

n. 147/87 R.F.

dott. ing. Ferdinando VERRE

TRIBUNALE DI COSENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.147/87 - CARICAL S.p.A. c/

Giudice: Dott. Federico Salvati

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cosenza, li 16 Ottobre 1996

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Ferdinando Verre)
VERRE
N. 2103 Albo
COSENZA



Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Cosenza, dott.
Federico Salvati

Oggetto: *Relazione di consulenza tecnica - procedura di esecuzione
immobiliare n. 147/87 CARICAL S.p.A. c/*



Con ordinanza del 6.11.1995, io sottoscritto dott. ing. Ferdinando Verre

iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2103 ed all'albo dei periti di codesto Tribunale, sono stato nominato, dal giudice delle esecuzioni dott. Francesco Vigorito, consulente tecnico d'ufficio nella procedura descritta in oggetto ed invitato a prestare il giuramento di rito nell'udienza del 4 giugno 1996.

In tale udienza alla presenza del procuratore della CARICAL S.p.A. Avv.

la S.V. Ill.ma mi ha posto il seguente quesito:

"redigere relazione scritta, da depositare in cancelleria, corredata dalle piante planimetriche e di quant'altro necessario per una eventuale voltura catastale contenente altresì la provenienza, il valore del compendio pignorato e la esatta confinazione di esso; di formare, eventualmente lotti con il rispettivo prezzo base; di tenere presente tutta la documentazione di ufficio e richiederne altra, se necessario, presso gli uffici competenti per i quali rimane autorizzato a richiedere quanto utile ai fini della consulenza tecnica".

Nella stessa udienza mi veniva concesso il termine di 120 giorni per il deposito della relazione scritta. Tale termine veniva prorogato al

T. TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI
Depositato in cancelleria
oggi 11.6.OTT. 1996
Il C. Verre



18.10.1996 dalla S.V.III.ma in data 17.9.1996 in seguito ad una mia richiesta depositata in cancelleria il 9.9.1996.

In data 5.7.1996, in seguito ad una richiesta del 27.6.1996 depositata in cancelleria il 2.7.1996 il sottoscritto veniva autorizzato ad avvalersi di un collaboratore tecnico. Tale collaboratore è stato da me in seguito scelto nella persona del geom.

In data 28.7.1996 alle ore 9.30, dopo aver avvisato le parti con lettera raccomandata A.R. mi recavo sul luogo oggetto della vertenza per eseguire le indagini ed i rilievi necessari. Quivi era presente il Sig. nonchè il geom. in qualità di collaboratore del CTU.

Successivamente, non avendo potuto portare a termine nel primo sopralluogo i rilievi dell'intero oggetto pignorato, dopo aver preventivamente informato le parti sempre con lettera raccomandata A.R. aggiornavo il sopralluogo a nuova data.

Il giorno 22.8.1996 alle ore 9.00 mi recavo sul luogo oggetto della vertenza; quivi erano presenti il geom. e il Sig.

che mi faceva visionare la restante parte degli immobili pignorati.

Più volte mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Piccolo, l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza e la Conservatoria RR.II. di Cosenza per assumere informazioni e cartografia necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatomi per il quale espongo quanto appresso.

Definizione dell'oggetto pignorato.



Il compendio pignorato, come rilevasi dall'avviso d'istanza di vendita per la procedura in oggetto ad opera della CARICAL S.p.A. con verbale del 29-30.9.87, costituisce parte di un fabbricato per civile abitazione-ristorante sito nel comune di Spezzano Piccolo (CS) in località Croce di Magara con accesso dalla strada comunale per Fallistro (Monte Curcio), elevantesi per quattro piani fuori terra oltre seminterrato. Tale fabbricato, costruito tra gli anni 1981-82 dai coniugi

su suolo assegnato

dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Calabria (ex Opera Valorizzazione Sila) con atto di compravendita a rogito del notaio De Santis in data 5.8.1959 al Sig. _____ al quale è subentrato

il figlio _____ con deliberazione dell'ESAC n. 1525 del 6.11.1978, si trova ubicato su un'area di mq.8700 facente parte della maggior consistenza delle originarie p.lle 19 e 148 al foglio 17 alla partita 840 del N.C.T. al comune di Spezzano Piccolo. La costruzione

del fabbricato in questione è stata realizzata in virtù della concessione edilizia n.4 del 1.8.1981 rilasciata in seguito a parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 17.9.1980, visto il nulla osta del Genio Civile di Cosenza n.21204 del 28.10.1981, riferita ad un fabbricato a ristorante-casa pensione; successivamente la Commissione Edilizia Comunale in data 20.2.1982 concedeva una variazione di destinazione d'uso da ristorante-casa pensione a ristorante-abitazioni. In data 20.1.1982 in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 13.1.1982 verbale n.1 veniva



apportata una variante alla concessione edilizia consistente nello spostamento della scala, originariamente prevista per i primi due piani in un vano proprio.

Dai documenti rilasciatimi dal comune di Spezzano Piccolo si evince che rispetto al progetto presentato, e per cui è stata rilasciata la concessione edilizia di cui sopra, sono state apportate parziali difformità essendo stata effettuata solo una redistribuzione degli spazi interni; le variazioni non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non hanno modificato la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso. Non risulta comunque pervenuta all'Ufficio Tecnico del comune di Spezzano Piccolo alcuna richiesta di condono edilizio o verbali di accertamento di abusi edilizi riguardante il fabbricato in questione.

In data 9.8.1982 l'Ufficiale sanitario del Consorzio di vigilanza igienica e profilassi di Spezzano della Sila ha rilasciato certificato in cui si dichiara che il fabbricato in questione, possiede i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni per essere adibita a civile abitazione.

Il compendio pignorato è costituito da:

- 1) intero piano seminterrato (a meno del locale cabina ENEL) adibito a magazzino-disco-teca-cantina e intero piano rialzato adibito a ristorante;
- 2) appartamento al primo piano (int. 1);
- 3) appartamento al piano mansarda (int. 12);
- 4) appartamento al piano mansarda (int. 13).



Da un'indagine presso l'UTE di Cosenza si è potuto constatare che l'intero oggetto pignorato risulta così essere accatastato e non ancora censito al comune di Spezzano Piccolo, partita 1000137, ditta



- piano seminterrato schede nn. 2558-2559-2560/82
- piano rialzato scheda n. 2562/82
- appartamento n.1 scheda n.2564/82
- appartamento n.12 scheda n.2574/82
- appartamento n.13 scheda n. 2575/82

Come dal sottoscritto evidenziato in una nota preliminare depositata in cancelleria il 9.9.1996, gli appartamenti int. 12 e int. 13 ad oggi non risultano essere di proprietà dei Sigg. e

in quanto da loro così venduti:

a) appartamento int. 12. A favore di

a rogito del notaio Italo

Scornajenghi di Cosenza in data 17.4.1984 n. 27.768 della raccolta, e registrato alla Conservatoria al n.11906 R.G. e n. 83872 in data 14.5.1984

b) appartamento int. 13. A favore di

a rogito del

notaio Italo Scornajenghi di Cosenza in data 17.4.1984 n. 27.767 della raccolta, e registrato alla Conservatoria al n.11905 R.G. e n. 83871 in data 14.5.1984.

In data 17.9.96 la S.V. III.ma autorizzava il sottoscritto a depositare la relazione scritta "con riferimento agli immobili che all'epoca del



pignoramento erano ancora di proprietà delle parti, riservando ogni ulteriore decisione all'udienza del 18.2.1997".

L'oggetto pignorato di conseguenza si riduce solo agli immobili di cui ai precedenti punti 1) e 2).

Descrizione dei luoghi

Il fabbricato in questione si presenta in buono stato di conservazione. I particolari architettonici ed i materiali usati lo rendono esteticamente gradevole e di buona qualità nonchè completamente inserito nel paesaggio silano. Il vano scala che serve gli appartamenti al piano è abbastanza ampio a differenza dei corridoi, che portano ai vari appartamenti, molto stretti e bui. La pavimentazione dell'atrio e delle scale è in travertino e gres, mentre quella dei corridoi in gres; le pareti sono tinteggiate.

La struttura portante è in cemento armato con solai in latero cemento; la copertura è a tetto a due falde molto inclinate, così come si usa di norma nei paesi di montagna; la copertura è in lamiera grecata; le rifiniture delle pareti esterne eseguite con intonaco civile tinteggiato, e con pietra, a faccia vista sono di ottima fattura e non presentano rilevanti segni di usura; gli infissi esterni ed interni sono in legno; le porte interne in legno tamburato.

Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico, elettrico e telefonico.

Piano seminterrato

E' costituito da tre locali separati di altezza 2.8 m; confina con distacco dal vecchio fabbricato albergo di proprietà area



condominiale da due lati e locale cabina ENEL, terrapieno, parcheggio privato.

