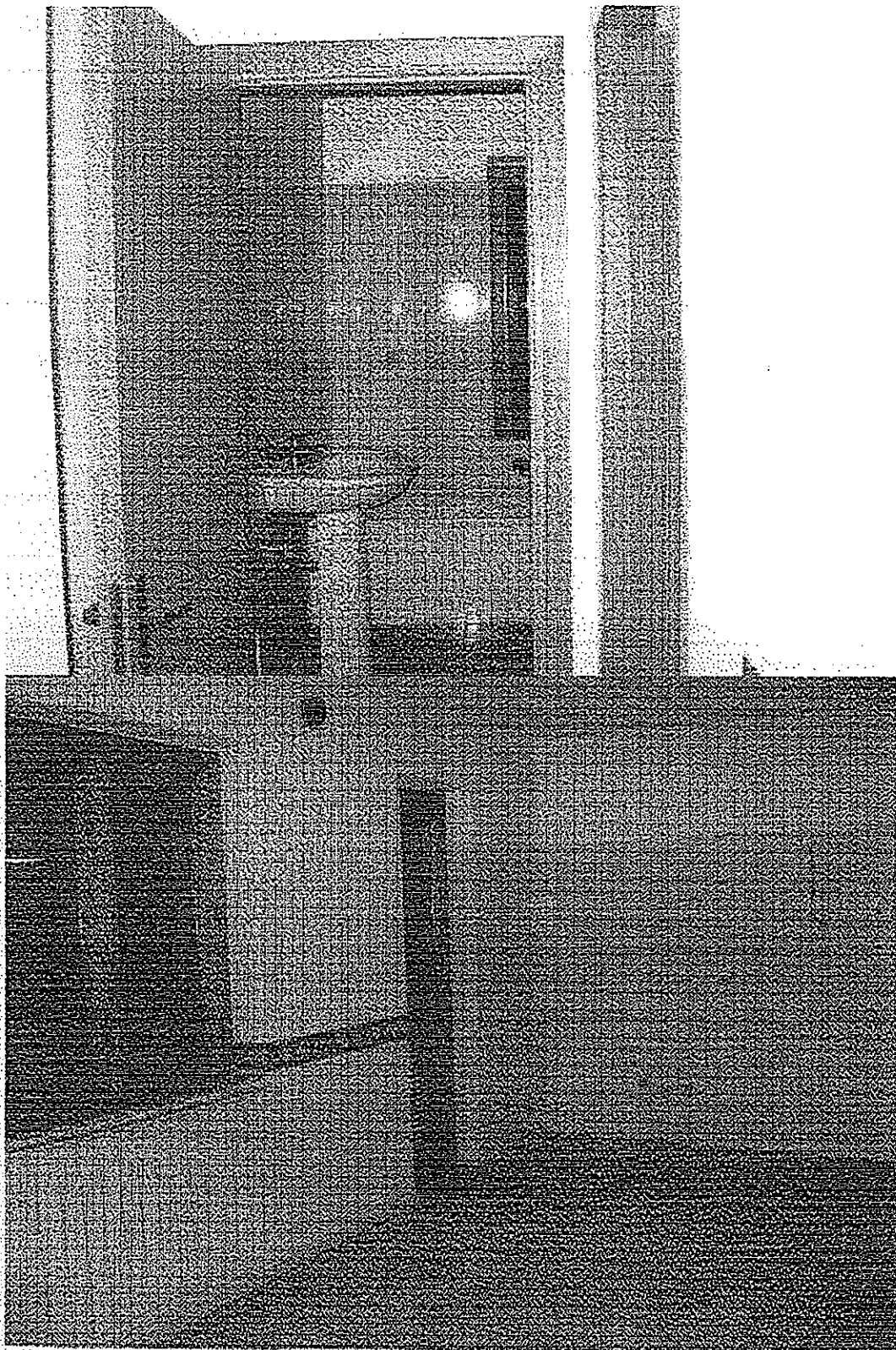




Allegato 115

Pagina 143 di 168

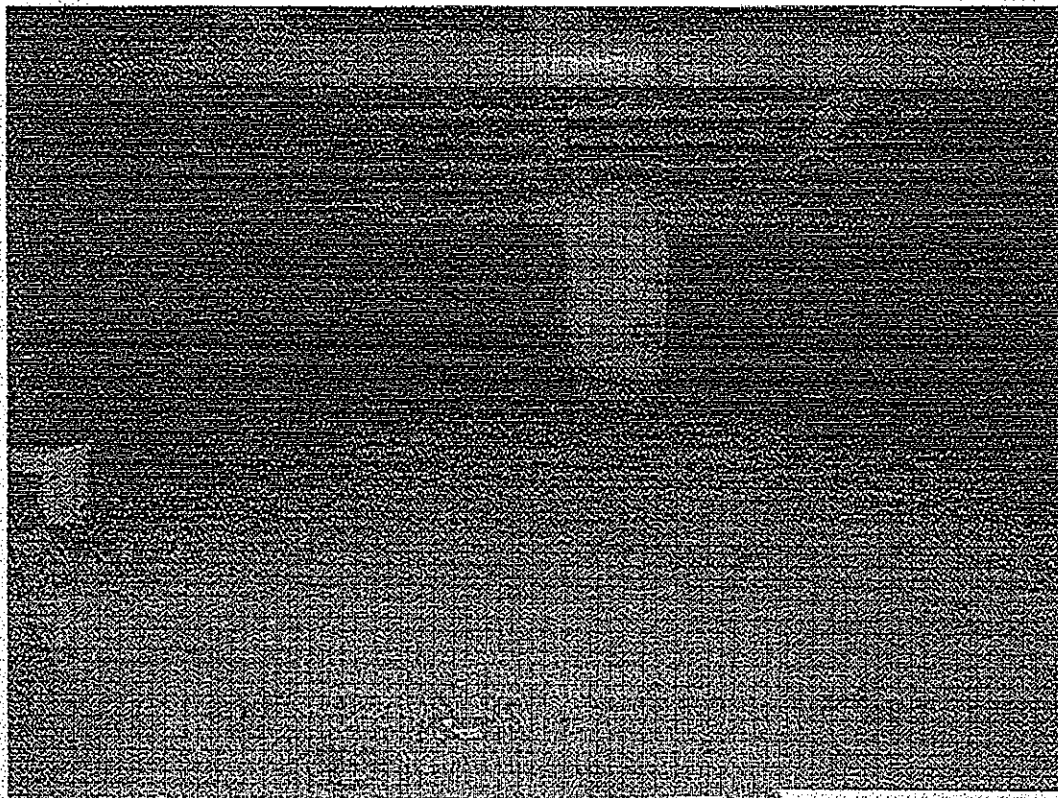
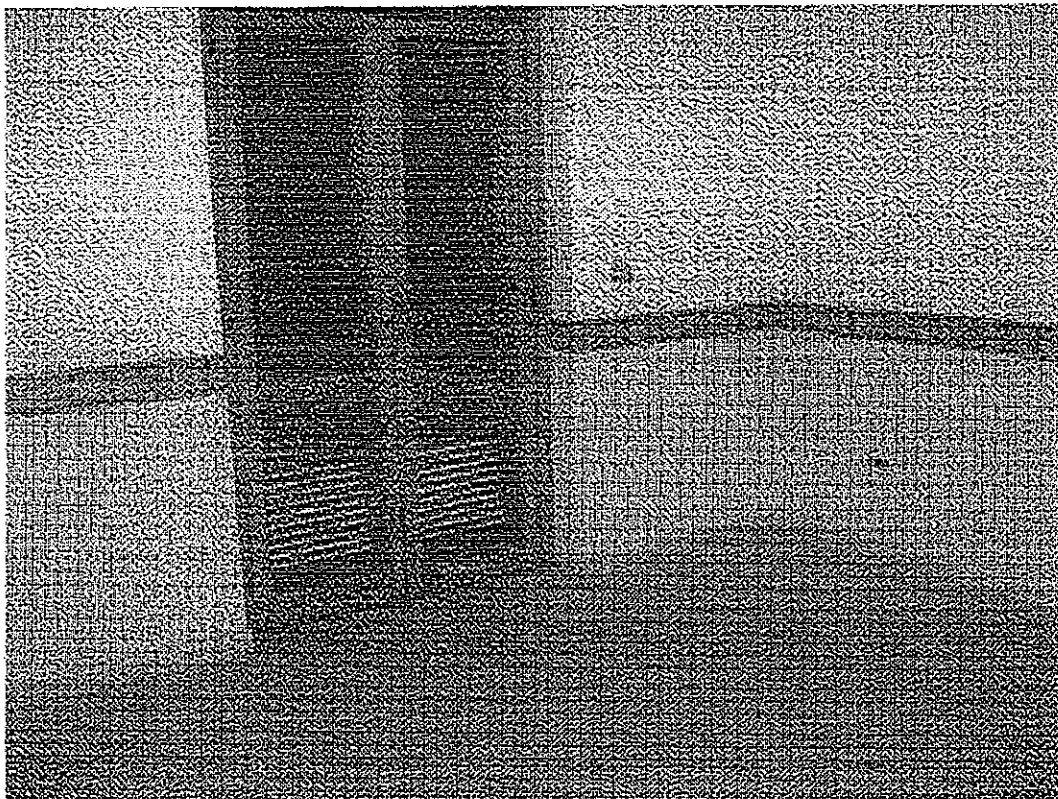




Allegato 116

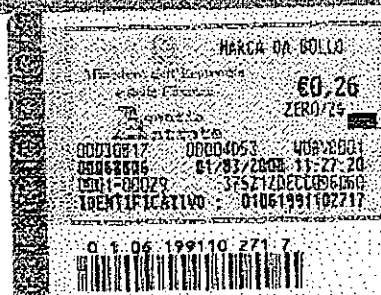
Pagina 144 di 168

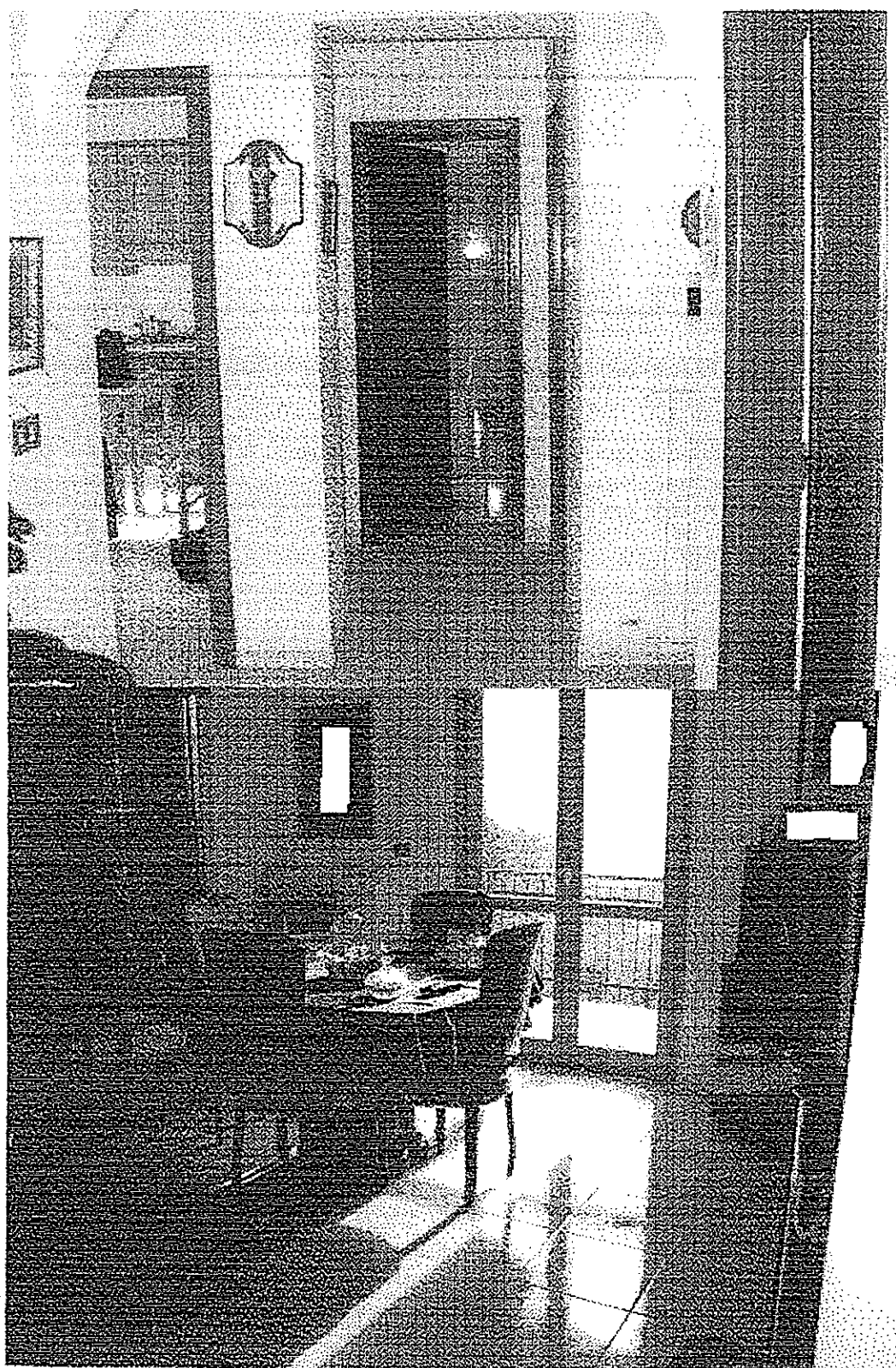




Allegato 117

Pagina 145 di 168





Allegato 119

Pagina 147 di 168

MARCA DA BOLLO

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Stampa
Centrata

€0,26
ZERO/26

00030317 00004051 4086801
00068804 01/03/2008 11:27:11
0001-00029 624001689E9/60045
IDENTIFICATIVO: 01061991102730

0 1 06 199110 273 0

MARCA DA BOLLO

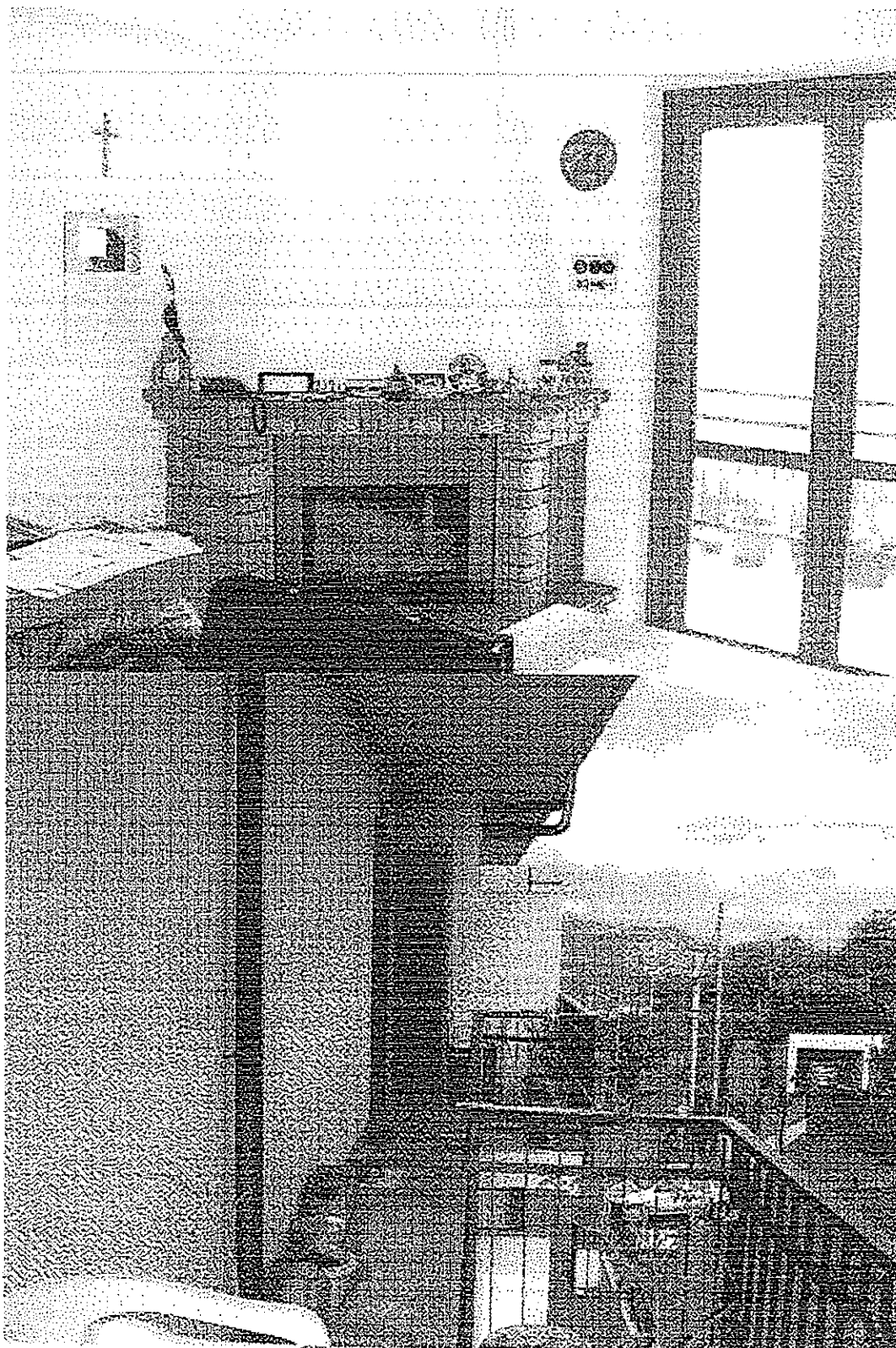
Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Stampa
Centrata

€0,26
ZERO/26

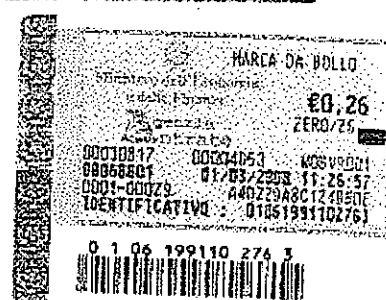
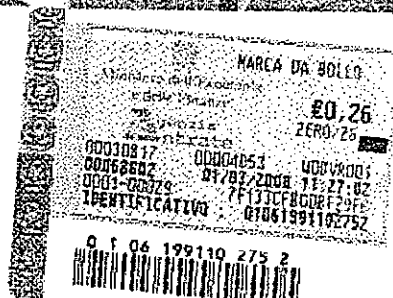
00030317 00004051 4086801
00068804 01/03/2008 11:27:06
0001-00029 484E8CDAF0DC9E5
IDENTIFICATIVO: 01061991102741

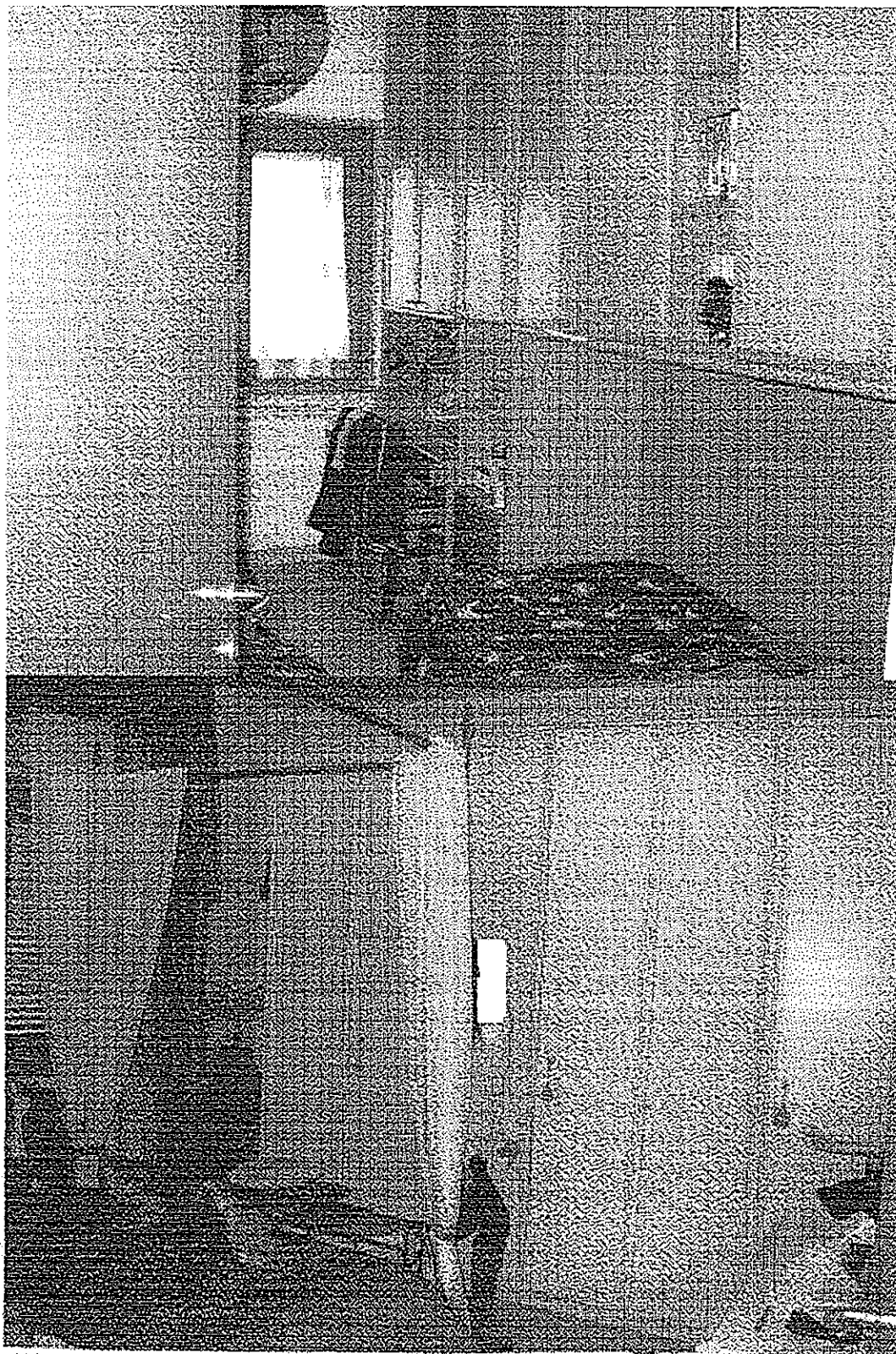
0 1 06 199110 274 1



Allegato 120

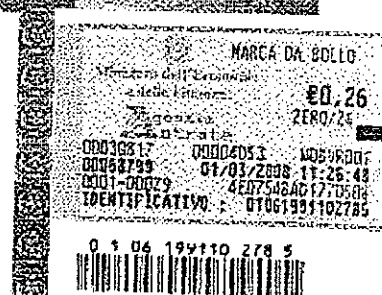
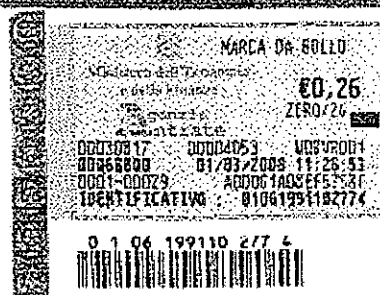
Pagina 148 di 168

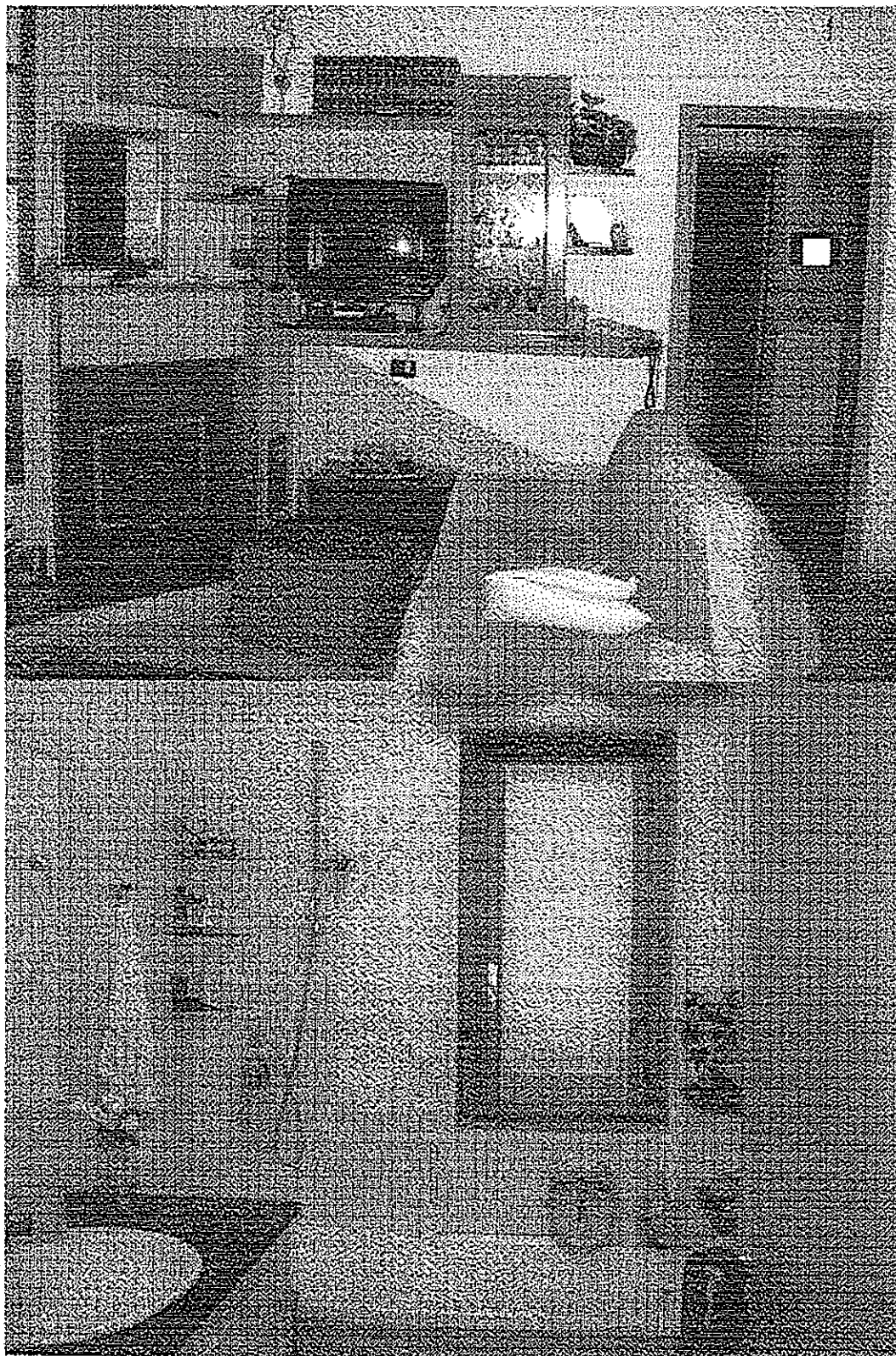




Allegato 130

Pagina 158 di 168





Allegato 131

3-4-12

Relazione di Stima Integrazione

Proc. 217/96

Vertenza Banco di Napoli/

Ing. Biondi Giuseppe

20/02/2012

Delega
2/2/12
Sb

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

di stima dei beni pignorati

PROC. N.217/96

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 04/12/2007 per il procedimento di esecuzione immobiliare 217/96, ha presentato le relazione di stima il 03/03/2008. in cui valutava i beni appartenenti ai gruppi 3 e 4 solo per la quota parte di 1/3 appartenente al sig. _____ e non per quello riguardante il sig. _____, poiché alla data del pignoramento dei beni, essi risultavano in _____ e non in piena proprietà, mentre, malgrado il sopralluogo effettuato in presenza del sig. _____, ivi domiciliato e proprietario di 1/3 del bene non pignorato, e di cui si ripropongono le foto ed il verbale (vedi all. da 1 a 9), non si procedeva alla valutazione dell'immobile del gruppo 5, sito in comune di Marano Principato, contrada Savagli, costituito da terreno in catasto al fg. 6 part. 266, di Ha 21.60, ma in realtà costituito da una villa a tre livelli, in quanto entrambi gli esecutati risultavano all'epoca proprietari di 1/3 ciascuno ma in _____ e non in piena proprietà. Questo in base a quanto stabilito con il G.E. dell'epoca.

Nella udienza in data 20/09/2011, si disponeva il completamento della valutazione dei beni sopradescritti (vedi all.10-11)

Riprendevo quindi le operazioni di stima recandomi al Comune di Marano Principato per acquisire la certificazione inerente la regolarità edilizia del bene appartenente al gruppo 5 (vedi all. 12), e procedevo ad un aggiornamento del sopralluogo per verificare eventuali variazioni (vedi all. 13).

In tale occasione, incontrandomi con il sig. _____, venivo da questi informato che **un altro perito aveva proceduto alla stima del bene** e un professionista era stato incaricato della vendita.

Recatomi alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **appuravo l'esistenza di una procedura 20/2008 (Banca Nazionale del Lavoro/**

in cui si era incaricato l'ing. della redazione di una stima e successivamente il dott. della vendita dei beni. Tra questi figura il terreno in catasto al fg. 6 del comune di Marano Principato, part. 266, di Ha 21.60 ora edificato.

Pertanto richiedevo istruzioni circa il proseguimento della stima di questo bene (vedi all. 14), proseguendo l'aggiornamento solo per i beni di cui ai gruppi 3-4.

Essi sono così costituiti:

Gruppo 3

- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85
- b) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 163/b, di Ha 00.40 .
- c) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 165/b, di Ha 00.90 .

I due ultimi terreni sono dei reliquati di cui non è stato possibile individuare la planimetria. La part.IIa. 229 è individuata regolarmente individuata.

Tutti gli immobili suddetti erano, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei fratelli per come risulta dall'atto del 30/10/1990 redatto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 256569

Gruppo 4

- a) Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 193, di Ha 08.50. La particella è stata soppressa in quanto sul suolo è stato edificato un fabbricato di tre piani f.t. e quindi riportato al fg.5 part.IIa 544 ente urbano. La

part.lla 544 è individuata correttamente. I singoli appartamenti sono stati accatastati nel corso della perizia.

L'immobile suddetto era, all'atto del pignoramento, nella disponibilità dei fratelli per come risulta dall'atto del 30/10/1990 redatto dal notaio Dott. Fabio Posteraro registrato il 20/11/1990 al n. 236571.

Alla luce della delibera di cui sopra, il valore dei due gruppi può così riassumersi, considerando che i valori di mercato non sono variati per come riscontrato dai valori aggiornati al 1° semestre 2011 (vedi all. 15), e mantenendo la stessa numerazione della perizia precedente per non ingenerare confusione di lotti.:

Gruppo 3

Trattasi di un terreno fronte strada in via Puzze in ottima posizione, con destinazione edilizia residenziale B4. Al lotto vengono accorpati i due reliquati 163/b e 165/b. Il valore commerciale si può ritenere di € 100,00 al m².

LOTTO N. 9

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreni in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85, part. 163/b, di Ha 00.40, part. 165/b, di Ha 00.90.

Trattasi di un terreno classificato, come destinazione urbanistica, del tipo B4.