- il primo locale, di cui al N.C.E.U. scheda 2559/82 e 2560/82, è costituito da cinque vani adibiti a magazzino, un garage ed una cantina. L'accesso è costituito da una porta dotata di serranda metallica avvolgibile larga 3 m ed una porta in ferro larga m 1.2. La superficie utile è pari a 376 mq. Le rifiniture sono molto scarse. La pavimentazione quasi dappertutto è costituita da un massetto di cemento e, dove è stata realizzata è costituita da mattonelle di diverso colore, forma e materiale. Le pareti non sono state ultimate: l'intonaco è stato realizzato in alcune zone solo fino "alla prima mano". Solo due dei cinque vani sono provvisti di finestre.

- Il secondo locale, di cui al N.C.E.U. porzione della scheda 2558/82, di superficie pari a 104 mq è anch'esso adibito a magazzino, ma dotato di rifiniture migliori. La pavimentazione è stata realizzata con mattonelle in klinker di buona fattura. Le pareti sono eseguite con intonaco civile e tinteggiate. L'accesso è garantito da una serranda metallica avvolgibile larga 2,20 m. Il locale non è fornito di finestre.

- Il terzo locale, di cui al N.C.E.U. restante porzione della scheda 2558/82, di superficie pari a 212 mq è adibito a discoteca. E' costituito da un locale discoteca, due WC con relativi antibagni ed una stanzetta senza finestre adibita a ripostiglio. Le rifiniture sono uguali al secondo locale. Anche qui l'accesso è a mezzo di serranda metallica avvolgibile di 2,20 m. Quattro finestre disposte su due lati rendono ottima l'illuminazione e l'areazione del locale.



Piano rialzato

E' costituito da un locale, di cui al N.C.E.U. scheda 2562/82, adibito a ristorante. E' costituito da sala ristorante, cucina, quattro WC con relativi antibagni ed un ufficio, per una superficie complessiva utile di 710 mq. Confina con distacco da vecchio fabbricato albergo di proprietà area condominiale da due lati, parcheggio privato. L'ingresso al locale è realizzato sul fronte, sotto un porticato molto ampio rialzato rispetto al piano stradale, posto al centro di una parete larga 35.5 m, ed è costituito da tre serrande metalliche avvolgibili larghe 2.5 m. Il locale è molto illuminato per la presenza di numerose finestre e di due porta-finestre. Le rifiniture del locale ristorante sono ottime: i pavimenti sono in klinker, le pareti sono rivestite con perline in legno, è presente una controsoffittatura in alluminio; l'altezza del locale è 3.2 m.

La cucina è in posizione centrale rispetto al ristorante. Le rifiniture sono buone. Il pavimento è in klinker, le pareti sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle in klinker. Due finestre molto ampie rendono tale locale molto illuminato ed areato.

Le rifiniture dei bagni sono discrete; i pavimenti sono in klinker; le pareti sono rivestite con mattonelle in monocottura fino ad un'altezza di m.1,8 ed in parte tinteggiate.

Appartamento int. 1

E' ubicato al primo piano; accatastato al N.C.E.U. scheda n.2564/82, destinazione d'uso: civile abitazione; confina con distacco dal vecchio fabbricato albergo di proprietà area condominiale,



vano scala e appartamento int.2; è costituito da un ampio ingresso, salone, cucina con caminetto, due bagni e tre camere per una superficie utile di mq. 230, cui si aggiungono mq.27 di balconi e mq.43 di sottotetto con altezza inferiore a 1,7m usato com² ripostiglio. L'altezza dei vani è variabile in quanto alcuni vani sono stati o completamente o in parte realizzati sotto il tetto; comunque in quasi tutto lo sviluppo dell'appartamento l'altezza è compresa tra 2.7 m e 1.7 m. Nelle zone di altezza inferiore a 1.7 m sono stati realizzati ripostigli.

La pavimentazione è in ceramica monocottura in ottimo stato, le pareti sono rivestite con carta da parato. In cucina le pareti ed il soffitto sono rivestite con ceramica e perline in legno. Le rifiniture di uno dei due bagni sono ottime. Le pareti, per un'altezza di m 2.00, sono rivestite in ceramica monocottura; presentano in alcuni punti dei fregi di abbellimento, I pavimenti sono in ceramica monocottura e marmi. Sono presenti altresì dei muretti di divisione rivestiti in ceramica e marmi.

Il secondo bagno, di servizio, è stato ricavato nel sottotetto. Le rifiniture sono buone.

Conteggi di stima

Per quanto riguarda l'accertamento del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è stato utilizzato come metodo di stima il metodo diretto basato sulla comparazione con immobili analoghi a quello da stimare; sono state effettuate delle indagini di mercato attraverso le quali è stato possibile conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di appartamenti e magazzini che per le loro



caratteristiche costruttive e di posizione sono simili a quelle in oggetto.

Si è tenuto altresì conto dell'anno di costruzione, dello stato di consistenza, e di quant'altro è influente sul giudizio di stima.

Si è dato inoltre luogo ad opportuni accertamenti e verifiche, sono state contattate varie agenzie operanti nel settore immobiliare e sono state estrapolate le dovute comparazioni; tenendo in dovuta considerazione l'ubicazione, il reddito ritraibile e il costo di ricostruzione; si ritiene congruo applicare i seguenti valori unitari.

- appartamento: 1.000.000 L/mq

- balconi: 500.000 L./mq

- sottotetto: 300.000 L/mq

- ristorante: 800.000 L/mq

- primo locale seminterrato: 400.000 L/mq.

- secondo e terzo locale seminterrato: 600.000 L/mq.

Fatto salvo quanto fin qui riportato riguardo alla descrizione e all'individuazione catastale dell'intero compendio pignorato oltre alla sua valutazione si ritiene utile effettuare una suddivisione in tre lotti.

Nell'individuare i suddetti lotti si è tenuto conto non solo delle caratteristiche architettoniche di ogni bene, dello stato d'uso e della disposizione, ma anche della suddivisione catastale.

Moltiplicando le superfici per i valori unitari si ha:

lotto 1

- appartamento int. 1 mq 230 x L. 1.000.000 +

+ mq 27*L.500.000+mq.43*L.300.000= L. 256.400.000

lotto 2



- secondo e terzo locale seminterrato		
mq 316 x L. 600.000=	L.	189.600.000
lotto 3		
- ristorante mq 710 x L.800.000 =	L.	568.000.000
- primo locale seminterrato		
mq 376 x L.400.000 =	L.	150.400.000
Totale	L.	1.164.400.000

Conclusioni

Si ritiene utile riportare succintamente la descrizione dei beni oggetto della presente con il relativo valore venale.

Lotto 1 *U.H.2*

Appartamento per civile abitazione in località Croce di Magara nel comune di Spezzano Piccolo (CS), al primo piano int.1; superficie utile mq. 280; ampio ingresso, cucina, due bagni, quattro vani; al N.C.E.U., partita 1000137, ditta

scheda n. 2564/82.

valore totale L. 256.400.000.

Lotto2 *U.H.2*

locale seminterrato adibito a magazzino - discoteca, in località Croce di Magara nel comune di Spezzano Piccolo (CS), superficie utile mq.316; due locali, due bagni e ripostiglio; al N.C.E.U., partita 1000137, ditta

scheda n. 2558/82;

valore totale L. 189.600.000.

Lotto3 *U.H.3*

- locale Ristorante al piano rialzato; in località Croce di Magara nel comune di Spezzano Piccolo (CS), superficie utile mq.710; sala



ristorante, cucina, ufficio, quattro bagni; al N.C.E.U., partita 1000137,

ditta scheda n. 2562/82

U.4.3

- locale seminterrato; adibito a magazzino, in località Croce di Magara
nel comune di Spezzano Piccolo (CS), superficie mq.376; cinque
vani, un garage ed una cantina; al N.C.E.U., partita 1000137, ditta
schede nn.2559-2560/82.

valore totale L. 718.400.000.

Da quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene di aver soddisfatto il gradito
incarico ricevuto e nel rassegnare la presente relazione porge distinti
saluti e rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per qualsiasi ulteriore
chiarimento.