Valore commerciale: € 100,00 x m² 915 = € **91.500,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 91.500,00 X 0,15 = € 13.725,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 91.500,00 X 0,15 = € 13.725,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 91.500,00
a detrarre	
(€ 13.725,00+€ 13.725,00)	- € 27.450,00
prezzo base di vendita dell'intero	€ 64.050,00
ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 42.700,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

Gruppo 4

Immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreno in catasto al fg. 5 part. 193, di Ha 08.50 (vedi all. 57). La particella è stata soppressa in quanto sul suolo è stato edificato un fabbricato di tre piani f.t. e quindi riportato al fg.5 part.Ila 544 ente urbano (vedi all. 58). La part.Ila 544 è individuata nell'allegato 44. I singoli appartamenti non erano catastati e quindi si è proceduto al loro accatastamento generando sulla part.Ila 544 n.8 subalterni di cui 6 per appartamenti e 2 per garage.

Gli appartamenti sono di medie finiture, dotate di impianti elettrici e di riscaldamento autonomo. Alcuni appartamenti sono stati rifiniti con materiali di qualità superiore a cura dei titolari di preliminare di vendita.

LOTTO N. 10

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 3 Cat. C6 di 15 m²

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato che si può valutare ad € 400 al m².

Valore commerciale: € 400,00 x m² 15 = € **6.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 6.000,00
----------------	------------

a detrarre

(900,00+900,00)	- € 1.800,00
-----------------	--------------

prezzo base di vendita dell'intero	€ 4.200,00
------------------------------------	------------

ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 2.800,00
---	-------------------

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 11

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 4 Cat. C6 di 15 m²

Trattasi di un magazzino a piano terra, dotato di servizi, pavimentato che si può valutare ad € 400 al m².

Valore commerciale: € 400,00 x m² 15 = € **6.000,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 6.000,00 X 0,15 = € 900,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 6.000,00 \times 0,15 = € 900,00$$

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

$$€ 6.000,00 \times 0,10 = € 600,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 6.000,00

a detrarre

(900,00+900,00+600,00) - € 2.400,00

prezzo base di vendita dell'intero € 3.600,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 2.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 12

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 5 cat. A3 classe U. cons. 5

Trattasi di un appartamento a piano terra di 76 m² coperti oltre a 30 m² di terrazzo coperto, con una superficie commerciale di $76 + 1/2 \cdot 30 = 91$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 800 al m².

Valore commerciale: € 800,00 x m² 91 = € **72.800,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 72.800,00 \times 0,15 = € 10.920,00$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 72.800,00 \times 0,15 = € 10.920,00$$

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

$$€ 72.800,00 \times 0,10 = € 7.280,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 72.800,00

a detrarre

(€ 10.920,00+€ 10.920,00+ € 7.280,00) - € 29.120,00

prezzo base di vendita dell'intero € 43.680,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 29.200,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 13

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 6 cat. A3 classe U. cons. 4

Trattasi di un appartamento a piano terra di 72 m² coperti oltre a 8,00 m² di balcone, con una superficie commerciale di $72 + 1/2 \times 8,00 = 76$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 800 al m².

Valore commerciale: € 800,00 x m² 76 = € 60.800,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 60.800,00 \times 0,15 = € 9.120,00$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 60.800,00 \times 0,15 = € 9.120,00$$

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

$$€ 60.800,00 \times 0,10 = € 6.080,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 60.800,00
a detrarre	
(€ 9.120,00+€ 9.120,00+ € 6.080,00)	- € 24.320,00
prezzo base di vendita dell'intero	€ 36.480,00
ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 24.300,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 14

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 7 cat. A3 classe U. cons. 4,5

Trattasi di un appartamento a piano primo di 85 m² coperti oltre a 24 m² di balcone, con una superficie commerciale di $85 + 1/2 \times 24 = 97$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

$$\text{Valore commerciale: } € 850,00 \times m^2 97 = € \mathbf{82.450,00}$$

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 82.450,00 \times 0,15 = € 12.367,50$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 82.450,00 \times 0,15 = € 12.367,50$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 82.450,00
a detrarre	
€ 12.367,50	- € 12.367,50
prezzo base di vendita dell'intero	€ 57.715,00
ed in quota parte di 2/3 arrotondata	€ 38.500,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 15

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 8 cat. A3 classe U. cons. 5

Trattasi di un appartamento a piano primo di 93 m² coperti oltre a 22 m² di balcone, con una superficie commerciale di $93 + 1/2 \times 22 = 104$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

Valore commerciale: € 850,00 x m² 104 = € **88.400,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

$$€ 88.400,00 \times 0,15 = € 13.260,00$$

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

$$€ 88.400,00 \times 0,15 = € 13.260,00$$

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 88.400,00

a detrarre

€ 13.260,00+€ 13.260,00 - € 26.520,00

prezzo base di vendita dell'intero € **61.880,00**

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € **41.250,00**

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 16

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 9 cat. A3 classe U. cons. 4,5

Trattasi di un appartamento a piano primo di 85 m² coperti oltre a 26 m² di balcone, con una superficie commerciale di $85 + 1/2 \cdot 26 = 98$ m² dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 850 al m².

Valore commerciale: € 850,00 x m² 98 = € **83.300,00**

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 83.300,00 X 0,15 = € 12.495,00

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 83.300,00 X 0,15 = € 12.495,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € **83.300,00**

a detrarre

€ 12.495,00+€ 12.495,00 - € 24.990,00

prezzo base di vendita dell'intero € 58.310,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 38.900,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

LOTTO N. 17

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 10 cat. A3 classe U. cons. 6

Trattasi di un appartamento a piano primo di 93 m² coperti oltre a 24 m² di balcone, con una superficie commerciale di $93 + \frac{1}{2} 24 = 105 \text{ m}^2$ dotato di servizi, pavimentato in ceramica, infissi interni ed esterni in legno con riscaldamento autonomo, che si può valutare ad € 870 al m².

Valore commerciale: € 870,00 x m² 105 = € 91.350,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 91.350,00 X 0,15 = € 13.702,50

Detto valore va ulteriormente diminuito del 15% per quota non intera e pertanto si ha:

€ 91.350,00 X 0,15 = € 13.702,50

Detto valore va diminuito del 10% perché l'immobile è occupato e pertanto si ha:

€ 91.350,00 X 0,10 = € 9.135,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato € 91.350,00

a detrarre

€ 13.702,50+€ 13.702,50+€ 9.135,00 - € 36.540,00

prezzo base di vendita dell'intero € 54.810,00

ed in quota parte di 2/3 arrotondata € 36.550,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze sulla corte comune

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili oggetto del della provvedimento del 20/09/2011, diventano i seguenti:

LOTTO N. 9

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da terreni in catasto al fg. 5 part. 229 Uliveto, di Ha 07,85, part. 163/b, di Ha 00.40, part. 165/b, di Ha 00.90.

prezzo base dell'intero € 64.050,00

quota parte di 2/3 €. 42.700,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 10

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 3 Cat. C6 di 15 m²

prezzo base dell'intero € 4.200,00

quota parte di 2/3 €. 2.800,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 11

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da magazzino al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 4 Cat. C6 di 15 m²

prezzo base dell'intero € 3.600,00

quota parte di 2/3 €. 2.400,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 12

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 5 cat. A3 classe U. cons. 5

prezzo base dell'intero € 43.680,00

quota parte di 2/3 €. 29.200,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 13

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano terra in catasto al fg. 5 part. 544 sub 6 cat. A3 classe U. cons. 4

prezzo base dell'intero € 36.480,00

quota parte di 2/3 €. 24.300,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 14

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 7 cat. A3 classe U. cons. 4,5

prezzo base dell'intero € 57.715,00

quota parte di 2/3 €. 38.500,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 15

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 8 cat. A3 classe U. cons. 5

prezzo base dell'intero € 61.880,00

quota parte di 2/3 €. 41.250,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 16

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 9 cat. A3 classe U. cons. 4,5

prezzo base dell'intero € 58.310,00

quota parte di 2/3 €. 38.900,00

Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

LOTTO N. 17

2/3 di un immobile sito in comune di Marano Principato, contrada Pietre Bianche costituito da appartamento al piano primo in catasto al fg. 5 part. 544 sub 10 cat. A3 classe U. cons. 6

prezzo base dell'intero € 54.810,00

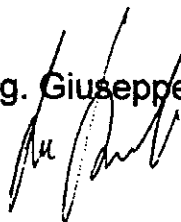
quota parte di 2/3 €. 37.550,00

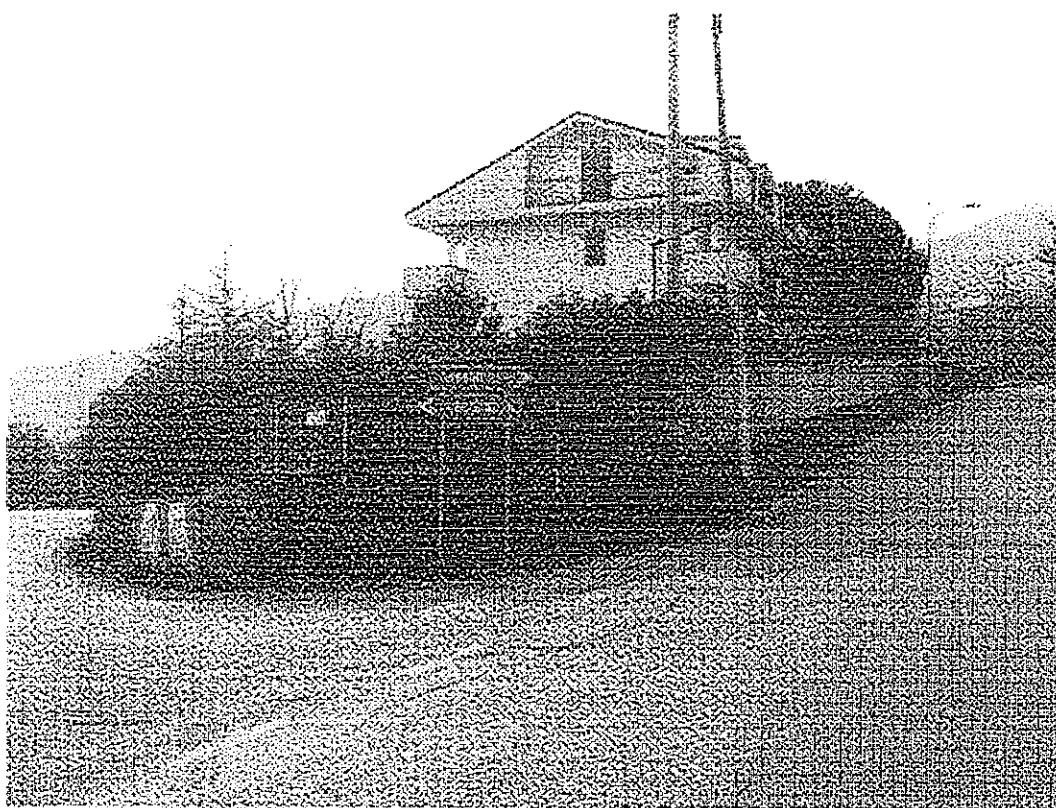
Il prezzo comprende gli accessori e le pertinenze

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente perizia con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

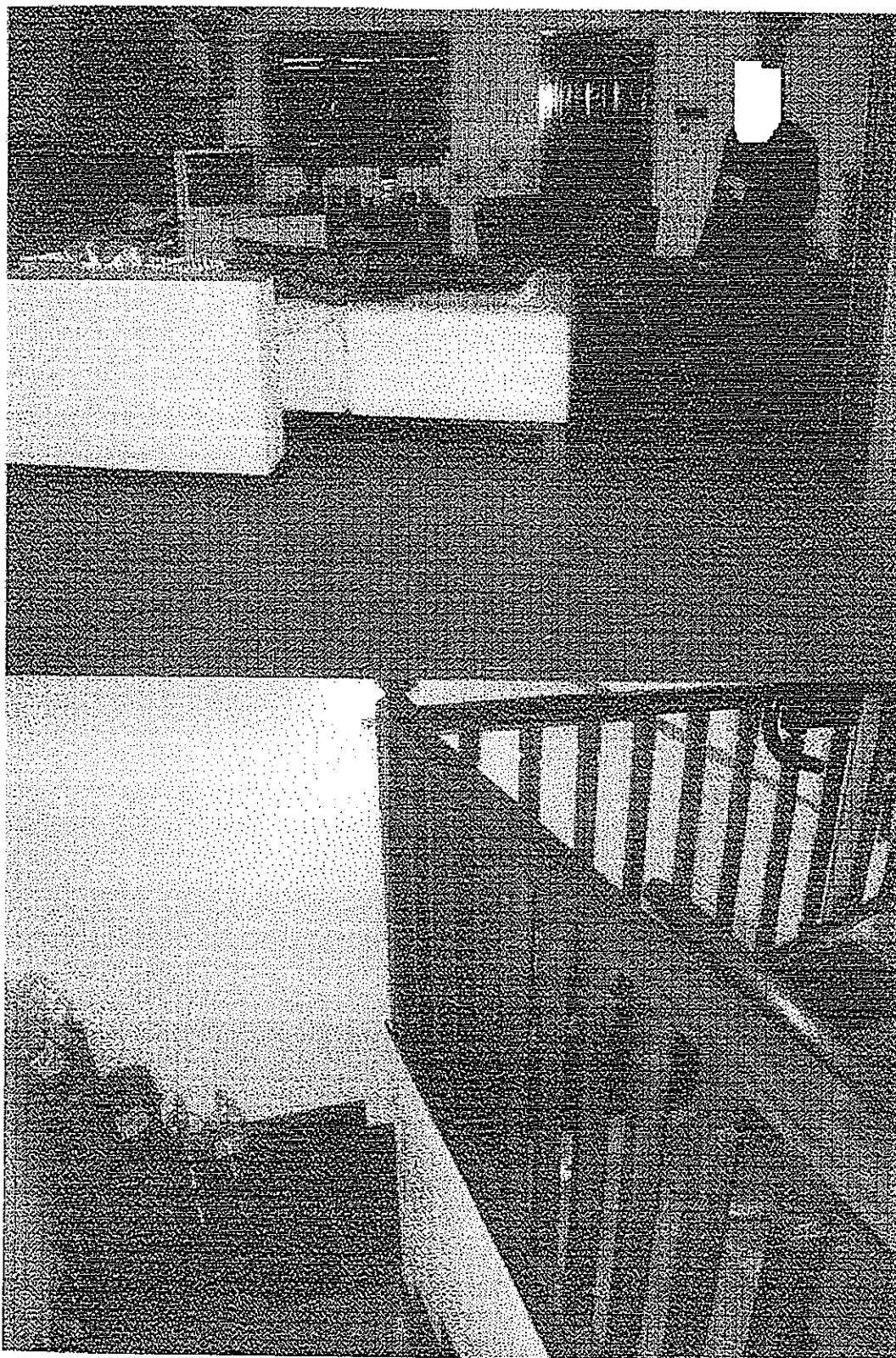
Rende 20/01/2012

Ing. Giuseppe Biondi





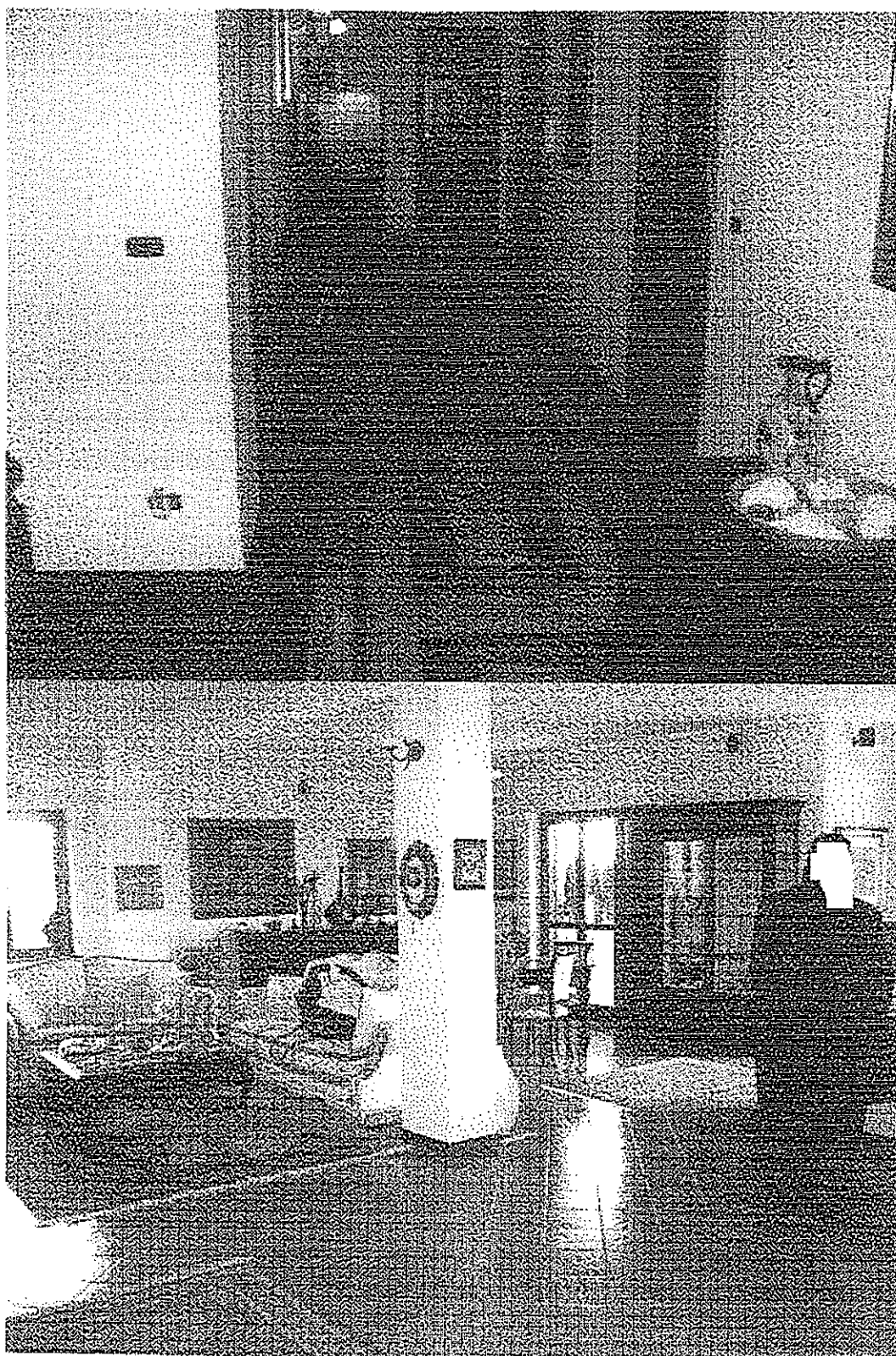
allegato 1



Allegato 2



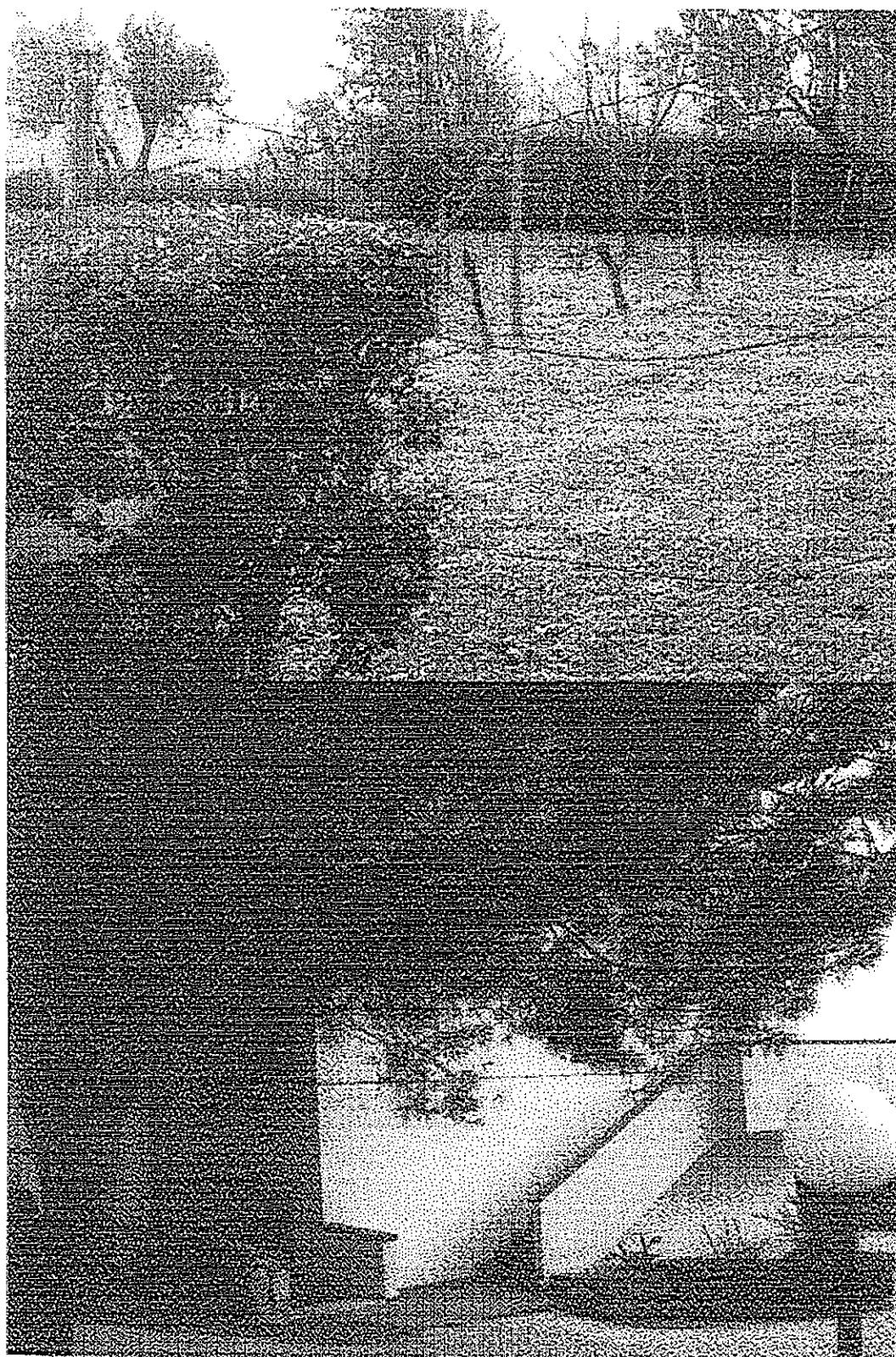
Allegato 3



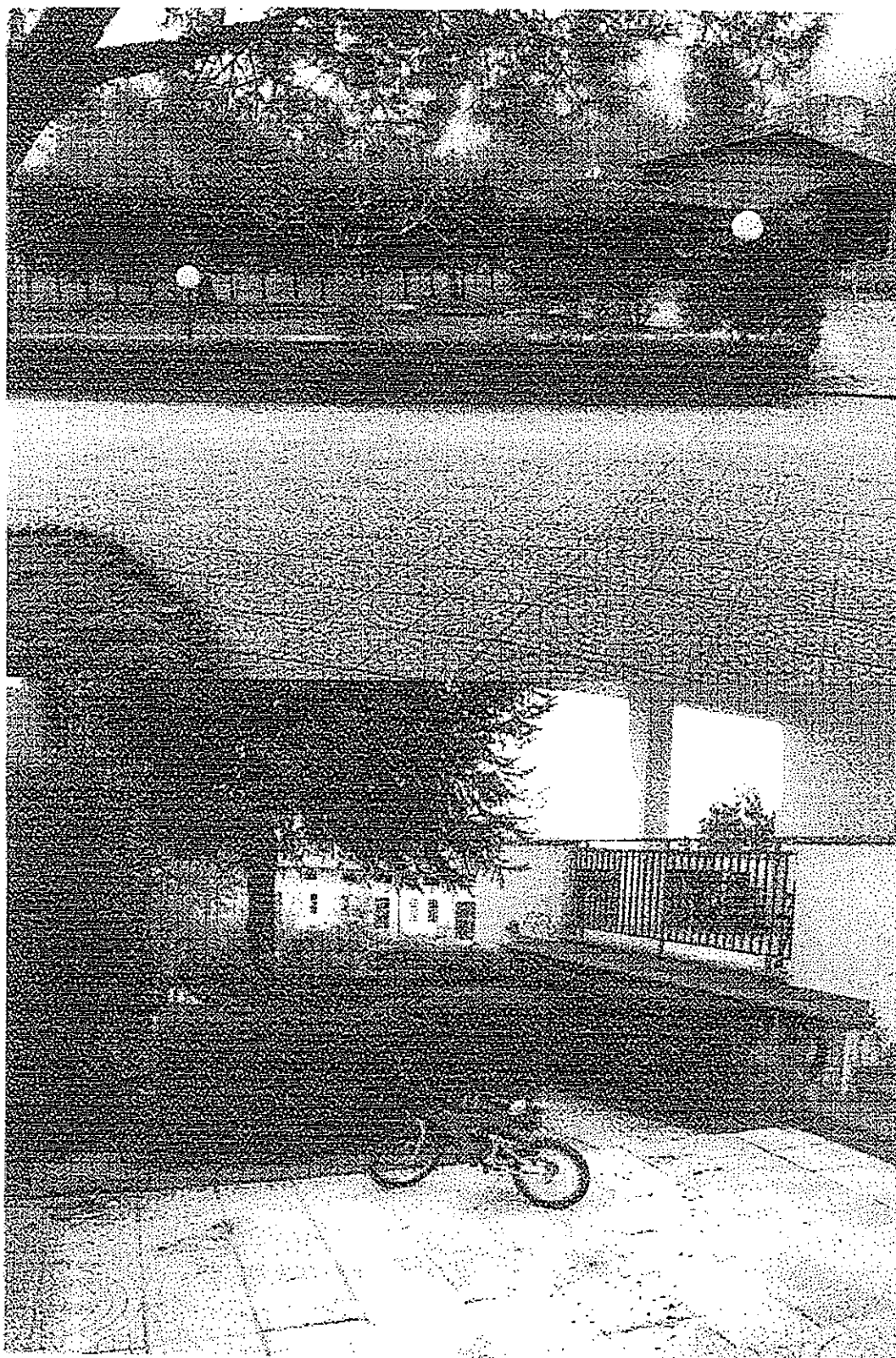
Allegato 4



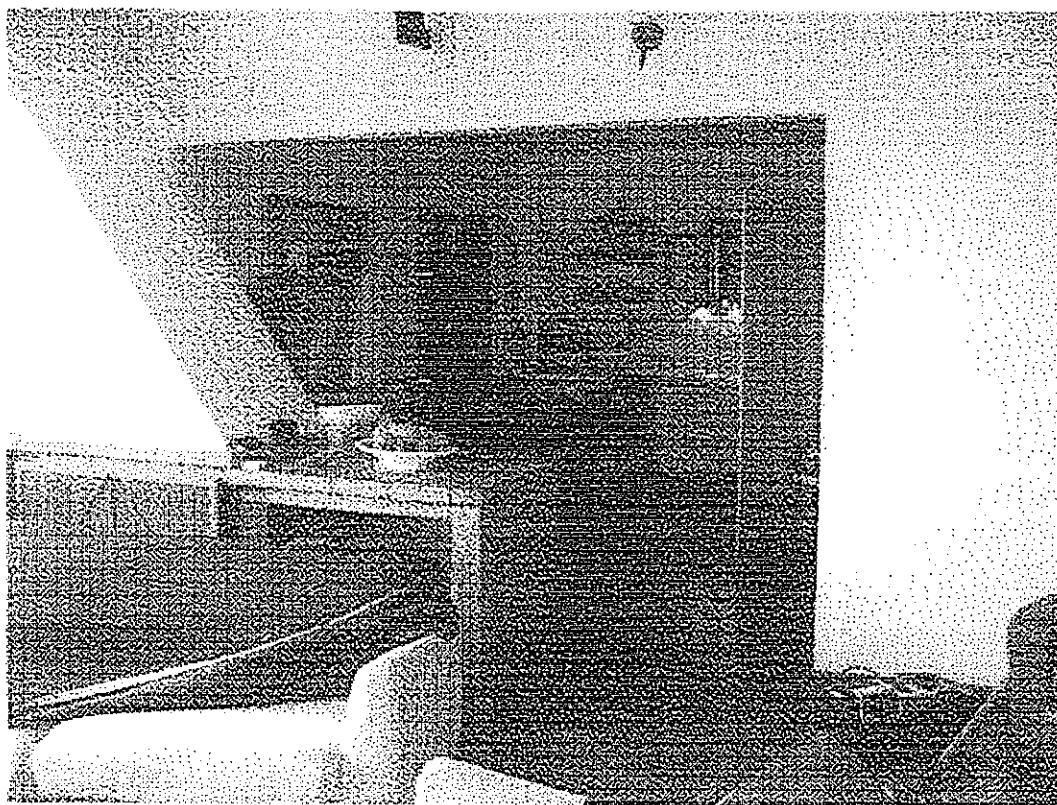
Allegato 5



Allegato 6



Allegato 7



Allegato 8

**Ing. Antonio E. G.
Alfieri**

Tribunale di Cosenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Espropriazione immobiliare

Procedimento n. **20/2008 Reg. Esec.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giuseppe Greco**

A istanza di : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

INTESA SAN PAOLO SPA

In danno di :

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice dott. Giuseppe Greco, con ordinanza del 21 maggio 2009, ha nominato il sottoscritto ing. Alfieri Antonio Emilio Giovanni, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3943, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2008.

In tale qualità il sottoscritto in data 11 maggio 2010 dinanzi allo stesso Giudice presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati.

Nella stessa udienza veniva fissata la data per l'inizio delle operazioni peritali al 29 giugno 2010 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto di pignoramento, in località Savagli del Comune di Marano Principato (CS).

Immobili oggetto di espropriazione

Dall'analisi della documentazione presente agli atti, oggetto di pignoramento immobiliare e pertanto oggetto di stima, è un lotto di terreno ubicato nel Comune di Marano Principato (CS) in località Savagli e precisamente in prossimità dell'incrocio tra via Forgi e via D. Alighieri, identificato al catasto dei terreni dello stesso Comune al foglio di mappa n. 6, part.lla 266 e 448 avente un'estensione complessiva di mq. 2.270.

Descrizione delle operazioni peritali

Sulla scorta della documentazione presente agli atti e di quelle che il sottoscritto acquisiva presso gli uffici territoriali competenti, si avviavano regolarmente le operazioni peritali il giorno 29 giugno 2010 alle ore 9.30 presso il lotto in questione in località Savagli del Comune di Marano Principato (CS).

Giunto sul posto prendevo visione dello stato dei luoghi oggetto di stima constatando che sul lotto citato agli atti, e identificato al foglio di mappa n. 6 part.lla 266, era presente un fabbricato di imponenti dimensioni, assimilabile più a una villa unifamiliare con annesso giardino.

Tale fabbricato non risulta ancora presente tra le mappe catastali e pertanto il sottoscritto, sprovvisto di altra documentazione inerente l'immobile stesso,

decideva di effettuare un sopralluogo di massima sul lotto in oggetto, rimandando ad un successivo sopralluogo per il rilievo del fabbricato solo dopo il reperimento di maggiori documentazioni sullo stesso. E' opportuno precisare che il fabbricato in questione è la dimora della famiglia

In tale occasioni, come riportato sul verbale n. 1, i presenti sig.ri
nominavano come consulente tecnico di parte l'Ing.