Costituiscono parte integrante della presente gli allegati seguenti:

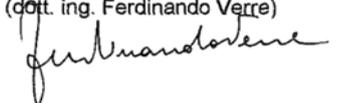
- 1) lettera d'avviso 1° sopralluogo peritale;
- 2) lettera d'avviso 2° sopralluogo peritale;
- 2) verbali di sopralluogo
- 4) Richiesta collaboratore tecnico
- 5) Richiesta documenti al Sindaco di Spezzano Piccolo
- 6) Concessione edilizia
- 6 bis) Planimetria e piante progetto originario (allegato esterno)
- 7) Certificato di conformità del Genio Civile
- 8) Autorizzazione di variante per opere in corso
- 8 bis) Planimetria e piante variante di progetto (allegato esterno)
- 9) Concessione per la variazione della destinazione d'uso
- 10) Certificato ufficiale sanitario
- 11) Attestazione del Sindaco di Spezzano Piccolo



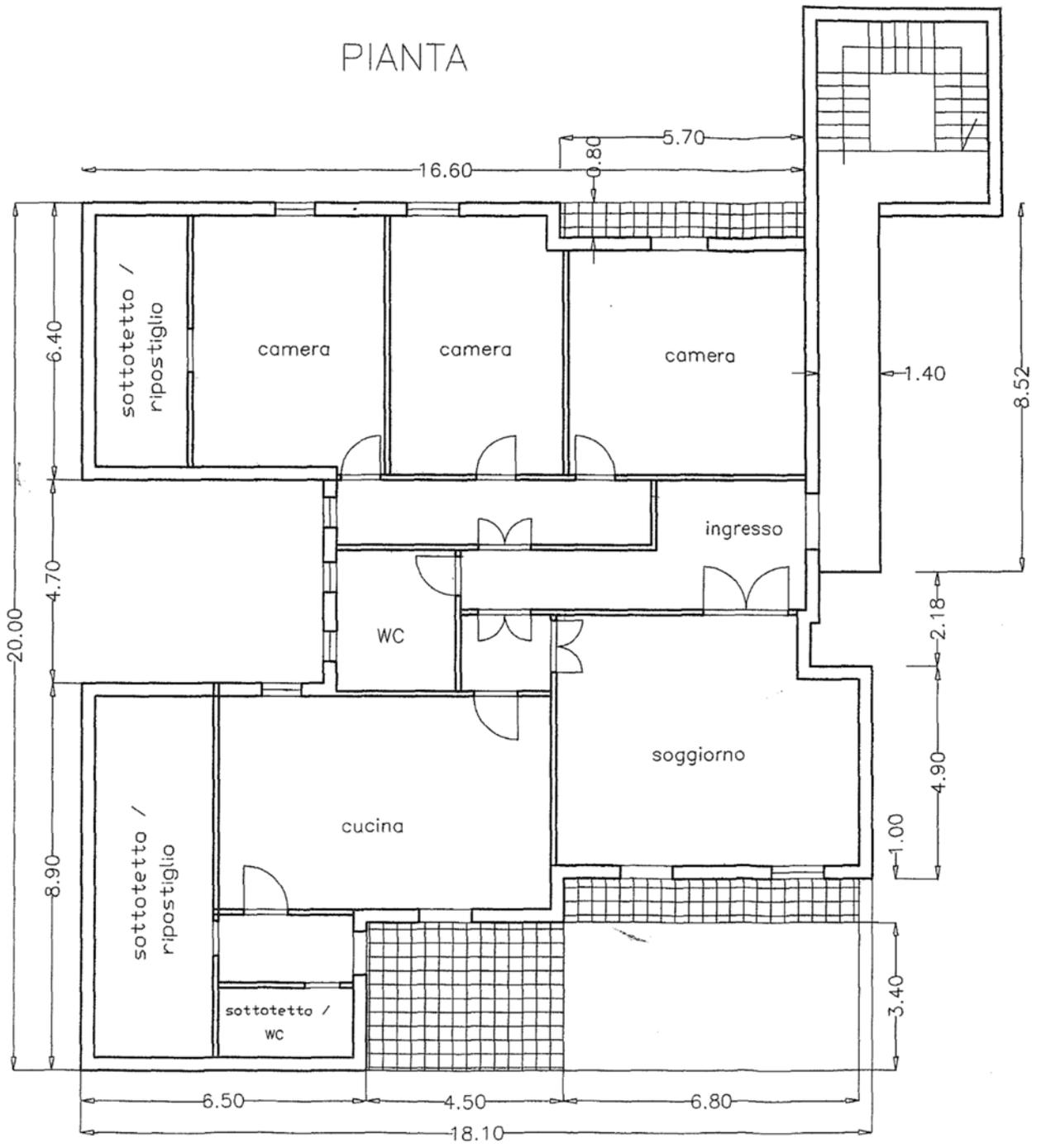


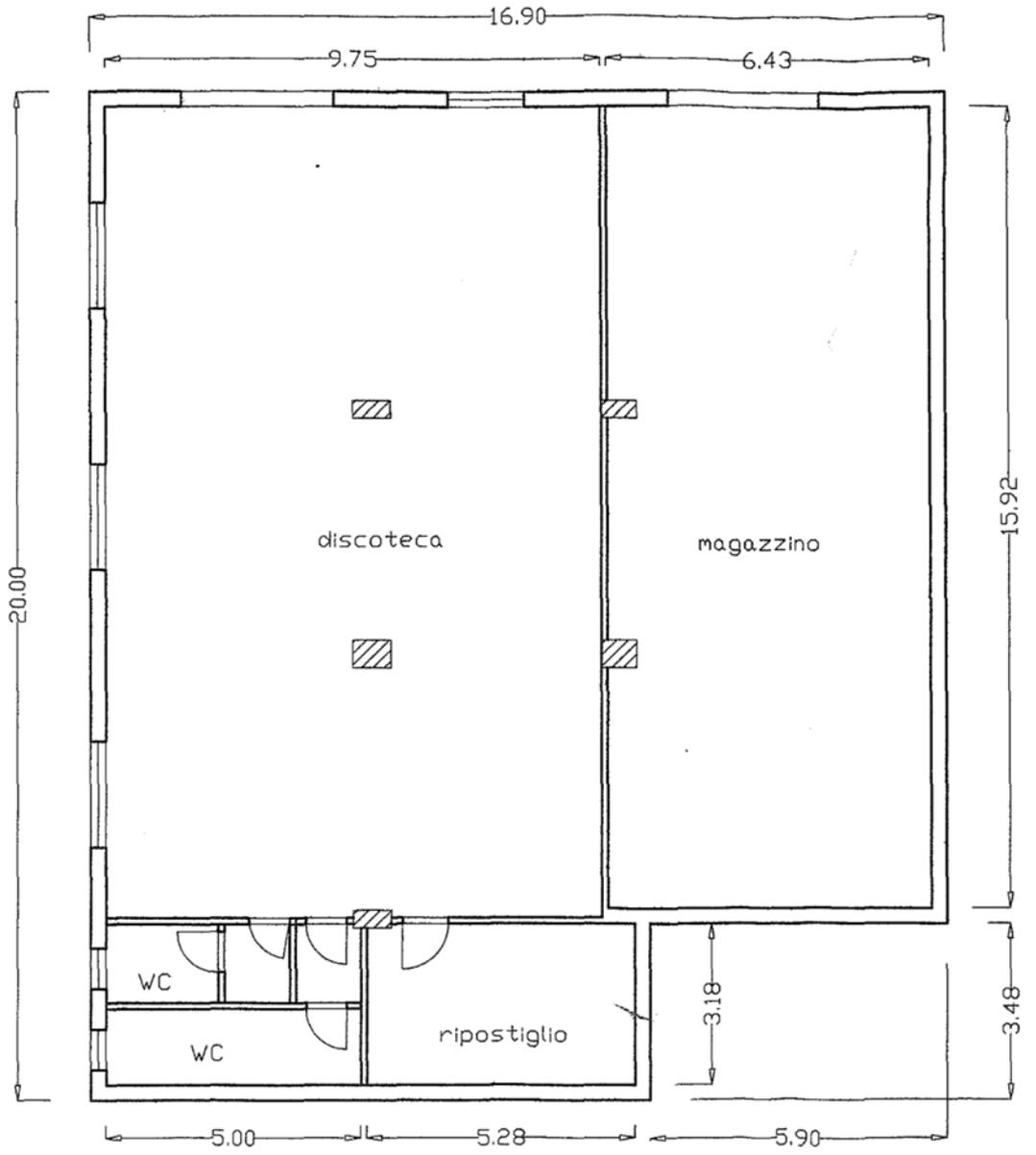
- 12) Visure Conservatoria
 - 13) Visura N.C.T. Partita 840
 - 14) Visura N.C.E.U. Partita 1000137
 - 15) Planimetrie catastali
 - 16) Aerofotogrammetria e stralcio strumento urbanistico
 - 17) Elaborato grafico: pianta appartamento int.1 lotto n.1 scala 1:100
 - 18) Elab. grafico: pianta magazzino seminterrato lotto n.2 scala 1:100
 - 19) Elaborato grafico: pianta piano rialzato lotto n.3 scala 1:100
 - 20) Elaborato grafico: pianta magazz. semint. lotto n.3 scala 1:100
 - 21) Documentazione fotografica
 - 22) Nota specifica
 - 23) Verbale di deposito
- Cosenza 16.10.1996



(dott. ing. Ferdinando Verre)