In data 13 settembre 2010 comunicavo, mezzo raccomandata anticipata via fax, ai procuratori delle parti, Avv. per conto della Banca Nazionale del Lavoro, Avv. per conto della Avv. per conto di Intesa San Paolo e Avv. per conto di

il
proseguimento delle operazioni peritali fissato per il giorno 25 settembre 2010.

In tale data alle ore 9.00, alla presenza dei sig.ri

procedevo alle operazioni di rilievo della villa e del circostante giardino. Qui effettuavo il rilievo metrico e fotografico dell'immobile prendendo così visione dello stato dei luoghi all'interno e all'esterno del fabbricato. Terminavo le operazioni peritali alle ore 10.00.

QUESITO

1

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di stima, per come riportati nell'atto di espropriazione immobiliare sono due lotti di terreno con entro stante fabbricato ubicati nel Comune di Marano Principato in località Savagli in corrispondenza dell'incrocio tra via Forgi e via D. Alighieri e censiti al catasto dei terreni al foglio di mappa n. 6 particella 266, di are 21.60, e particella 448, di are 1.10.

Tali immobili, così come riportato dalla *Relazione Notarile Ventennale* redatto dal dott. L. De Santis, risultano di proprietà dei sig.ri:

proprietario per 1/3;

proprietari per

1/3;

proprietari per

1/3;

ad eccezione della particella 448.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, e allegate alla presente, le suddette particelle risultano descritte come di seguito:

PART. 266 FOGLIO 6 ARE 21.60

proprietà 1/3

proprietà per 1/3

proprietà per 1/3

(la comunione dei beni è tra
riportato nella relazione notarile ventennale tra

e non come

i)

PART. 448 FOGLIO 6 ARE 1.10

I lotti oggetto di stima sono ubicati in un'area periferica, a sud rispetto al complesso urbano di Marano Principato. Precisamente essi si trovano in corrispondenza dell'incrocio tra via Forgi e via D. Alighieri. Difatti via Forgi separa i due lotti. Le strade sopracitate fanno parte della SP. 93, pertanto l'area risulta trafficata e servita dai servizi dell'autobus di linea. Lo spazio è circondata da diverse abitazioni di tipo signorile, che negli ultimi anni hanno reso l'intera zona, ormai urbanizzata, oggetto di notevoli richieste di acquisto soprattutto da parte di giovani coppie che dalla città intendono spostarsi verso la periferia. Trovandosi difatti ad una quota altimetrica superiore rispetto al centro storico del paese in zona decisamente collinare, la vivibilità raggiunge elevati standard qualitativi.

La particella 448 presenta una forma triangolare ed è delimitata dalla via Forgi e da una stradina comunale. Sul lato Nord confina con la particella 458. L'accesso al lotto è diretto e avviene tramite un cancello in profili di ferro e rete metallica, mentre sul resto del confine è presente una recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

Il lotto di cui alla particella 266 presenta una forma poligonale pressoché regolare con una leggera acclività verso ovest. L'intero confine catastale è recintato con ringhiera in ferro verniciato, poggiante su muretto in blocchi di calcestruzzo. I confini del terreno sono determinati dalla strada provinciale SP 93 che circonda il lotto da est a ovest, mentre sul lato sud il lotto confina con la particella 254. Al lotto si accede attraverso un cancello carrabile direttamente da via Forgi.

Entrambi i lotti ricadono in area urbanizzate ed edificabile e precisamente secondo il PdF la particella 266 ricade in zona di completamento B1, mentre la particella 448 ricade in zona di rispetto stradale. Altresì il PRG vigente riporta la particella 448 in zona di completamento C1, mentre la particella 266 in zona di espansione B1. Le mappe PAI riportano entrambe le particelle in aree a vincolo di tipo R2.

Sulla particella 266 è presente una villa unifamiliare costituita da 2 livelli fuori terra più un seminterrato e una mansarda abitabile. La restante parte della particella è stata valorizzata da un ampio giardino curato con pavimentazione e aiuole attrezzate a verde, con alberi di diverso genere e una piccola vigna. All'interno dello stesso è presente anche un comodo garage per il ricovero delle autovetture.

Dalla documentazione richiesta all'ufficio tecnico comunale il fabbricato in questione è stato regolarmente autorizzato con licenza edilizia n. 219 del 21 agosto 1980 a nome di _____ e successivamente volturata al sig. _____ il quale in data 24 novembre 1993 otteneva concessione edilizia n. 322 per i lavori di "Ampliamento e completamento di un fabbricato per civile abitazione".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con tamponature a cassa vuota rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiate di colore chiaro. La copertura è costituita da un solaio in c.a. con sovrastante posa di tegole portoghesi.

Dal rilievo metrico eseguito le dimensioni planimetriche e i prospetti del fabbricato corrispondono a quelle autorizzate con la licenza edilizia

Anche le destinazioni d'uso dei vari livelli risultano conformi alla licenza edilizia a meno di piccole variazioni di disposizione degli ambienti, senza però variazione alcuna di superfici o volume.

Difatti il piano seminterrato è adibito a tavernetta con un ampio salone e zona pranzo con angolo cottura. E' presente una zona servizi con bagno e antibagno, un'area deposito e cantina. La superficie lorda complessiva risulta di circa 195 mq

Il piano terra, rialzato rispetto al livello strada, risulta adibito a zona giorno, ove è presente un ampio ingresso con salotto e zona pranzo che si affaccia sulla cucina. E' presente anche a questo livello una piccola zona servizi. La superficie complessiva lorda del piano è di circa 160 mq a cui si devono aggiungere tre terrazzi avente una superficie complessiva di 65 mq.

Il piano primo è utilizzato come zona notte. Difatti sono presenti quattro camere da letto, tre bagni e una zona servizi/lavanderia, per una estensione

complessiva lorda di circa 170 mq. Sono presenti anche a questo livello tre balconi avente superficie pari a 42 mq.

Il piano mansarda si presenta di altezza variabile e viene utilizzato come zona hobby, ma sono comunque presenti due camere da letto e servizi per una superficie complessiva utilizzabile di circa 120 mq.

I vari livelli sono collegati da un'ampia scala interna rivestita interamente in legno massello. L'intera abitazione presenta rifiniture di alto livello con infissi esterni e porte interne in legno massello.

L'intera unità immobiliare presenta le primarie forniture di energia elettrica, metano e acqua potabile comunale. Il riscaldamento risulta centralizzato su tutti i livelli e costituito da radiatori in ghisa. Le acque reflue risultano collegati alla fogna comunale.

L'area esterna della villa è stata ben curata mediante la pavimentazione dell'ingresso carrabile e della parte retrostante, la realizzazione di aiuole e la piantumazione di diverse specie di alberi da arredo. La parte non pavimentata è piantumata con erbetta. E' stato realizzato anche un ricovero per le autovetture in legno lamellare.

Al fine di effettuare una corretta valutazione dell'immobile è bene sottolineare che le facciate richiedono interventi di manutenzione straordinaria, derivanti dall'effetto degradante degli agenti atmosferici sulle pareti in corrispondenza dei cornicioni e dei parapetti dei balconi.

QUESITO

2

Conformità degli immobili

Come sopra citato il fabbricato sopra descritto è stato regolarmente autorizzato con licenza edilizia n. 219 del 21 agosto 1980 a nome di _____ e successivamente volturata al sig. _____ il quale in data 24 novembre 1993 otteneva concessione edilizia n. 322 per i lavori di "Ampliamento e completamento di un fabbricato per civile abitazione".

E' bene precisare che gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione, il cui ammontare risultava alla data di rilascio della concessione rispettivamente di £ 1.088.144 e di £ 10.234.500, ad oggi risultano essere pagati solo nelle prime rate di quattro, ovvero di £ 272.040 per oneri di urbanizzazione e £ 2.533.625 per costo di costruzione.

L'immobile in questione inoltre non risulta censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

QUESITO

3

Vincoli reali degli immobili

Dalle visure ipotecarie effettuate e allegate alla presente risultano le seguenti trascrizioni:

Sezione urbana F. 6 Particella 448

1. Iscrizione per ipoteca volontaria del 8/11/1995 al R.G. n. 26056 e al R.P. 2532 per £ 1.200.000.000 a favore di B.N.L. spa contro
2. Trascrizione per atto di compravendita del 02/08/2000 al R.G. 15637 e R.P. 11565 tra
di a favore
3. Trascrizione per atto di cautelare di pignoramento immobiliare del 26/02/2008 R.G. 6397 e R.P. 4362 a favore di B.N.L. spa contro
4. Trascrizione per successione per causa di morte del 16/09/2008 R.G. 33712 R.P. 25559

Sezione urbana F.6 Particella 266

1. Trascrizione per atto di compravendita del 17/07/1991 R.P. 12300 RG. 14662
2. Iscrizione per ipoteca volontaria del 8/11/1995 al R.G. n. 26056 e al R.P. 2532 per £ 1.200.000.000 a favore di B.N.L. spa contro
3. Iscrizione per ipoteca giudiziale del 12/06/1996 al R.G. 12783 e R.P. 1327 per £ 444.561.989 a favore del Banco di Napoli contro
4. Trascrizione per pignoramento immobiliare del 4/10/1996 R.G. 21000 e R.P. 17262 a favore del Banco di Napoli contro
5. Iscrizione per ipoteca legale del 21/04/2005 al R.G. 14861 e R.P. 5631 per € 103.690,16 a favore di E.TR. spa contro
6. Iscrizione per ipoteca legale del 02/01/2008 al n. R.G. 54 e R.P. 16 per € 66.055,16 a favore di Equitalia ETR spa contro

7. Trascrizione per atto esecutivo di pignoramento immobiliare del
26/02/2008 R.G. 6397 e R.P. 4362 a favore di B.N.L. spa contro

QUESITO

4

Valore di mercato degli immobili

Premessa

La valutazione dell'immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

La stima dell'unità immobiliare identificato al foglio 6 particella 266 è condotta con il metodo del *Market comparison approach*, mentre quella utilizzata per la stima del terreno al foglio 6 particella 448 è condotta con il procedimento di stima monoparametrica.

Part.IIa 266 Foglio n. 6

Il *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Il procedimento di stima monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (m^2 , m^3 , vano ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore

di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

Segmento di mercato

La zona in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della valutazione è periferica rispetto a quella urbana del Comune di Marano Principato, ma è sufficientemente vicina alle infrastrutture principali (scuole, chiese, attività commerciali, attività ricreative e sportive). La tipologia immobiliare del campione è costituita da villette unifamiliari in cui solitamente i contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati. La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. La destinazione d'uso delle unità immobiliari nella zona è in prevalenza per civile abitazione. La forma di mercato è riconducibile ad una concorrenza monopolistica. Il numero degli scambi nella zona è stato negli anni precedenti numeroso.

Per svolgere la stima si è proceduto alla rilevazione nella zona di quattro compravendite di immobili simili all'immobile da valutare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Campioni di indagine

1. L'immobile A è una villetta unifamiliare che si eleva su due piani dal piano campagna, presenta inoltre un piano seminterrato adibito a cantina e garage. E' composta da quindici vani, tre servizi per una superficie abitabile complessiva di 310 mq, una superficie balconi pari a 100 mq, una superficie soffitta pari a 60 mq, una superficie cantina pari a 60 mq e una superficie garage pari a 50 mq, n° 4 affacci, l'impianto di riscaldamento autonomo, un'ottima luminosità e panoramicità. La villetta presenta un'area esterna pari a 750 mq, delimitata da un muro di recinzione in c.a., in parte pavimentata e in parte destinata a giardino ornamentale. La data di compravendita risale all'agosto 2008 e il prezzo di compravendita è di € 288.000,00.
2. L'immobile B è una villetta unifamiliare che si eleva su tre piani dal piano campagna, presenta inoltre una soffitta e un piano seminterrato utilizzato come tavernetta. E' composta da tredici vani, tre servizi per una superficie abitabile complessiva di 280 mq, una superficie balconi pari a 82 mq, una superficie soffitta pari a 56 mq, n° 4 affacci, l'impianto di riscaldamento

autonomo, un'ottima luminosità e panoramicità. La villetta presenta un'area esterna pari a 950 mq, delimitata da un muro di recinzione in c.a., in parte pavimentata e in parte destinata a giardino ornamentale. La data di compravendita risale gennaio 2010 il prezzo di compravendita è di € 278.000,00.

3. L'immobile C è una villetta unifamiliare che si eleva su due piani dal piano campagna, più un piano seminterrato e un garage esterno. E' composta da dodici vani, tre servizi per una superficie abitabile complessiva di 250 mq, una superficie balconi pari a 68 mq e una superficie garage pari a 50 mq, n° 4 affacci, l'impianto di riscaldamento autonomo, un'ottima luminosità e panoramicità. La villetta presenta un'area esterna pari a 800 m², delimitata da un muro di recinzione in c.a., in parte pavimentata e in parte destinata a giardino ornamentale. La data di compravendita risale al settembre 2009 il prezzo di compravendita è di € 260.000,00.
4. L'immobile D è una villetta unifamiliare che si eleva su due piani dal piano campagna presenta inoltre una soffitta e un piano seminterrato destinato a tavernetta. E' composta da diciassette vani, quattro servizi per una superficie abitabile complessiva di 345 mq, una superficie balconi pari a 132 mq e una superficie soffitta pari a 110 mq, un box per il ricovero delle autovetture in legno lamellare, n° 4 affacci, l'impianto di riscaldamento autonomo, un'ottima luminosità e panoramicità. La villetta presenta un'area esterna pari a 1150 mq, delimitata da un muro di recinzione in c.a., in parte pavimentata e in parte destinata a giardino ornamentale. La data di compravendita risale al dicembre 2009 il prezzo di compravendita è di € 330.000,00.

Definizione delle caratteristiche considerate

Data (DAT): contata in mesi retrospettivi a partire dal momento di stima. Si assume che il momento di stima è settembre 2010;

Superficie interna (SUI): misurata in metri quadrati netti come rilevato nel segmento di mercato dell'usato, m²;

Superficie balconi (SUB): misurata in metri quadrati, m²;

Superficie cantina (SUC): misurata in metri quadrati, m²;

Superficie soffitta (SUS): misurata in metri quadrati, m²;

Superficie esterna (SUC): misurata in metri quadrati, m²;

Superficie garage (SUG): misurata in metri quadrati, m²;

Servizi (SER): indica il numero di servizi presenti nell'unità immobiliare, n°;

Rifiniture (RIF): misurata con una scala a punteggio, 0 per indicare un tipo di rifinitura mediocre, 1 per indicare un tipo di rifinitura buono e 2 per indicare un tipo di rifinitura ottimo;

Stato di manutenzione (MAN): misurata con una scala a punteggio, 0 sta ad indicare uno stato di manutenzione mediocre, 1 sufficiente, 2 buono, 3 ottimo;

Garage (GAR): indica la presenza (1) o l'assenza (0) del garage esterno;

Sistemazione a verde (VER): indica i livelli crescenti di sistemazione a verde della superficie esterna.

Tabella dei dati

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Soggetto
PRZ €	288.000	278.000	260.000	330.000	?
DAT (mesi)	25	8	12	9	0
SUI (m ²)	310	280	250	345	510
SUB (m ²)	100	82	68	132	107
SUC (m ²)	60	0	0	0	15
SUS (m ²)	60	56	0	110	120
SUG (m ²)	50	0	50	40	35
SUE (m ²)	750	950	800	1150	1900
SER (n°)	3	3	3	4	5
RIF (punto)	1	0	0	1	2
BOX (punto)	0	1	0	1	1
MAN (livello)	3	3	3	3	2
VER (punto)	0	0	0	2	3

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale data di compravendita (DAT)

In mancanza di informazioni relative al saggio di rivalutazione immobiliare per il segmento specifico e dei numeri indici per le famiglie di operai e impiegati pubblicati dall'ISTAT, i prezzi sono aggiornati al momento di stima considerando il saggio annuo stimato pari al 2%.