PIANTA



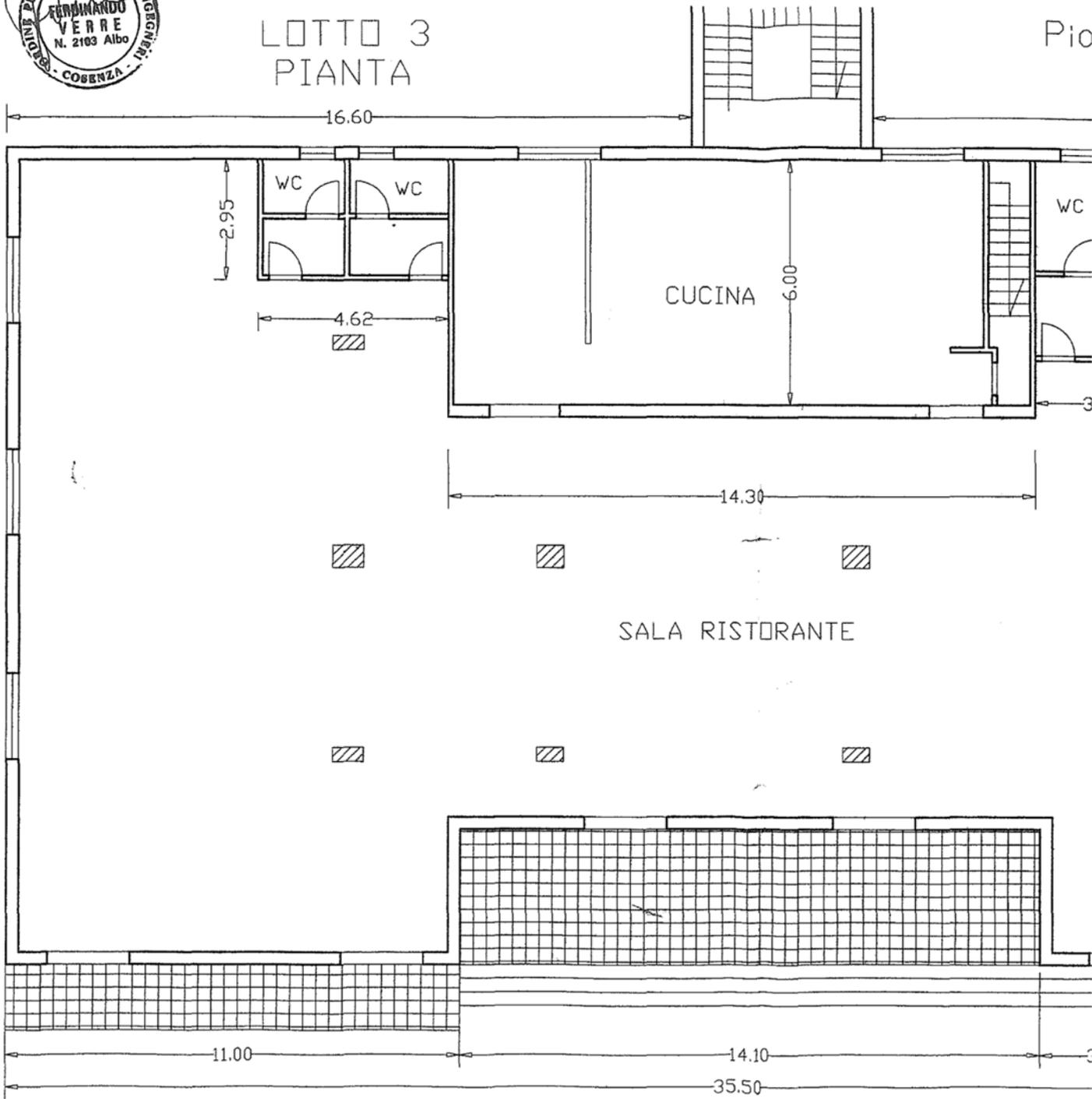


Pian



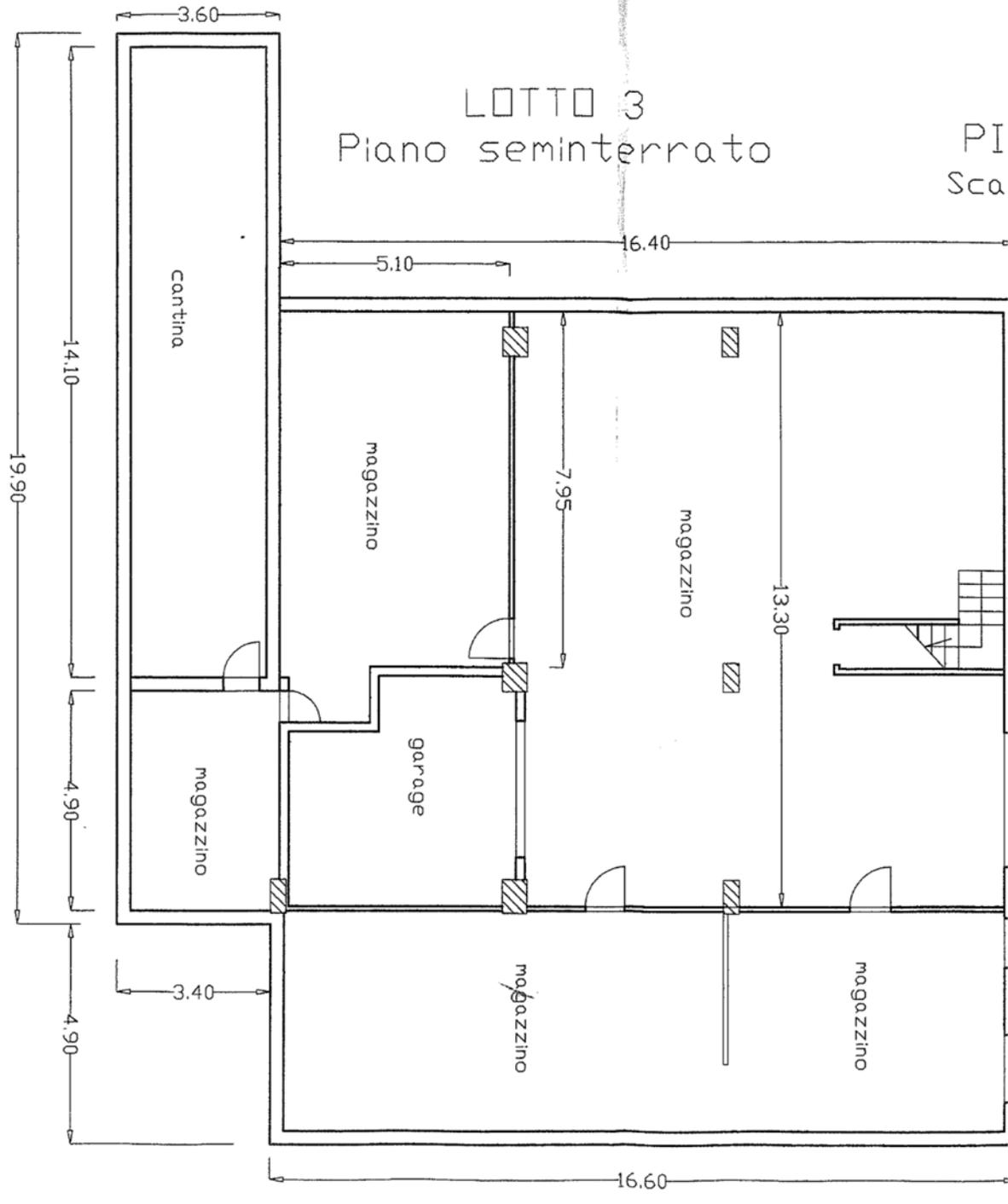
LOTTO 3
PIANTA

Pio



LOTTO 3
Piano seminterrato

PI
Sca



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA Nr. 230/91

CARICAL S.p.A.

in danno di

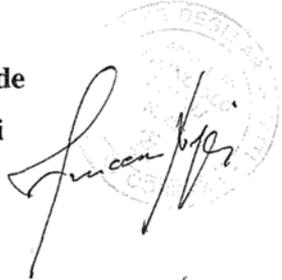
Perizia di valutazione e stima dei beni di proprietà
dei

in località Croce di Magara-CamigliatelloSilano
(Comuni di Spezzano Sila e Spezzano Piccolo)

su istanza della **Carical s.p.a.**

Giudice : Dottor Vincenzo Di Pedè

C. T. U. : Arch. Francesco Napoli

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature is 'Vincenzo Di Pedè' and the second is 'Francesco Napoli'. To the right of the signatures is a circular stamp of the Court of Cosenza, with the text 'TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA' and 'SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI' visible around the perimeter.

INDICE

1- PREMESSA	pag. 1
2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 1
3 - PROVENIENZA DEI BENI	pag. 5
4 - ELENCO E DESCRIZIONE DEI BENI PERIZIATI	pag. 5
5- OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI	pag. 10
6- STIMA E VALORE DEI LOTTI	pag. 11
7- TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI	pag. 18
8- ALLEGATI (n.20)	pag. 19
9- FOTOGRAFIE (n.12 pagg. per n.27 foto)	pag. 39
10- VERBALI DI SOPRALLUOGO (n.9)	pag. 50



Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore Dr. Vincenzo Di Pede del Tribunale Civile e Penale di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari.