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

1. $pA = PA \cdot 0.02/12 = 288 \cdot 0.02/12 = 0.480 \text{ €/mese}$
2. $pB = PB \cdot 0.02/12 = 278 \cdot 0.02/12 = 0.463 \text{ €/mese}$
3. $pC = PC \cdot 0.02/12 = 260 \cdot 0.02/12 = 0.433 \text{ €/mese}$
4. $pD = pD \cdot 0.02/12 = 330 \cdot 0.02/12 = 0.550 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della superficie interna (SUI)

Il prezzo dell'unità immobiliare oggetto di compravendita riguarda il complesso delle superfici principale, annessa e collegata e la superficie esterna, essendo P il prezzo totale, c il rapporto complementare tra il prezzo della superficie esterna (comprensiva dell'area di sedime) S_e e il prezzo totale e S_i le altre superfici, allora il prezzo medio $\bar{p}_1$ della superficie principale, è pari a:

$$\bar{p}_1 = \frac{P \cdot (1 - c)}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i};$$

Il prezzo medio delle altre superfici è pari a:

$$\bar{p}_i = \pi_i \cdot \bar{p}_1.$$

Gli operatori del mercato immobiliare della zona, i professionisti e le imprese edili indicano quali rapporti mercantili prevalenti nella zona rispettivamente

l'83% per il rapporto di complementarietà, il 33% per la superficie balconi, il 50% per la superficie soffitta, il 33% per la superficie cantina e il 50% per la superficie garage.

Il prezzo medio delle unità rilevate risulta allora:

$$pA=288*0.83/(310+0.33*100+0.33*60+0.33*60+0.5*50)=0.586$$

$$pB=278*0.83/(280+0.33*82+0.33*56+0.33*0+0.5*0)=0.654$$

$$pC=260*0.83/(250+0.33*68+0.33*0+0.33*0+0.5*50)=0.725$$

$$pD=330*0.83/(345+0.33*132+0.33*110+0.33*0+0.5*40)=0.615$$

Il prezzo marginale della superficie interna può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Il prezzo marginale della variabile superficie interna è pari a:

$$pSUI=586 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale della superficie balconi è calcolato come già evidenziato nel calcolo della superficie interna, tenendo conto di un rapporto mercantile pari a $\pi_{sub} = 33\%$.

$$pBAL=0.33*586= \text{€/mq } 193$$

Prezzo marginale della superficie cantina (SUC)

Il prezzo marginale della superficie cantina è calcolato come già evidenziato nel calcolo della superficie interna, tenendo conto di un rapporto mercantile pari a $\pi_{suc} = 33\%$.

$$pSUC=0.33*586= \text{€/mq } 193$$

Prezzo marginale della superficie soffitta (SUS)

Il prezzo marginale della superficie soffitta è calcolato come già evidenziato nel calcolo della superficie interna, tenendo conto di un rapporto mercantile pari a $\pi_{sua} = 50\%$.

$$p_{SUS} = 0.50 \cdot 586 = \text{€}/mq \text{ 293}$$

Prezzo marginale della superficie garage (SUG)

Il prezzo marginale della superficie garage è calcolato come già evidenziato nel calcolo della superficie interna, tenendo conto di un rapporto mercantile pari a $\pi_{svg} = 50\%$.

$$p_{SUG} = 0.50 \cdot 586 = \text{€}/mq \text{ 293}$$

Prezzo marginale superficie esterna giardino (SUE)

Il prezzo medio P_e della superficie esterna è pari a:

$$p_{SUE} = \frac{P_e}{S_e} \cdot c_e$$

$$pA = 288/750 \cdot 0.17 = 65 \text{ €}/mq$$

$$pB = 278/950 \cdot 0.17 = 49 \text{ €}/mq$$

$$pC = 260/800 \cdot 0.17 = 55 \text{ €}/mq$$

$$pD = 330/1150 \cdot 0.17 = 48 \text{ €}/mq$$

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna è pari a:

$$p_{SUE} = 48 \text{ €}/mq$$

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale della caratteristica servizi può essere stimato in base al criterio del costo di ricostruzione deprezzato. Il valore del generico servizio può essere posto eguale al costo di realizzazione a nuovo (C) deprezzato secondo una legge di tipo lineare, nel modo seguente:

$$p_{servizi} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

dove t e n rappresentano rispettivamente la vita trascorsa e la vita economica del servizio.

Da informazioni rilevate presso gli operatori del settore, il costo medio per l'installazione di un servizio è pari a 6.000 €.

Il prezzo marginale dei servizi è pari allora a:

$$pA = 6000 \cdot (1 - 2/15) = 5200 \text{ €}$$

$$pB = 6000 \cdot (1 - 0) = 6000 \text{ €}$$

$$pC = 6000 \cdot (1 - 1/15) = 5600 \text{ €}$$

$$pD = 6000 \cdot (1 - 1/15) = 5600 \text{ €}$$

Prezzo marginale grado di rifiniture (RIF)

Da informazioni rilevate presso gli operatori del settore il costo preventivato per passare dallo stato di rifiniture 0 allo stato di rifiniture 1 è pari pro quota a €/mq 100.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Da informazioni rilevate presso gli operatori del settore il costo preventivato per passare dallo stato di manutenzione 0 allo stato di manutenzione 1 è pari a 10.000,00 €, dallo stato di manutenzione 1 allo stato di manutenzione 2 è pari a 30.000,00 € e dallo stato di manutenzione 2 allo stato di manutenzione 3 è pari a 15.000,00 €.

Prezzo marginale sistemazione a verde (VER)

Da informazioni rilevate presso gli operatori del settore il costo preventivato per passare dallo stato di sistemazione a verde 0 allo stato di sistemazione a verde 3 è pari a € 25.000, dallo stato di sistemazione a verde 1 allo stato di sistemazione a verde 3 è pari a € 15.000 e dallo stato di sistemazione a verde 2 allo stato di sistemazione a verde 3 è pari a € 9.000 .

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga. I prezzi corretti rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima. Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D
PRZ	288.000	278.000	260.000	330.000
DAT	(0-25)·(-413)=10.325	(0-12)·(-396)=4.752	(0-8)·(-366)=2.928	(0-9)·(-488)=4.392
SUI	(510-310)·586=117.200	(510-280)·586=134.780	(510-250)·586=152.360	(510-345)·586=96.690
SUB	(107-100)·193=1.351	(107-82)·193=4.825	(107-68)·193=7.527	(107-132)·193=-4.825
SUC	(15-60)·193=-8.685	(15-0)·193=2.895	(15-0)·193=2.895	(15-0)·193=2.895
SUS	(120-60)·293=17.580	(120-56)·293=18.752	(120-0,00)·293=35.160	(120-110)·293=2.930
SUG	(35-50)·293=-4.395	(35-0)·293=10.255	(35-50)·293=-4.395	(35-40)·293=-1.465
SUE	(1900-750)·48=55.200	(1900-950)·48=45.600	(1900-800)·48=52.800	(1900-1150)·48=36.000
SER	(5-3)·5.200=10.400	(5-3)·5.200=10.400	(5-3)·5.200=10.400	(5-4)·5.200=5.200
RIF	(2-1)·25.000=25.000	(2-0)·25.000=50.000	(2-0)·25.000=50.000	(2-1)·25.000=25.000
MAN	(2-3)·15.000=-15.000	(2-3)·15.000=-15.000	(2-3)·15.000=-15.000	(2-3)·15.000=-15.000
VER	25.000	25.000	25.000	9.000
Prezzi corretti	521.976	570.259	579.675	490.817

Riconciliations

Il valore di stime dell'immobile de quo è pari alla media dei prezzi corretti.

$$V = (521.976 + 570.259 + 579.675 + 490.817) / 4 = € 540.681,75$$

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la stima monoparametrica riferita alla superficie commerciale. I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima. Il valore di stima dell'appartamento de quo è pari a:

$$V = \frac{\sum P_{aggiornati} * \text{Sup. equivalente soggetto}}{\sum \text{Sup. equivalente unità}} = € 524.922,00$$

A tale prezzo sono da sottrarsi le spese necessarie ad ottenere per lo stesso immobile il rilascio del certificato di agibilità che in accordo al T.U.380/2001 art. 24 e 26 attesta la rispondenza del fabbricato a tutte le norme edilizie e per il quale sono necessari:

- Versamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, comprensivi di more per interessi
- D.I.A. delle modifiche interne apportate in difformità alla concessione edilizia
- Accatastamento del fabbricato
- Certificato di collaudo statico
- Dichiarazione di conformità degli impianti
- Spese tecniche

Per un costo complessivo stimato di € 15.000,00.

In conclusione il valore di stima dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è posto pari a € 525.000,00.

Part.IIa 448 Foglio n. 6

Lo scopo che si prefigge un tecnico nella determinazione del valore di un bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato, e pertanto deve scartare tutti i procedimenti che possono ammettere soluzioni diverse da quella prefissata.

Il criterio di stima applicabile per la stima di un terreno di tipo edificabile è il più **probabile valore di trasformazione** che, in un mercato di libera concorrenza e in virtù di una trasformazione che un imprenditore ordinario potrebbe realizzare sulla stessa, tende al più probabile valore di mercato.

Tale metodo verrebbe applicato quando sussiste una potenzialità economica del cespite da valutare nel senso che è economicamente conveniente procede alla relativa trasformazione in luogo di mantenerlo nelle sue attuali condizioni.

Resta inteso che il valore dell'immobile in oggetto per la sua esigua dimensione e particolare conformazione geometrica non potrebbe essere utilizzato ai fini edificatori se non sfruttandolo come cumulo con altre particelle edificabili.

Ragion per cui verrà attribuito al suddetto immobile il valore unitario pari a quello riportato nelle tabelle ICI del comune di appartenenza.

Valutazione

Dalle tabelle ICI del comune di Marano Principato la particella in questione ricade all'interno della ZONA 2 per il quale viene assegnato un valore unitario pari a €/mq 17,00.

La superficie catastale è pari a 110 mq e pertanto il suo valore viene posto pari a € 1.870,00.

QUESITO**5****Vendita in lotti**

In tema di divisione, gli immobili, di cui agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, risultano a mio avviso divisibili secondo le loro identificazioni catastali.

Difatti il terreno di cui alla particella 448 potrà essere venduto separatamente dalla particella 266.

La particella 266 dovrà essere venduta per intero in quanto un eventuale frazionamento potrebbe comprometterne il valore complessivo di mercato comportando un inevitabile deprezzamento del valore originario in quanto parte della superficie commerciale verrebbe sacrificata per consentire il doppio ingresso.

QUESITO**6****Regime fiscale di vendita degli immobili**

Gli immobili oggetto di pignoramento, essendo in proprietà a privati, saranno oggetto di vendita attraverso atto pubblico e trascrizione negli appositi registri, secondo le aliquote di legge previste nella misura di :

IMPOSTA DI REGISTRO	7%(fabbricati)	15% (terreni)
IMPOSTA IPOTECARIA	2%	
IMPOSTA CATASTALE	1%	

QUESITO

7

Prospetto riassuntivo

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	CONSISTENZA	STIMA
1	TERRENO EDIFICABILE	F.6 PART. 448	Ha 00.01.10	€ 1.870,00
2	VILLA UNIFAMILIARE CON GIARDINO	F.6 PART. 266	510 mq superficie residenziale + 107 mq balconi e terrazzi + 120 mq soffitta abitabile +15 mq cantina +35 mq garage	€ 525.000,00

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Antonio E.G. Alfieri



Figura 1_Fabbricato su part.Ila 266

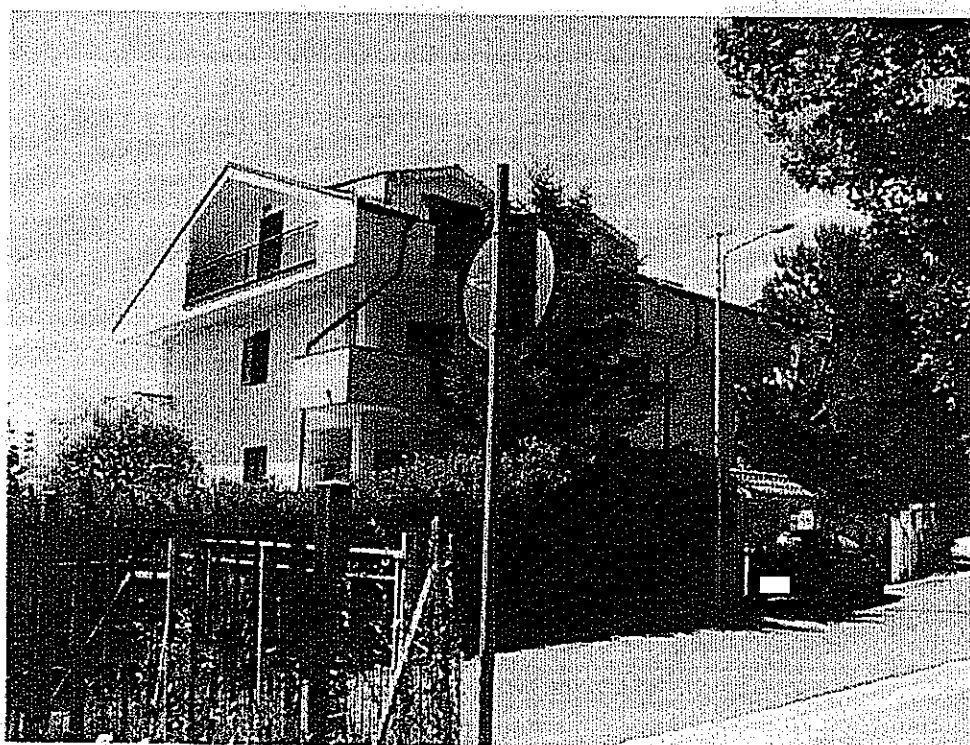


Figura 2_Fabbricato su part.Ila 266



Figura 3



Figura 4_Terreno part.IIa 448

0116

ANTONIO ALFIERI INGEGNERE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Ing. Antonio E. G.
Alfieri**

Tribunale di Cosenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Espropriazione immobiliare

Procedimento n. **20/2008 Reg. Esec.**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Massimo Nunnari (supplente)**

A istanza di : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

INTESA SAN PAOLO SPA

In danno di :



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposito
0001-1-8-APR-2011
W. Cossentino

Premessa

Sotto richiesta dell'ill.mo sig. Giudice dott. Massimo Nunnari, quale Giudice supplente al precedente sig. Giudice Giuseppe Greco, il quale con ordinanza del 21 maggio 2009 ha nominato il sottoscritto ing. Alfieri Antonio Emilio Giovanni, *Consulente Tecnico d'Ufficio* nella procedura esecutiva immobiliare n. 20/2008, si procede alla redazione di una perizia integrativa per "rendere i chiarimenti sollecitati dal promotore avv. _____, espressi e riportati in verbale nell'udienza del 25/01/2011".

La suddetta **perizia integrativa** riporta quanto già espresso verbalmente nell'udienza del 22/01/2011.

Richiesta chiarimenti

Come disposto dal sig. Giudice, il sottoscritto procedeva alla lettura del verbale di udienza del 25/01/2011 in cui l'avv. _____ asserisce che:

1. *il metodo eseguito per la stima dell'immobile è "totalmente errato";*
2. *nella valutazione dell'immobile non è stato tenuto conto dell'altezza netta di interpiano;*
3. *vi è omissione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella valutazione dell'immobile.*

Inoltre il giudice chiede che venga analizzato ciò che è espresso nella consulenza tecnica di parte redatta dall'Ing.