1- PREMESSA:

Con ordinanza del 12/03/1997, la S. V. nominava il sottoscritto Arch. Francesco Napoli, con studio a Cosenza, _____, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il nr. 426, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa promossa da CARICAL S.P.A. in danno dei Signori _____ invitandolo a comparire nell'udienza del 15 Luglio 1997 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico:

"..redigere relazione scritta, da depositare in cancelleria, corredata dalle piante planimetriche e di quant'altro necessario per una eventuale voltura catastale contenente, altresì la provenienza, il valore del compendio pignorato e la esatta confinazione di esso; di formare eventualmente, lotti con il rispettivo prezzo base; di tenere presente tutta la documentazione di Ufficio e richiederne altra, se necessario, presso gli Uffici competenti"

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:

Le operazioni sono iniziate il giorno 28/07/97 con l'esame dei documenti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza. Iniziatò l'esame degli stessi ha proceduto ad un sopralluogo informale dei luoghi in località Croce di Magara senza alcun intervento dei periziandi; ha iniziato quindi la ricerca di atti, documenti catastali e di quanto altro utile ai fini della perizia. Ha anche richiesto ed ottenuto la Sua autorizzazione alla assistenza di personale ausiliario per l'effettuazione dei rilievi necessari.

In data **24/09/1997** hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo, previa comunicazione con lettere Racc. A. R. ai Sig.ri _____ Avv.

Avv. _____, Avv. _____

Alla convocazione del 24/07 è presente il Sig. _____ figlio dei Signori _____

DEPOSITATA IN CANCELLERIA
 Oggi li 18.12.1997
 1) Cancelleria



che dichiarava assenti i genitori per motivi di famiglia. Allo stesso veniva data lettura del quesito posto dal giudice, si è fatto prendere visione dei documenti in possesso del C.T.U., dopo di che si sono sommariamente indicati e sono stati riconosciuti i terreni e gli immobili da sottoporre a perizia e valutazione.

Nel successivo sopralluogo del **30/09/97** erano presenti i Sig.ri

ed il geom. _____, ausiliario del sottoscritto. Dopo la lettura del verbale redatto in data 24/09/97, ai coniugi

sono stati fatti prendere visione dei documenti in possesso del C.T.U.

Allo stesso è stato richiesto di fornire ogni documento utile ai fini dello svolgimento dei lavori, in particolare i progetti e le approvazioni comunali degli edifici periziandi, quindi si è proceduto alle operazioni di rilievo dei locali al piano seminterrato.

Il **6/10/97** si sono eseguite operazioni di rilievo dell'Appartamento al 1° Piano (in Catasto denunciato con scheda 2564/82).

Il **10/10/97**, non si è potuto effettuare le misurazioni dei locali, come concordato nella visita precedente, perchè su richiesta del Sig. _____ si rinviarono. Sono quindi state effettuate rilevazioni di misure del locale "ristorante". A seguito di altro sopralluogo si cercò di identificare i confini dei terreni distinti al Fg. 17, Pile 116 e 132. Ciò si dimostrò assai difficoltoso, tanto da prevedere l'ausilio di topografo fornito di strumenti adeguati per ricostruire materialmente i confini. Di questa possibilità avevo in precedenza parlato sia con la S.V. che con l'Avv. _____. Da quest'ultimo ero stato richiesto di, se necessario, effettuare il riconfinamento.

Il **13/10/97**, alla presenza della Sig.ra _____ venivano effettuate le misurazioni dell'appartamento al 1° Piano del fabbricato rurale, Comune di Spezzano Sila, Fg. 24 P.IIa 231. In quella occasione viene richiesto di effettuare i necessari rilievi dei locali al Piano Terreno, il Sig. _____ afferma esserne proprietaria la sorella, Sig.ra _____



Il **15/10/97**, a seguito di sopralluogo sono stati identificati i terreni montani di cui al Fig.17, Particelle 116 e 132, Comune di Spezzano Piccolo. Sul posto, il Sig.

indica una serie di pichetti che identificano i confini del terreno. Con questo sopralluogo era possibile evitare le operazioni di riconfinamento di quelle particelle. Bisogna però evidenziare che i pichetti osservati e documentati sono raggiungibili e riconoscibili con difficoltà per essere posizionati nella vegetazione. (Vedi foto allegate con Nr.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27)

Il **23/10/97** vengono effettuate misurazioni, è stato preso impegno, verbalizzato col Sig. _____ di incontrarci il 24/11/97 negli uffici del Comune di Spezzano Piccolo per la ricerca dei documenti ancora necessari per poter completare la Relazione Tecnica. Però il Sig. _____ non si fa vivo, malgrado la collaborazione del Tecnico comunale, la ricerca risultò infruttuosa.

Il **27/10/97** vengono effettuate misurazioni dei locali garages. In tale visita è attesa inutilmente la presenza in Croce di Magara della Sig.ra _____ per potere effettuare le misurazioni del P.T. dell'edificio rurale. In rapporto a tale ostuzionistico comportamento al Sig. _____ viene ribadita la necessità di effettuare tali misure. È stato ammonito che di tale comportamento ne è già stato riferito al Giudice. Ciò avvenne nell'incontro con la S.V. del 22/10/97. Pertanto si procederà secondo le direttive ricevute ove in tempi brevi non sia possibile effettuare il sopralluogo nei locali indicati.

Il **29/10/97** vengono effettuati i rilievi dei locali al Piano Terreno, Fig.24 P.Ila 231, Comune di Spezzano Sila, con la presenza della Sig.ra _____. Con questa ultima visita si conclude la serie dei rilievi e sopralluoghi.

Per la redazione della perizia è stato necessario effettuare più visite presso il Catasto di Cosenza, i Comuni di Spezzano della Sila e Spezzano Piccolo, presso gli uffici della Comunità Montana Silana in Spezzano Piccolo per ottenere notizie sulla Pista per sci di



fondo, che attraversano la P.IIa 132 del Fg.17, in fase di realizzazione a cura della stessa Comunità Montana. In data 14/11/97 è stato richiesto per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Piccolo i dati sulla Concessione Edilizia dell'edificio "Sala Ristorante-Appartamento-Depositi", indispensabili per definirne il valore. Tali dati sono stati forniti il 24/11/97, come il sottoscritto ha avuto modo di comunicarle nell'incontro del 27/11/97.

Nella iniziale ricostruzione delle proprietà dei coniugi, si fa notare la difficoltà per l'identificazione di alcuni immobili che nella Nota di Trascrizione dell'Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, risultano indicati, erroneamente nel Comune di Spezzano Piccolo, al Fg. 24 P.IIe 231, 258, 90/c, 259, mentre vanno riportati correttamente nel Comune di Spezzano Sila.

Nella ricerca dei dati si è dovuto esaminare molti progetti presentati presso i due Comuni a richiesta e firma del Per quanto riguarda il terreno indicato al Fg.17 P.IIa 216, nel Comune di Spezzano Piccolo, nella richiesta di valutazione da parte di CARICAL, dallo studio degli Atti, risulta che per lo stesso, è stato dato consenso alla cancellazione dell'ipoteca, come dall'Atto Notar Caprino Ernesto del 21/05/1986, registrato a Belvedere M.mo il 4/6/86 al Nr.930. Si considera di poter sottoporre a valutazione i terreni nello stesso Comune al Fg.17 P.IIe 215 e 202e della superficie catastale di mq.7220 e mq.850 rispettivamente, con destinazione urbanistica "F", Aree destinate a servizi, (scuole, attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive, attrezzature per il tempo libero, etc.), come recita l'art. 20 del vigente P.R.G.; attualmente utilizzato per coltivazioni agricole, è di diretta origine dai frazionamenti delle originarie P.IIe 19 e 148 al Fg.17, indicate nella ipoteca iniziale.

Si fa presente che dai sopralluoghi effettuati si è constatata una notevole difformità catastale in molte delle unità sottoposte a perizia.

Pertanto, prima di poter procedere alla vendita dei Lotti così come definiti, sarà necessario redigere tutti gli atti catastali di riordino delle stesse unità, e sopportarne le relative spese

tecniche, per cui si rimanda alle decisioni che verranno prese dalla S.V. nella prossima udienza.



3 - PROVENIENZA DEI BENI:

Le P.lle 231, 258, 259, 90c, al Fg. 24 in Comune di Spezzano Sila con Atto Notar Leucio Gissona in Rende, N. di repertorio 90183/23167 del 29 Marzo 1989..

I terreni al Fg.17, P.lle originarie 116, 132, 19, 148, in Spezzano Piccolo, provengono al Sig. _____ da successione al Sig. _____ e subingresso nel rapporto di assegnazione dell'unità fondiaria Nr.13 del Fondo Croce di Magara, con Atto di Compravendita, per Atto Notar De Santis, da Spezzano Sila, registrato a Spezzano Sila il 21/8/1959, al Nr.200, Vol.5, mod. I.- I fabbricati oggetto di valutazione sono stati fatti realizzare direttamente dal Sig. _____ su terreni di cui era nel pieno possesso.