Chiarimenti

1. Il merito al primo punto, si precisa che il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato, e lo stesso, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono

Stampa circolare con testo illeggibile e firma a penna.

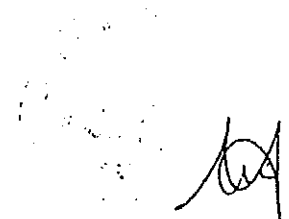
bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile ubicato sulla particella 266 del foglio di mappa numero 6 del Comune di Marano Principato, è denominato *Market comparison approach*, mentre la stima del terreno al foglio 6 particella 448 è condotta con il procedimento mono-parametrica.

Il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- *L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti);*



- *La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.);*
- *La scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *La compilazione della tabella dei dati;*
- *L'analisi dei prezzi marginali;*
- *La redazione della tabella di valutazione;*
- *La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.*

Nel nostro Paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carente disponibilità di dati di mercato e dall'assenza di banche dati immobiliari alle quali attingere nei casi di singola stima. Nel caso in esame è stato possibile applicare il suddetto metodo in quanto è chiaramente nota al sottoscritto la situazione immobiliare del territorio e è disponibile una serie di campioni di indagine.

2. Anche se nella letteratura ormai da anni non viene utilizzato più il termine "Valenza Tridimensionale" in quanto la perequazione edilizia e le attuali attività edificatorie hanno portato all'ottimizzazione degli spazi e dei volumi in previsione e attuazione delle norme in materia di risparmi energetico e di salubrità ed igiene, si fa presente che potrebbe essere utile valutare un parametro quale l'altezza netta di interpiano se lo stessa rappresenterebbe una variabile tra le unità messe a confronto.

La norma impone come altezza netta minima di interpiano per i locali abitabili mt. 2,70 che coincide con l'altezza netta dei fabbricati considerati come campioni di indagine. Il fabbricato oggetto di stima presenta una altezza netta di interpiano (per i livelli abitabili) pari a mt 2,80 che differisce di soli 10 cm da quelli in esame e pertanto tale parametro di confronto risulta del tutto superfluo. *Difatti un confronto numerico tra parametri simili/identici come quelli sopra riportati darebbe risultato nullo.*

3. Infine si invita l'avv. _____ ad una più attenta lettura della perizia tecnica precedentemente consegnata ed in particolare dalla pagina numero _____



tre alla pagina numero otto in cui vengono descritte "caratteristiche intrinseche ed estrinseche" dell'immobile oggetto di stima in maniera molto più ampia e completa di quella riportata nella perizia tecnica di parte dell'Ing.

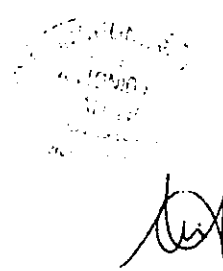
Inoltre vengono valutate le problematiche burocratiche e i vincoli che vertono sull'immobile, quali ipoteche, mancanza di regolarità nei versamento degli oneri urbanistici, mancato accatastamento del fabbricato e assenza del certificato di agibilità, valutazioni omesse nella C.T.P.

Per concludere, come richiesto dal sig. Giudice, si esprimono le proprie considerazioni in merito alla stima effettuata dal C.T.P. Lo stesso considera come parametri di valutazione esclusivamente lo stato di conservazione, il livello di finitura e la presenza o meno di un impianto di climatizzazione autonomo. Successivamente vengono estrapolate le consistenze commerciali in termine di superficie (mq) applicando dei coefficienti, non noti, alle reali superfici lorde dei vari piani, differenziandoli per destinazione d'uso. Sulla scorta dei parametri di valutazione adottati ottiene un coefficiente correttivo pari a 1,34 che viene applicato alla consistenza metrica commerciale del fabbricato prima ottenuto. Tale consistenza commerciale viene infine moltiplicato per un prezzo unitario a metro quadro pari a €/mq 750,00. Seppure privo di particolare approfondimenti tale sistema di stima potrebbe essere considerato valido a patto che venga utilizzato un prezzo unitario corrispondente al mercato dell'*usato* e non del nuovo.

Inoltre il C.T.P. ha omissso ogni considerazione sullo stato urbanistico ed abilitativo dell'immobile.

Pertanto volendo applicare lo stesso metodo del collega si avrebbe

valore unitario al nuovo considerato	€/mq 750,00
valore unitario all'usato	€/mq 750-20%= €/mq 600,00
superficie commerciale utilizzato	mq 708,00
Valore di mercato	€/mq 600,00 x mq 708 x 1.34 = € 569.232,00
Spese tecniche per agibilità	€ 15.000,-
Oneri urbanistici da versare	€ 10.000,-
Valore venale dell'immobile	€ 544.232,00

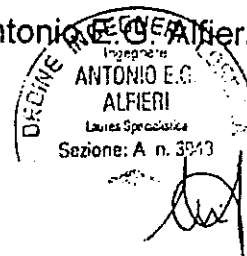


Il valore così ottenuto si avvicina di molto a quello di stima della C.T.U. pari a € 525.000,00.

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Antonio E.C. Alfieri



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Fagnano Castello (CS)

TRIBUNALE DI COSENZA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Italfondionario S.p.a./ [REDACTED]

(REG. ES. IMM. N. 57/2011)

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello li 16.07.2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Tarsitano Ing. Umile Fiore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Italfondinario S.p.a./ [REDACTED]

(Reg. Es. Imm. N.57/2011)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Goggiamani

1) PREMESSE:

In data 17.01.2012, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Goggiamani mi nominava esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 57/2011 tra Italfondinario S.p.a./ [REDACTED] +4, facendomi prestare il giuramento di rito e ponendomi i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *acquisisca, ove non 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, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur*

- non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruaggi 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;
 - 11) 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 registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino 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;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 - 15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni,

inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Disponendo che l'esperto stimatore:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, io sottoscritto TARSITANO UMILO FIORE, _____, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via _____, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto della valutazione, nonché accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato per la visione ed acquisizione delle documentazioni tecnico-amministrative necessarie.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed ipotecarie, All. 4: Estratto di mappa, All. 5: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico*), oltre le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed ipotecarie*).

In data 16 febbraio 2012, alle ore 14.00, mi sono recato sui luoghi di causa in Marano Principato per eseguire il primo sopralluogo, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e fax (*All. 1: Comunicazioni sopralluoghi*).

Alle ore 14.30 era presente solo il Sig. [REDACTED] il quale non mi ha fatto procedere nelle operazioni peritali dichiarando di non aver ricevuto nessun avviso.

Successivamente, però, ho potuto constatare che le raccomandate sono rimaste in giacenza, infatti sono ritornate indietro (*All. 1: Comunicazioni sopralluoghi*).

In data 17.02.2012, invece, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato per verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relativi agli immobili p.lla 230 sub 11 e 12 oggetto del compendio pignorato e visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica, richiedendone copie tramite istanza prot. n. 682, mentre con istanza prot. n. 681 richiedevo il certificato di destinazione urbanistica della p.lla 448 e la regolarità edilizia-urbanistica di manufatti edilizi presenti su detto terreno (*All. 6: Istanze Comune di Marano Principato*).

Il secondo sopralluogo lo fissavo in data 9 marzo 2012 alle ore 14.00, comunicandolo alle parti con raccomandate A.R. e fax (*All. 1: Comunicazioni sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza dei Sigg. [REDACTED], ho visionato alcuni degli immobili oggetto del compendio pignorato, per verificare la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo rilievi metrici e un dettagliato rilievo fotografico (*All. 10: Rilievo Fotografico*).

Non è stato possibile, in detta fase, visionare solo l'immobile identificato con la p.lla 230, sub 11 in quanto, i Sigg. [REDACTED] non avevano le chiavi per accedervi (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 15.50, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Visti gli ostacoli incontrati nell'accedere agli immobili pignorati e per le lungaggini del Comune di Marano Principato nel fornirmi le documentazioni di progetto relativi agli immobili realizzati sulla p.lla 448 (*All. 12: Sollecito Ufficio Tecnico di Marano Principato e risposta dello stesso*), in data 30.03.2012 presentavo al Giudice dell'esecuzione istanza di proroga con la quale chiedevo ulteriori settanta giorni a datare dal 31.03.2012. (*All. 11: Istanze di proroghe*).

Il terzo ed ultimo sopralluogo è avvenuto in data 04.06.2012, alle ore 9.30, previa comunicazione alle parti mediante raccomandata A/R e fax (*All. 1: Comunicazioni sopralluoghi*), alla presenza del Sig. [REDACTED].

Durante detta fase ho visionato l'immobile p.lla 230 sub 11 ed ho integrato il rilievo fotografico del secondo sopralluogo.

Concludevo le operazioni peritali alle ore 13.30, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Dal raffronto tra quanto visionato in fase di sopralluoghi, la documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Cosenza e la documentazione rilasciata dal Comune di Marano Principato, ho constatato che le unità immobiliari p.lla 230 sub 11 e sub 12 sono state trasformate abusivamente in abitazioni.

Per procedere alle variazioni catastali di detti immobili e stabilire le possibili sanatorie, anche, eventualmente, dei manufatti presenti sulla p.lla 448, in data 11.06.2012 presentavo al Giudice dell'esecuzione un'altra istanza di proroga con la quale chiedevo ulteriori trentacinque giorni a datare dal 11.06.2012 (*All. 11: Istanze di proroghe*).

Terminate tali fasi, ho proseguito a redigere la seguente relazione.

3) RISPOSTE AI QUESITI

3.1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo successivamente, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cosenza, le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie (All. 3: *Visure Catastali ed ipotecarie*, All. 4: *Estratto di mappa*, All. 5: *Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

3.2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Cosenza (All. 3: *Visure Catastali ed ipotecarie*), posso confermare che sugli immobili oggetto del compendio pignorato, più precisamente sulle p.lle 230 sub 11 e 12 e sulla p.lla 448, dal 18.12.1990 ad oggi esiste la seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 17/02/2011 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 4923
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 81/2011 del 30/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede a Roma, *Codice fiscale* 00399750587
contro [REDACTED].

3.3) *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, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia del Territorio di Cosenza ho prelevato uno stralcio di mappa (All. 4: *Estratto di mappa*), indispensabile per la corretta identificazione dei beni pignorati, mentre tramite istanza prot. n. 681 presentata al Comune di Marano Principato in data 17/02/2012, ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato con la p.lla 448 del Fg.5 (All. 8: *Certificato di destinazione urbanistica p.lla 448*).

3.4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di*

comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Come descritto al paragrafo 3.6, necessariamente, ho eseguito le variazioni catastali degli immobili p.lla 230 sub 11 e sub 12 (oggi rispettivamente sub 14 e sub 15) variandoli da C/6 ad A/3, per cui la descrizione dei beni pignorati è riferita ai dati catastali attuali.

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono:

COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUOTA PIGNORATA
MARANO PRINCIPATO	VIA PUZZILLE (LOC. PIETREBIANCHE)	5	230	14 (ex11)	1/1
MARANO PRINCIPATO	VIA PUZZILLE (LOC. PIETREBIANCHE)	5	230	15 (ex12)	1/1
MARANO PRINCIPATO	VIA PUZZILLE (LOC. PIETREBIANCHE)	5	448	–	1/1

Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Cosenza (*All. 15: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico dopo variazioni catastali*), gli immobili facenti parte del compendio pignorato si possono meglio classificare come da tabelle che seguono:

DATI CATASTALI FABBRICATI

COMUNE	LOCALITA'	FOG.	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
MARANO PRINCIPATO	VIA PUZZILLE (LOC. PIETREBIANCHE)	5	230	14	A/3	1	3 vani	€ 154,94
MARANO PRINCIPATO	VIA PUZZILLE (LOC. PIETREBIANCHE)	5	230	15	A/3	1	3 vani	€ 154,94

DATI CATASTALI TERRENO

Comune	Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie (ha.are.ca)	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale
MARANO PRINCIPATO	5	448	FICHETO	1	00.34.40	€ 20,43	€ 11,55

Inoltre, sul foglio di mappa (*All. 15: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico dopo variazioni catastali*) colorato con velina in giallo si evidenziano l'intero stabile dove ricadono gli immobili pignorati p.lla 230 sub 14 (ex sub 11) e sub 15 (ex sub 12) ed il terreno p.lla 448.

3.4.1 Appartamento p.lla 230 sub 14 del Foglio 5

L'immobile oggetto del compendio pignorato, di proprietà di [REDACTED] per 1/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 1/9 e di [REDACTED] per 1/9, è posto al piano terra di una palazzina ubicata nel Comune di Marano Principato alla Località Pietrebianche - Via Puzzille n. 20/A.

La posizione del fabbricato è buona in quanto, è possibile raggiungere la città di Cosenza, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria e altri centri di rilevata importanza come Rende in quindici minuti di auto.

L'intero corpo di fabbrica, di cui l'immobile di che trattasi fa parte, è stato realizzato in calcestruzzo cementizio armato con concessione edilizia n. 17 del 14.10.1981 e concessione edilizia per lavori di variante n. 62 del 20.10.1983 rilasciate dal Comune di Marano Principato ai Sigg. [REDACTED] (*All. 7: Concessione edilizia n. 17/81, concessione edilizia n. 62/83 e stralcio progetto*).

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO/PRESENTAZIONE	PRAT. N.
Concessione edilizia n. 17	Comune di Marano Principato	14.10.1981	15/1981
Concessione edilizia n. 62	Comune di Marano Principato	20.10.1983	38/1982

L'immobile de quo è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato al foglio di mappa 5, particella 230 sub 14, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94, come da tabella che segue:

DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
5	230	14	A/3	3 vani	€ 154,94	[REDACTED]	Proprieta' per 1/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 3/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 3/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 1/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 1/9

Detto appartamento è costituito da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno ed ha una superficie utile netta di circa mq 60 (*All. 15: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico dopo variazioni catastali*).

Ad esso sono associate le parti comune dell'edificio quali la scala identificata col sub 10 e la corte comune identificata col sub 9 dalle quali è possibile accedervi.

Gli infissi esterni sono di legno e alluminio, quelli interni di legno tamburato, i pavimenti in monocottura ceramicata e l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Catastalmente, confina per due lati con corte comune sub 9, per un lato con l'immobile identificato con il subalterno 15 (ex 12) di proprietà degli stessi esecutati e per l'ultimo lato con vano scala sub 10 e con l'immobile identificato con il subalterno 13 (ex sub 1) di proprietà

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, progetto rilasciato dal Comune di Marano Principato e la planimetria catastale (*All. 5: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico*) prima che il sottoscritto ha eseguito la variazione catastale, l'appartamento è risultato difforme per la realizzazione di tramezzature interne, realizzazione di un bagno e modifica dei prospetti, nonché per variazione di destinazione d'uso da C/6 ad abitazione.

L'immobile di che trattasi, attualmente, in base alle ricerche effettuate ed ai dati rilasciati dal Comune di Marano Principato, risulta privo di certificato di agibilità.

3.4.2 Appartamento p.lla 230 sub 15 del Foglio 5

L'immobile oggetto del compendio pignorato, di proprietà di [REDACTED] per 1/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 1/9 e di [REDACTED] per 1/9, è posto al piano terra di una palazzina ubicata nel Comune di Marano Principato alla Località Pietrebianche - Via Puzzille n. 20/A.

La posizione del fabbricato è buona in quanto, è possibile raggiungere la città di Cosenza, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria e altri centri di rilevata importanza come Rende in quindici minuti di auto.