4 - ELENCO E DESCRIZIONE DEI BENI PERIZIATI

1-Croce di Magara-Spezzano Sila Fg.24, P.lla 259

LOTTO 1 =Terreno

Terreno agricolo, in pieno centro abitato, con piante da frutto e orto dalla superficie di circa mq.1040. Saranno necessari atti catastali per regolarizzarlo; nella stessa consistenza risulta anche la porzione attualmente corte comune dei Lotti 2-3-4. Il valore della corte, (circa 360 mq.), così come individuata negli elaborati allegati, risulta già conteggiato nella stima per ciascun lotto cointeressato. (Vedi Allegati Nr. 2 e Foto Nr. 5-6)

2-Croce di Magara-Spezzano Sila Fg.24, P.lla 231

LOTTI 2 e 3 =Appartamenti al 1°P e 2°P

Catastalmente ancora censiti come edificio rurale, attualmente modificato. Sono stati infatti realizzati lavori di sopraelevazione di parte delle murature e una nuova scala di accesso al 1° Piano. I lavori eseguiti rendono i piani indipendenti, formando due diverse unità immobiliari. Per questi lavori è stato presentato Progetto in sanatoria. Il Comune di Spezzano Sila ha rilasciato la relativa Concessione Edilizia in sanatoria **n.9 del 3/3/1992**. (Allegato Nr. 17)

Quella al Piano Terra con finiture di livello medio, mentre quello al 1° Piano con finiture buone, recentemente ristrutturato. Nella stima dei valori viene anche conteggiata la quota per la corte comune. È necessario il riordino degli atti catastali, attualmente risulta riportato come "edificio rurale", mq. 85. (Vedi Allegato Nr. 16 e Foto Nr. 1-2-3)

3-Croce di Magara-Spezzano Sila Fig.24, P.lle 258 e 90c

LOTTO 4 =Deposito

Locale per deposito rurale, bassa la qualità delle finiture e lo stato di manutenzione. Utilizzabile anche come garage, ha una notevole altezza interna (h.min.=3,80). È necessario il riordino degli atti catastali. Attualmente "fabbr. rurale". (Vedi Allegato Nr. 16 e Foto Nr. 4)

4-Croce di Magara-Spezzano Piccolo Fig.17, P.lle 116-132

LOTTO 5 =Terreni in località Ventricelle

Terreni in montagna a circa tre Kms dall'abitato di Croce di Magara, raggiungibili percorrendo un tracciato sterrato, accidentato, con l'attraversamento di guadi sul fiume Neto. Catastalmente sono censiti, la P.lla 116 a Pascolo, la P.lla 132 a Bosco alto fusto. Come documentato nelle foto allegate, la maggior superficie è a bosco anche parte di quella censita come pascolo.

Allo stato non è valutabile un incremento di valore per il legname delle piante. I terreni sono parzialmente interessati dalla presenza di un pantano sorgivo. Lo sterrato che attraversa la P.lla 132 è peraltro vincolato dalla realizzazione di una pista per lo sci di fondo. Con progetto in fase di attuazione della Comunità Montana Silana, per tale progetto; al Sig. _____ è stato già notificato (prot. 5287 del 30/12/96) il relativo Decreto, (nr.2 del 27/12/1996, C. M. Silana), di asseveramento, con la determinazione della indennità di asseveramento. A tale Decreto il Sig. _____ ha convenuto alle procedure di asseveramento, per un periodo di anni 5, su una superficie di mq.315; Non è stato possibile accertare se tali indennità siano state già elargite dalla stessa C.M., in ogni caso si ritiene che tale vincolo non costituisca diminuzione di valore di detto terreno, anzi potrebbe risulterne una rivalutazione. Vengono



quindi applicati i Valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri per le colture di appartenenza con l'incremento del 20%, in considerazione della presenza di bosco anche in gran parte della P.IIa 116 (Pascolo) e data presenza di acqua sorgiva, che favorisce la vegetazione. (Vedi Allegati Nr. 1-20 e Foto nr. 19-20-21-22-23-24-25-26-27)

5-Croce di Magara-Spezzano Piccolo Fg.17 P.IIe 215-202c

LOTTO 6 = Terreni in Croce di Magara

Questi terreni sono attualmente utilizzati come seminativo irriguo. Nel P.R.G. del Comune di Spezzano Piccolo, hanno destinazione urbanistica F, "Aree destinate a servizi", per cui non si ritiene di dover applicare a tali terreni i valori determinati dalle Tabelle della commissione provinciale espropri, per tale tipo di coltivazione, ma un valore commerciale, seppur basso, in relazione alla possibilità di realizzare delle strutture o iniziative, anche private, in accordo con quanto previsto dal P.R.G. (Vedi Allegati Nr. 1-18 e Foto Nr. 16-17)

6-Spezzano Piccolo Fg.17, P.IIa ..195sub. ..scheda 2558/82

LOTTI 7 e 8 =Tavernetta/Deposito

Locali al Piano Seminterrato dell'edificio costruito con Concessione Edilizia nr. 4 del 1/8/1981 e Variante in Corso d'opera del 20/1/1982 che Autorizzava la variazione da "ristorante-casa pensione" a "ristorante-casa per civile abitazione". Per l'edificio è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità il 9/08/1982.

Tali locali risultano in Catasto con scheda 2558/82 (Tavernetta), allo stato attuale è stata realizzata una variazione. La consistenza dello stesso risulta infatti frazionata in due diversi locali, il primo adibito a locale tavernetta (**Lotto 7**), il secondo utilizzato come deposito (**Lotto 8**). Entrambi i locali hanno pavimentazione in ceramica, intonaco civile alle pareti e ai soffitti, impianto elettrico sotto traccia, finestre e porte in legno in buono stato, serrande in lamiera. Il locale "Tavernetta" gode anche di notevoli finestrate ed è dotato di servizi igienici funzionali. (Vedi Allegati Nr. 9-15 e Foto Nr. 9-11)



7-Spezzano Piccolo Fig.17, P.IIa195 sub.....scheda 2559/82

LOTTO 9 = Deposito

Al piano seminterrato. Locale per deposito allo stato rustico, non pavimentato ne intonacato. attualmente è collegato al locale ristorante da una ripida scala interna; in parte, verso il terrapieno, è utilizzato come cantina, Rispetto alla scheda di accatastamento é variato per divisione con tramezzatura di una parte accorpata alla originaria scheda 2560/82. Nel valore di vendita calcolato, é stato considerato e conteggiato il costo delle opere murarie da affrontare per la chiusura della porta di accesso alle scale che collegano al piano ristorante. Esiste un piccolo WC di servizio nel sottoscala. (Vedi Allegati Nr. 9-15 e Foto Nr. 8-12)

8-Spezzano Piccolo Fig.17, P.IIa ..195 Sub. ..scheda 2560/82

LOTTO 10 =Deposito/Gruppo Elettrogeno

Al piano seminterrato. Attualmente in parte accatastato come locale "Gruppo Elettrogeno" in realtà è stato fuso con parte del locale attualmente in scheda 2559/82. Non è presente il Gruppo elettrogeno che è stato posizionato in altro locale, esterno all'edificio. Nei valori di stima è stato considerato è conteggiato il costo delle opere murarie necessarie alla chiusura delle due porte esistenti, posto a carico di questo lotto, e che mettono in comunicazione questo lotto con l'adiacente lotto 9. Ben esposto, risulta pavimentato con ceramica ed intonacato, é presente anche l'impianto elettrico sotto traccia. (Vedi Allegati Nr. 9-15 e Foto Nr. 8-12)

9-Spezzano Piccolo Fig.17, P.IIa 195 Sub. . . scheda 2562/82

LOTTO 11 =Ristorante

Al Piano Terra dell'edificio. Ha una superficie notevole, finiture medie, con una vasta zona destinata a cucine: I servizi igienici sono decorosi e piastrellati.
Pavimento in monocottura non perfettamente posto in opera. É presente anche una controsoffittatura in alluminio, pareti rivestite in legno. É collegato attualmente a mezzo di una scala interna al locale deposito descritto al Lotto 9.

Nei valori di stima è stato conteggiato e posto a carico il costo delle opere murarie necessarie alla chiusura del vano scale al Piano Seminterrato, per come evidenziato in rosso nell'allegato planimetrico Nr. 9, se necessario, a seguito di vendita giudiziaria. È da considerare anche che dalla zona cucina esiste un ulteriore accesso, diretto, al corpo scale dell'edificio.

Inoltre a servizio della sala ristorante esiste attualmente un vasto piazzale per parcheggio, con l'unica servitu in favore della scaletta a chiocciola, in ferro, che consente l'accesso all'appartamento posto al 1° piano, che costituisce il lotto 12. È censito in catasto con la scheda 2562/82. (Vedi Allegati Nr. 8-10-15 e Foto Nr. 7-8)

9-Spezzano Piccolo Fg.17, P.IIa ..195Sub.. ..scheda 2564/82

LOTTO 12 =Appartamento

Al Primo Piano dell'edificio. Appartamento di civile abitazione, regolarmente censito in catasto con scheda 2564/82. Non si sono riscontrate difformità dalla scheda catastale. Risulta un appartamento con finiture di buona qualità, piastrellato nella zona cucina e nei bagni, con buoni infissi in legno, stanze ampie, buona distribuzione generale, ha disponibilità di alte superfici da utilizzare come ripostigli bassi, in conseguenza della forte pendenza della copertura. Gode anche di terrazze di notevole superficie che affacciano sul fronte principale dell'edificio. Manca di impianto per il riscaldamento. (Vedi Allegato Nr. 11 e Foto Nr. 7-9)

10-Spezzano Piccolo Fg.17, P.IIa sub.....

LOTTI 13 e 14 =Box nr. 1 e Box nr. 7

È da far notare che presso il Comune di Spezzano Piccolo sono presenti due diversi progetti, il primo per Nr.12 Garages (Pratica Edilizia n.17/1982), con parere favorevole della C.E., il 21/7/1982, ma agli atti comunali non risulta essere stata ritirata la relativa concessione, ed un secondo progetto per Nr. 5 Garages (Pratica Edilizia n.50/1984), anche questo con parere favorevole della C.E., il 7/12/1984. Anche in questo caso, agli atti comunali manca il ritiro della concessione. Nei fatti alle spalle dell'edificio ".....", sono stati



edificati nr. 7 locali Garages. Da quanto è apparso durante i sopralluoghi è evidente una diversa formazione del corpo Garages presenti; il primo corpo dalla forma irregolare, costituito da nr. 4 Box, il secondo corpo costruito in aderenza formato da nr. 3 Box. Tra i due corpi esiste un giunto di separazione. In complesso esistono nr. 7 Locali garages. Nelle richieste da parte di Carical sono menzionati nr. 4 Garages. Difficile discernere quali, probabilmente quelli di prima costruzione, dalla forma irregolare. Atteso che il Sig. _____ ha affermato che erano di sua proprietà solamente due Garages, ed essendo state effettuate le vendite degli altri, a detta del

_____ insieme agli appartamenti, questi con il consenso della Carical, si è proceduto alla valutazione dei soli locali garages nella piena disponibilità del _____

Il locale **Box n.1** ha porta basculante non in perfette condizioni. Dalla forma irregolare e poco funzionale, che ne rende malamente utilizzabile la superficie. In questo locale attualmente trova posto il gruppo elettrogeno di emergenza. Condizioni generali scarse, non ottimale la fruibilità. È da ritirare la relativa Concessione Edilizia ed Accatastare. Il locale **Box nr. 7** è all'altro estremo dei corpi realizzati. Di questo locale non è stato possibile effettuare il rilievo. La superficie dello stesso era, completamente impegnata da legname accatastato disordinatamente al suo interno. La ripresa fotografica lo documenta. Avendo avuto già l'opportunità di visionare i progetti relativi, avendo constatato una rispondenza tra i dati progettuali e le misure rilevabili esternamente, si è definita la pianta, la superficie, il relativo valore. Lo stato generale osservato e di nessuna manutenzione, la porta basculante non è ben funzionante, in generale le condizioni sono apparse mediocri. In compenso l'ingresso è assai ampio ed ha forma regolare e funzionale. (Vedi Allegati Nr. 8-12-18-19, e Foto Nr. 13-14-15)

5- OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

Per primo è necessario ricordare ed evidenziare che prima di una vendita sarà necessario redigere gli opportuni atti catastali di riordino dei beni periziati che risultano variati nella attuale consistenza. In particolare risultano da riordinare le particelle in Comune di Spezzano della Sila, **Fg.24 Particelle 258 - 259 - 231 - 90c**, sia per i terreni che per l'edificio che dovrà passare all'urbano. In Comune di Spezzano della Sila sarà necessario il riordino delle

258?



259

Schede di denuncia per i locali al Piano Seminterrato, cioè le attuali schede: 258/82 -

2580

259/82 - 260/82. Nella situazione attuale esistono quattro locali, tutti difformi dalle schede

come presentate. Per quanto riguarda l'edificio "Ristorante" tutto è regolare, ma non si è trovata traccia di alcun frazionamento che definisse le aree di pertinenza, rispettivamente a servizio dei locali garages, all'ingresso alle abitazioni, e le aree a parcheggio da riservare al locale Ristorante. In allegato sono stati già prodotti elaborati di massima che siano di base a queste operazioni. Si sono infatti definite superfici, che saranno poco variabili rispetto alle quantità finali, ed in ogni caso le stesse non potranno influire che in percentuale minima rispetto al compendio valutato.

Altro è da dire per i locali Garages che risultano regolari come presentazione dei progetti, approvati dal Comune, ma realizzati in difformità, fortunatamente per difetto, ma ugualmente si dovrà ottenere il rilascio delle concessioni edilizia, che il Sig. _____ non risulta abbia mai ritirato. Per tutti gli immobili ha avuto modo di constatare che risulta essere presente presso le Amministrazioni l'ideale documentazione di approvazione.

6- STIMA E VALORE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il valore base per la stima dei beni in questione ci si è formata un parere in relazione all'attuale valore di mercato a seguito di indagini presso i Comuni, il Catasto di Cosenza, privati che agiscono sul mercato immobiliare, le esperienze personali professionali.

LOTTO NR. 1- TERRENO

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Sila, Fg. 24 P.IIa 259

Il terreno è nel centro abitato "storico" di Croce di Magara. Attualmente utilizzato come orto e frutteto, ha un valore non solamente agricolo, anche se non edificabile, considerata la posizione centrale. Per queste considerazioni, si considera giusto il prezzo di lire 30.000= per mq. ; La superficie che forma il lotto così come definito è di mq.1.040=.

Mq. 1.040 x Lire 30.000 = **=Lire= 31.200.000=**



LOTTO NR. 2- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE Piano Terra

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Sila, Fg. 24 P.IIa 231

Appartamento al Piano Terra. Medio-buone le condizioni generali dell'edificio, risulta modificato con Progetto in sanatoria e relativa Concessione Edilizia. Buone le condizioni degli infissi anche se non di qualità. Pavimentato in ceramica e granigliato.

Superficie lorda complessiva mq. 94,10 oltre legnaia di mq.3,00=.

Mq.94,10 x Lire 1.000.000 = =Lire= **94.100.000=**

Mq. 3,00 x Lire 300.000 = =Lire= **900.000=**

TOTALE =Lire = **95.000.000=**

LOTTO NR. 3- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE Primo Piano

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Sila, Fg. 24 P.IIa 231

Appartamento dalle ottime condizioni generali, recentemente ristrutturato, con infissi in alluminio di buona qualità, pavimento in ceramica, buona la distribuzione. L'eccellente stato generale e le dimensioni (medio piccolo) ne confermano il valore. L'ingresso dalle scale risulta ben riparato da solaio di copertura.

Superficie lorda complessiva mq. 86,60 oltre balcone di mq.3,20 =

Mq.86,60 x Lire 1.100.000 = =Lire= **95.260.000**

Mq. 3,20 x Lire 350.000 = =Lire= **1.120.000**

TOTALE =Lire = **96.380.000**

LOTTO NR. 4 - Magazzino deposito rurale

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Sila, Fg. 24 P.IIa 258, 90c

Deposito rurale, vasto, con l'altezza minore di m.3,80, in stato di manutenzione mediocre.

Superficie netta complessiva mq. 25,20.

Mq. 25,20 x Lire 650.000 = **TOTALE** =Lire = **16.380.000**

LOTTO NR. 5 - Terreni montani in Loc. Ventricelle



Loc. Ventricelle di Croce di Magara, Comune Spezzano Piccolo, Fg. 17, P.IIa 116, 132

Terreni, per la maggior superficie impegnati a bosco di pino. In catasto sono classificati: Pascolo di II la P.IIa 116, Bosco Alto Fusto la P.IIa 132.

Le superfici Catastalmente sono: mq. 7530 per la P.IIa 116 e mq.7810 per la P.IIa 132;

Il valore è stato desunto dalle Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri per la Regione Agraria n.4 della Provincia di Cosenza (Sila Grande).

Secondo le citate tabelle i valori medi per HA e per tipo di coltura sono:

Pascolo arborato, lire 8.050.000/Ha (P.IIa 116); Bosco alto fusto, lire 12.150.000/Ha.;

Questi valori sono stati aumentati del 20% ed arrotondati alle centinaia. Si ottengono i prezzi al mq. di seguito indicati:

Pascolo arborato: $L/mq. 805 \times 20\% = 966 L/mq.$ - arrotondato $L/mq. 1000=$

Bosco alto fusto : $L/mq.1.215 \times 20\% = 1.458 L/mq.$ - arrotondato $L/mq.1500=$

P.IIa 116=Mq. 7530 x $L/mq. 1.000 =$ =Lire= **7.530.000**

P.IIa 116=Mq. 7810 x $L/mq. 1.500 =$ =Lire= **11.715.000**

TOTALE =Lire = 19.245.000

LOTTO NR. 6 - Terreni

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17, P.IIe 215 e 202c

Terreni a seminativo, in P.R.G. zone "F", con possibilità di utilizzo secondo le previsioni del Piano per la realizzazione di strutture consentite dallo stesso (sportive, per il tempo libero).

P.IIa 205 =Mq. 7220 x $L/mq. 25.000 =$ =Lire= **180.500.000**

P.IIa 202c=Mq. 850 x $L/mq. 25.000 =$ =Lire= **21.250.000**

TOTALE =Lire = 201.750.000

LOTTO NR. 7 - Tavernetta

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (scheda 2558...)

Locale pavimentato con ceramica, ben finito, buono lo stato di manutenzione generale.