L'intero corpo di fabbrica, di cui l'immobile di che trattasi fa parte, è stato realizzato in calcestruzzo cementizio armato con concessione edilizia n. 17 del 14.10.1981 e concessione edilizia per lavori di

variante n. 62 del 20.10.1983 rilasciate dal Comune di Marano Principato ai Sigg. [REDACTED], [REDACTED] (All. 7: Concessione edilizia n. 17/81, concessione edilizia n. 62/83 e stralcio progetto).

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO/PRESENTAZIONE	PRAT. N.
Concessione edilizia n. 17	Comune di Marano Principato	14.10.1981	15/1981
Concessione edilizia n. 62	Comune di Marano Principato	20.10.1983	38/1982

L'immobile de quo è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato al foglio di mappa 5, particella 230 sub 15, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94, come da tabella che segue:

DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
5	230	15	A/3	3 vani	€ 154,94	[REDACTED]	Proprieta' per 1/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 3/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 3/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 1/9
						[REDACTED]	Proprieta' per 1/9

Detto appartamento è costituito da un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno con anti-bagno ed ha una superficie utile netta di circa mq 60 (All. 15: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico dopo variazioni catastali).

Ad esso sono associate le parti comune dell'edificio quali la scala identificata col sub 10 e la corte comune identificata col sub 9 dalle quali è possibile accedervi.

Gli infissi esterni sono di legno e alluminio, quelli interni di legno tamburato, i pavimenti in monocottura ceramicata e l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Catastalmente, confina per due lati con corte comune sub 9, per un lato con l'immobile identificato con il sub 14 (ex 11) di proprietà degli stessi esecutati e per l'ultimo lato con vano scala sub 10 e con l'immobile identificato con il subalterno 3 di proprietà degli stessi esecutati.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, progetto rilasciato dal Comune di Marano Principato e la planimetria catastale (All. 5: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico) prima che il sottoscritto ha eseguito la variazione catastale, l'appartamento è risultato difforme per la realizzazione di tramezzature interne, realizzazione di un bagno con antibagno e modifica dei prospetti, nonché per variazione di destinazione d'uso da C/6 ad abitazione.

L'immobile di che trattasi, attualmente, in base alle ricerche effettuate ed ai dati rilasciati dal Comune di Marano Principato, risulta privo di certificato di agibilità.

3.4.3 Terreno p.lla 448 del Foglio 5

Il terreno oggetto del compendio pignorato, di proprietà di [REDACTED] per 1/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 1/9 e di [REDACTED] per 1/9, confina da un lato con la p.lla 449, per due lati con la corte comune degli immobili descritti precedentemente e quindi, ubicato nel Comune di Marano Principato alla Località Pietrebianche.

La posizione del terreno è buona in quanto, è possibile raggiungere la città di Cosenza, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria e altri centri di rilevata importanza come Rende in quindici minuti di auto.

Detto immobile è riportato al Catasto Terreni di Marano Principato al foglio 5, p.lla 448 con le seguenti caratteristiche:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (ha.are.ca)	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale
Marano Principato	5	448	Ficheto	1	00.34.40	€ 20,43	€ 11,55

Il terreno, per come riportato nella visura catastale risulta di proprietà di:

Intestazione	Diritti e Oneri Reali
[REDACTED]	Proprietà per 1/9
[REDACTED]	Proprietà per 3/9
[REDACTED]	Proprietà per 3/9
[REDACTED]	Proprietà per 1/9
[REDACTED]	Proprietà per 1/9

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale detto terreno ricade per mq 1.690 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento) e per mq 1.750 in zona D1 (Zona D industriale), mentre nello Strumento Urbanistico Comunale adottato ricade per mq 1.177 in zona B2 (Zona B di completamento residenziale) e per mq 2.263 in zona D1 (Zona D industriali – insediamenti produttivi) (All. 8: *Certificato di destinazione urbanistica p.lla 448*).

All'atto dei sopralluoghi ho rinvenuto sul terreno di che trattasi tre manufatti edilizi e precisamente, un manufatto in lamiera zincata, una tettoia in ferro ed un piccolo locale in muratura portante (All. 10: *Rilievo Fotografico foto nn. 9, 14, 15, 16*).

Dagli accertamenti e verifiche eseguite presso il Comune di Marano Principato, nonché dalla documentazione rilasciatami dallo stesso Comune tramite istanza prot. n. 681 del 17/02/2012 e relativo sollecito (All. 12: *Sollecito Ufficio Tecnico di Marano Principato e risposta dello stesso*), è risultato che detti manufatti sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la data di realizzazione degli stessi non è stato possibile definirla.

Ho constatato soltanto che nella planimetria particolare dello stralcio di progetto allegato del 1983 (All. 7), detti manufatti non sono riportati e non vengono descritti neanche nella perizia dell'Ing. Giuseppe Biondi del 31/01/2008 in atti.

Nello stato di fatto in cui si trovano i manufatti edilizi descritti precedentemente, non è possibile sanarli per mancanza delle distanze minime dai confini e dalle strutture circostanti.

3.5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

A seguito delle necessarie variazioni catastali eseguite dal sottoscritto, tra i dati contenuti nel pignoramento e quelli attuali c'è difformità in quanto, la p.lla 230 sub 11 con categoria C/6 è stata variata in p.lla 230 sub 14 con categoria A/3 e la p.lla 230 sub 12 con categoria C/6 è stata variata in p.lla 230 sub 15 con categoria A/3.

Comunque, ricadiamo del caso c del quesito.

3.6) 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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

All'atto dei sopralluoghi ho constatato che gli immobili p.lla 230 sub 11 e sub 12 sono stati modificati abusivamente per diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che per variazione della destinazione d'uso da C/6 ad abitazione.

Quindi, come richiesto dal quesito ho eseguito le variazioni catastali (All. 13 e All. 14) aggiornando le planimetrie e l'elaborato planimetrico (All. 15).

3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Marano Principato, gli immobili identificati con la p.lla 230 sub 14 (ex 11) e sub 15 (ex 12) ricadono in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento), mentre il terreno identificato con la p.lla 448 ricade per mq 1.690 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento) e per mq 1.750 in zona D1 (Zona D industriale).

Nello Strumento Urbanistico Comunale adottato, invece, gli immobili identificati con la p.lla 230 sub 11 e 12 ricadono in zona B2 (Zona B di completamento residenziale), mentre il terreno p.lla 448 ricade per mq 1.177 in zona B2 (Zona B di completamento residenziale) e per mq 2.263 in zona D1 (Zona D industriali – insediamenti produttivi) (All. 9: Zonizzazione e parametri urbanistici).

3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Marano Principato, dalle planimetrie catastali antecedenti le variazioni eseguite dal sottoscritto e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto constatare che sugli immobili identificati con le p.lle 230 sub 11 e 12, oggi rispettivamente sub 14 e 15, sono stati eseguiti una serie di lavori senza nessun titolo abilitativo.

In particolare, i due immobili dovevano essere dei monolocali con categoria C/6 (All. 3: Visure Catastali ed ipotecarie, All. 5: Planimetrie Catastali), ma all'atto dei sopralluoghi ho verificato che detti ambienti sono stati modificati per la realizzazione di nuove tramezzature compresa quella di separazione tra i due immobili in questione, bagni, finestre e porte esterne modificando i prospetti dell'intero stabile.

Inoltre, è stata modificata la destinazione d'uso da C/6 in abitazione.

Per sanare le difformità riscontrate, è necessario ottenere un permesso di costruire in sanatoria i cui costi, comprensivi di progettazione, calcoli, direzione lavori, relazione di ultimazione lavori, agibilità, diritti al Comune e sanzione amministrativa minima, per singolo immobile ammontano a:

TOTALE COSTI SANATORIA = € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

Per quanto riguarda il terreno, p.lla 448, all'atto dei sopralluoghi ho rinvenuto sullo stesso tre manufatti edilizi, e precisamente un manufatto in lamiera zincata, una tettoia in ferro ed un piccolo locale in muratura portante (All. 10: Rilievo Fotografico foto nn. 9, 14, 15 e 16).

Dagli accertamenti e verifiche eseguite presso il Comune di Marano Principato, nonché dalla documentazione rilasciata dallo stesso Comune, detti manufatti sono stati realizzati senza titolo abilitativo.

Nello stato di fatto in cui si trovano detti manufatti, non è possibile sanarli per la mancanza delle distanze minime dai confini e dalle strutture circostanti.

Questo comporta un deprezzamento del terreno dovuto alla demolizione dei manufatti stessi i cui costi, comprensivi di D.I.A. per demolizione, sanzione amministrativa minima e smaltimento dei rifiuti ammontano a:

TOTALE COSTI DEMOLIZIONE = € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00)

3.9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, visto la zona, la tipologia e la categoria catastale degli immobili di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare tre lotti separati e ciò, uno per ogni immobile pignorato.

Per la determinazione dei valori di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita degli immobili pignorati si veda il quesito 3.14.

1° LOTTO

DESCRIZIONE	Appartamento ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille 20/A, posto al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno con superficie utile netta di mq 60.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 230 sub 14, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 39.440,00 (euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

2° LOTTO

DESCRIZIONE	Appartamento ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille 20/A, posto al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno con anti-bagno con superficie utile netta di mq 60.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 230 sub 15, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 39.440,00 (euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

3° LOTTO

DESCRIZIONE	Terreno ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille, con superficie nominale di mq 3.440. Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale detto terreno ricade per mq 1.690 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento) e per mq 1.750 in zona D1 (Zona D industriale), mentre nello Strumento Urbanistico Comunale adottato ricade per mq 1.177 in zona B2 (Zona B di completamento residenziale) e per mq 2.263 in zona D1 (Zona D industriali – insediamenti produttivi).
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 448, qualità ficheto, classe 1, mq 3.440, reddito dominicale € 20,43, reddito agrario € 11,55.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 230.520,00 (euro duecentotrentamilacinquecentoventi/00)

3.10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche 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;

Gli immobili di che trattasi sono pignorati integralmente.

3.11) 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 registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino 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;

All'atto dei sopralluoghi ho verificato ed accertato che gli immobili oggetto del compendio pignorato risultati a disposizione dei proprietari.

Da precisare che durante la fase del secondo sopralluogo, i Sigg. [REDACTED] non mi hanno reso accessibile l'immobile p.la 230 sub 11, oggi sub 14, perché hanno dichiarato che non erano in possesso delle chiavi essendo lo stesso occupato da terzi ma, all'atto del terzo sopralluogo detto immobile era libero e a disposizione dei proprietari.

3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

All'atto dei sopralluoghi ho verificato ed accertato che gli immobili oggetto del compendio pignorato risultati a disposizione dei proprietari.

3.13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sui beni pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.14) 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili, oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quello di causa, costruiti e venduti negli ultimi anni, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia del Territorio di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per gli immobili p.lla 230 sub 14 e 15, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari compresi tra un minimo di 660,00 €/mq ed un massimo di 970,00 €/mq.

Effettuando la media matematica dei valori unitari (prezzo al mq), per la tipologia d'unità immobiliare, si ottiene il valore corrente di mercato unitario di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento":

$$Vm_m = (660,00 + 970,00) / 2 = \text{€} / m^2 \text{ 815,00}$$

Per il terreno p.lla 448, dall'indagine svolta, sono risultati prezzi unitari compresi tra un minimo di 75,00 €/mq ed un massimo di 85,00 €/mq.

Effettuando la media matematica dei valori unitari (prezzo al mq), si ottiene il valore corrente di mercato unitario di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento":

$$Vm_m = (75,00 + 85,00) / 2 = \text{€} / \text{mq} \text{ 80,00}$$

In definitiva, i valori di mercato degli immobili risultano:

-Immobile p.lla 230/14: 815,00 €/mq x 60,00 mq = € 48.900,00 (euro quarantottomilanovecento/00)

-Immobile p.lla 230/15: 815,00 €/mq x 60,00 mq = € 48.900,00 (euro quarantottomilanovecento/00)

-Immobile p.lla 448: 80,00 €/mq x 3.440,00 mq = € 275.200,00

(euro duecentosettantacinquemiladuecento/00)

Per ottenere i valori a base d'asta è sufficiente detrarre ai primi due valori i costi per le sanatorie, mentre al valore del terreno i costi per demolire i manufatti edilizi presenti sullo stesso.

Inoltre, a tutti i valori si applica una detrazione del 15% per la vendita coattiva ottenendo:

-Immobile p.lla 230/14: (€ 48.900,00 - € 2.500,00) - 15% = € 39.440,00

(euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

-Immobile p.lla 230/15: (€ 48.900,00 - € 2.500,00) - 15% = € 39.440,00

(euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

-Immobile p.lla 448: (€ 275.200,00 - € 4.000,00) - 15% = € 230.520,00

(euro duecentotrentamilacinquecentoventi/00)

3.15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in tre lotti separati e ciò, uno per ogni immobile pignorato.

Per la determinazione dei valori di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita degli immobili pignorati si veda il quesito 3.14.

1° LOTTO

DESCRIZIONE	Appartamento ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille 20/A, posto al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno con superficie utile netta di mq 60.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 230 sub 14, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 39.440,00 (euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

2° LOTTO

DESCRIZIONE	Appartamento ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille 20/A, posto al piano terra e composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e bagno con anti-bagno con superficie utile netta di mq 60.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 230 sub 15, zona censuaria --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 154,94.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 39.440,00 (euro trentanovemilaquattrocentoquaranta/00)

3° LOTTO

DESCRIZIONE	Terreno ubicato nel Comune di Marano Principato alla Contrada Pietrebianche – Via Puzzille, con superficie nominale di mq 3.440. Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale detto terreno ricade per mq 1.690 in zona B4 (Zona B residenziale di rinnovamento e di completamento) e per mq 1.750 in zona D1 (Zona D industriale), mentre nello Strumento Urbanistico Comunale adottato ricade per mq 1.177 in zona B2 (Zone B di completamento residenziale) e per mq 2.263 in zona D1 (Zone D industriali – insediamenti produttivi)
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, foglio di mappa 5, particella 448, qualità ficheto, classe 1, mq 3.440, reddito dominicale € 20,43, reddito agrario € 11,55.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 230.520,00 (euro duecentotrentamilacinquecentoventi/00)

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani.

Fagnano Castello li 16.07.2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(*Tarsitano Ing. Umile Fiore*)

TRIBUNALE DI COSENZA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Italfondionario S.p.a./

(REG. ES. IMM. N. 57/2011)

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Note di chiarimento alle osservazioni delle
parti

Fagnano Castello li 16.08.2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Tarsitano Ing. Umile Fiore)

PREMESSA

Come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani, terminata la relazione, ho inviato la stessa alle parti tramite raccomandata A/R e fax (vedi l'elaborato "ricevute invio relazione alle parti quarantacinque giorni prima dell'udienza").

Successivamente, mi sono pervenute osservazioni dallo Studio Legale (All. 1) e dall'avv. (All. 2), alle quali rispondo di seguito.

RISPOSTA ALLO STUDIO LEGALE

Le formalità evidenziate dallo studio non sono emerse dalle visure e ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e per un periodo di ispezione di oltre venti anni (All. 3 : Visure catastali ed ipotecarie della CTU).

Anche se le particelle oggetto del compendio pignorato sono derivate da altre particelle, si sarebbe dovuta mantenere la continuità storica delle particelle derivate.

Molto probabilmente questa incongruenza è dovuta alla banca dati ipo-catastale non perfettamente aggiornata.

RISPOSTA ALL'AVV.

Credo che l'avv. non abbia letto attentamente il verbale d'udienza nel quale ho prestato il giuramento di rito e dal quale emergono chiaramente i beni da trattare nella presente CTU.

Posso dire che ho compiutamente periziato tutti i beni ordinatemi dall'Ill.mo Sig. Giudice e riportati in detto verbale, più precisamente gli immobili p.lla 230 sub 11, sub 12 e p.lla 448 del Fg. 5 di Marano Principato (All. 3).