Da riordinare catastalmente per variazione rispetto alla scheda.

=Mq.189,10 x L/mq. 900.000 = **TOTALE =Lire= 170.190.000**

LOTTO NR. 8 - Magazzino

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (scheda 2558...)

Valide le stesse considerazioni fatte per il Lotto N.7.

Da riordinare catastalmente per variazione rispetto alla scheda.

=Mq. 98,20 x L/mq. 850.000 = **TOTALE =Lire= 83.470.000**

LOTTO NR. 9 - Magazzino/Deposito

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (scheda 2559...)

Locale non pavimentato non intonacato. Ha grandi superfici verso il terrapieno.

Da riordinare catastalmente per variazione rispetto alla scheda.

=Mq.281,50 x L/mq. 750.000 = **TOTALE =Lire= 211.125.000**

LOTTO NR. 10 - Magazzino

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (schede 2559 e 2560...)

Da riordinare catastalmente per variazione rispetto alla scheda.

=Mq.78,40 x L/mq. 850.000 = **TOTALE =Lire= 66.640.000**

LOTTO NR. 11 - Ristorante

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (scheda 2562/82)

Ha grandi superfici che ne fanno un locale non facilmente ripetibile.

In regola catastalmente, dovrà essere regolarizzata l'area a parcheggio.

Sala ristorante =Mq. 538 x L/mq. 1.500.000 = =Lire= **807.000.000**

Cucina e Servizi =Mq. 125 x L/mq. 1.300.000 = =Lire= **162.500.000**

Terrazzi e atrio =Mq. 75 x L/mq. 450.000 = =Lire= **33.750.000**

Parcheggi =Mq. 500 x L/mq. 45.000 = =Lire= **22.500.000**

TOTALE =Lire= 1.025.750.000

**LOTTO NR. 12 - Appartamento**

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17 (scheda 2564/82)

In regola catastalmente, ha un diritto di servitù per l'esistenza della scala a chiocciola nel parcheggio ristorante. I ripostigli hanno altezze tali da renderli utilizzabili solo parzialmente.

Abitazione	=Mq. 214,90 x L/mq. 1.200.000 =	=Lire=	257.880.000
Ripostigli bassi	=Mq. 46,70 x L/mq. 250.000 =	=Lire=	11.675.000
Terrazzi	=Mq. 59,20 x L/mq. 450.000 =	=Lire=	26.640.000
TOTALE		=Lire =	296.195.000

LOTTO NR. 13 - Garages Box nr.1

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17

Da regolarizzare le concessioni comunali ed accatastare. Attualmente utilizzato per il Gruppo elettrogeno di emergenza. Altezze: Max=3,00m. Min.=2,00m.

=Mq. 19,50 x L/mq. 650.000 = **TOTALE =Lire= 12.675.000**

LOTTO NR. 14 - Garages Box nr.2

Loc. Croce di Magara, Comune di Spezzano Piccolo, Fg. 17

Da regolarizzare le concessioni comunali ed accatastare. Altezze: Max=3,00m. Min.=2,00m

=Mq. 24,00 x L/mq. 750.000 = **TOTALE =Lire= 18.000.000**

Dalla somma dei valori dei lotti così previsti e realizzabili con la chiusura a muratura di tre porte interne nei locali magazzino al piano seminterrato, otteniamo un valore complessivo del compendio perziato dell'importo totale di

=Lire=2.344.000.000=

= (Lire Duemiliarditrecentoquarantaquattromilioni) =

Tutti i beni indicati in perizia risultano intestati al Sig.

resta il dubbio sulla validità dell'asserita vendita effettuata sull'appartamento al Piano Terra in Comune di Spezzano Sila.



Alla presente relazione si allegano: elaborati grafici di rilievo, planimetriche catastali ed esplicative, copia di alcuni degli Atti reperiti presso le Amministrazioni, 27 fotografie, nove verbali di sopralluogo, e tabella riepilogativa del compendio valutato, il tutto come esposto nel riepilogo "Elenco degli allegati".

La presente Relazione viene depositata in originale per l'Ufficio, oltre due copie e relativi Verbali di sopralluogo. Ritenendo di aver così espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente perizia, rimanendo a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco Napoli

Arch. Francesco Napoli

Cosenza,

Egr. Dott.

Oggetto: Incarico da lei affidatomi in data 4 aprile 2009, a seguito autorizzazione del Giudice Esecutore dott. Vincenzo Di Pedè, relativi alla Procedura del Tribunale Civile di Cosenza n. 230/91,

↳ *già 147/04 + 230/91*

Come già verbalmente, finalmente sono riuscito a risolvere i problemi relativi alle particelle dei lotti 5 e 6 per la perizia da me redatta quale C.T.U. della procedura citata in oggetto.

Non è stato facile, specialmente per i tempi, lunghi e burocratici, le continue interruzioni per festività, il rispetto e l'affollamento degli uffici competenti, che ha comportato numerose code.

Lotto 5

Nei fatti, per quanto riguarda il **lotto 5**, il signor _____ ha, **in data 8-11-2000**, presentato un frazionamento della **particella 132 Fig. 17** Comune di Spezzano Piccolo.

Quindi un frazionamento catastale presentata dal signor _____ molto dopo la consegna della perizia dal sottoscritto redatta.

Nessuna variazione per l'altra particella di perizia.

Lotto 6

Per le **Particelle 205 e 202c Fig.17**, Comune di Spezzano Piccolo, **lotto 6** di perizia, è stato molto più complicato, non si capisce come e quando sia stato modificato quanto negli uffici e annullati gli allineamenti catastali esistenti al tempo della redazione della perizia.

A questo deve aggiungersi che il fascicolo relativo è stato lungamente cercato.



Per superare le difficoltà è stato necessario presentare una richiesta scritta di visionare gli atti relativi ai frazionamenti sulle particelle interessate. A tale richiesta non è stata data risposta per assenza dei frazionamenti dagli archivi.

Questa difficoltà è stata superata quando il sottoscritto, con propria ricerca e dopo attento riesame di tutta la documentazione di Tribunale e degli atti in deposito nella Procedura, ha fornito le Note di Trascrizione degli Atti relativi alle proprietà del Signor _____, con i frazionamenti e le vendite dallo stesso effettuate, come successivi nel tempo, consegnandone copia agli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Si era infatti in una situazione che, con la documentazione presentata inizialmente dal sottoscritto, con il riallineamento della particella 215 Fg.17, la proprietà, per gli uffici del Catasto sarebbe risultata intestata alla Soc. _____. Tale situazione avrebbe creato ulteriori e maggiori problemi.

Non si riesce a capire come non risultano più presenti presso gli Uffici i documenti originali, a suo tempo dal sottoscritto osservati e consultati in fase di redazione della perizia quale C.T.U.

Da quanto sopra ecco il riepilogo riassuntivo dello stato di fatto dei terreni in oggetto:

Per il LOTTO 5.

Comune di Spezzano Piccolo, al Foglio 17, Località Croce di Magara.

Particella 116-

nessuna modifica, identica superficie.

Particella 132-

frazionamento n. 4738.1/2000 dell' 08/11/2000, in atti dal 08/11/2000

(protocollo n.176707)

frazionata per ottenere le particelle **621-622-623**

La superficie complessiva risulta invariata, in relazione a quanto già detto in Perizia di CTU, risulta variata (aumentata) in piccola quantità la superficie impegnata per la pista sci della Comunità Montana Silana.



Infatti:

Particella originaria 132 mq. 7.810=

Particella frazionata 621 mq. 4.440=

Particella frazionata 622 mq. 369= pista da sci della Comunità Montana Silana

Particella frazionata 623 mq. 3.001=

Si fa notare che la particella 622 è quella sottoposta a vincolo (pista da sci) da parte della Comunità montana e che nei documenti a suo tempo consultati era di mq. 250= Tutto ciò era stato evidenziato nella perizia redatta quale C.T.U.

N.B. : Da quanto a mia conoscenza a suo tempo era stato previsto una indennità di esproprio da parte della Comunità Montana.

Per il LOTTO 6.

Comune di **Spezzano Piccolo**, al **Foglio 17**, Località Croce di Magara (vicinanze)

Particella 205

Non c'è nessuna variazione

La **particella 202 c**, numero riportato in perizia, ha ora come definitivo il **779**.

Questo in seguito al riallineamento come richiesto ed ottenuto dal sottoscritto con consegna del documento di Trascrizione atto notarile/Frazionamento consegnato il 03/06/2009.

Con tale consegna è stato riportato in atti il frazionamento del 1985.

Naturalmente non c'è variazione nella superficie relativa.

Si allegano alla presente:

Visure planimetriche con evidenziate le particelle di cui trattasi.

Visure storiche come allineate e correttamente descrittive degli atti successivamente registrati e trascritti.

In totale pagine 16



Con questo si ritiene di avere adeguatamente adempiuto a quanto da Lei richiesto.
Le porgo i più cordiali saluti e ringraziamenti per la fiducia accordata.

In fede

arch. Francesco Napoli
n. 426 Ordine Architetti Cosenza,

Cosenza, 11 giugno 2009

