

ORIGINALE

TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO

Stima dei beni in relazione al
procedimento n° 101/2000 R.E.

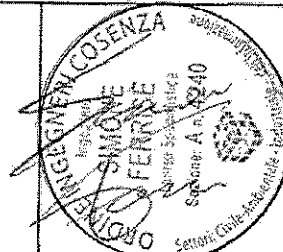
TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposizione in Cancelleria
Casi 04-06-2012
Il Cancelliere
CANCELLIERE

RELAZIONE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Simone Ferrise

Data

01 Giugno 2012



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°101/2001

Tra BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COSENZA
(oggi IFIM S.p.a.)

e

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise

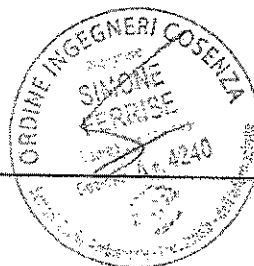
Consulente
Ing. Simone Ferrise



0/45

Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	5
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1,2 e 3).....	8
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 4 e 9).....	11
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 5,e 8).....	12
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesiti 6 e 7 e 13).....	19
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 10,11 e 12).....	21
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesito 14 e 15).....	21
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 16).....	25
10- Valutazione degli immobili (quesito 17).....	27
10.1 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati.....	27
10.1.1 – Determinazione della superficie commerciale.....	28
10.1.2 – Determinazione del Valore medio di zona dei fabbricati.....	28
10.1.3 – Determinazione dei parametri correttivi per la stima.....	29
10.1.4 – Calcolo della superficie commerciale.....	30
10.1.5 – Determinazione dei coefficienti correttivi.....	31
10.1.6 – Determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti.....	32
10.2 – Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni.....	33
10.2.1 – Determinazione del Valore unitario di zona.....	35
10.2.2 – Determinazione del più probabile valore di mercato.....	36
11- Valore Commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto pignorato (quesito 17).....	39
12- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti (quesito 18).....	40
13- Sintesi dei Lotti.....	41



Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia della nomina;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Originale della documentazione catastale;

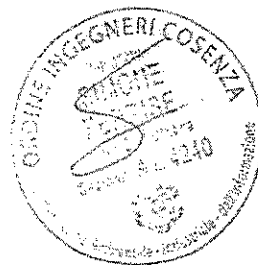
Allegato D: Rilievi Planimetrici e Sovrapposizioni;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici
ed Anagrafici dei Comuni di Cosenza;

Allegato F: Visure Ipcatastali e Copia Atti di Compravendita;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Documentazione accatastamento.



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 05/06/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 04/07/2000 al n° 13388 R.G. e n° 9895 R.P., la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COSENZA - Soc. Coop. a r.l., richiede al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni dei [REDACTED]

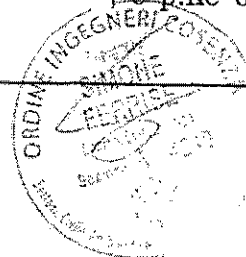
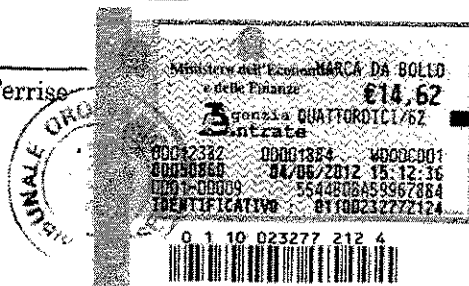
- [REDACTED],
[REDACTED]:
- 1) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai [REDACTED]
 - 2) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282, per i diritti pari a $\frac{1}{12}$ relativamente alla [REDACTED]
 - 3) Fabbricato sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 45, p.lle 102, per la piena proprietà relativamente alla [REDACTED]
 - 4) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai [REDACTED]
 - 5) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 611, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai [REDACTED]

Per quanto sopra riportato, il G.E. Dott.sa A. Lariccia in data 20/05/2008 ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, secondo "verbale di conferimento incarico" allegato alla presente sotto la lettera A), a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Relativamente ai beni indicati, a seguito delle indagini svolte si è riscontrato quanto segue:

- A) Sui terreni siti in Cosenza ed identificati al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai [REDACTED] e p.lle 611, per i

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



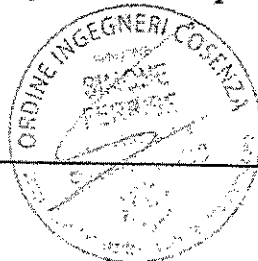
diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____ sono state edificate due villette con disposizioni spaziali speculari, erette su tre livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo) in ditta ai rispettivi proprietari dei terreni e contraddistinte oggi con i mappali 727 (di proprietà dei Sig.ri _____) e 728 (di proprietà dei Sig.ri _____).

I terreni pignorati identificati con le p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____ sono attigui alle villette e costituiscono una parte della corte. I restanti diritti pari a $\frac{1}{2}$, risultano di proprietà dei Sig.ri _____

per le quote di $\frac{1}{4}$ ciascuno. Il pignoramento, relativamente a queste sole ultime particelle, ha colpito quindi solo $\frac{1}{2}$ della proprietà. Vista quindi la natura del terreno contraddistinto con le p.lle 487, 277, 482, 55, vista la notevole difficoltà a porre in vendita un terreno pignorato solo per la quota di $\frac{1}{2}$ e costituente una parte della corte delle villette, a seguito delle indicazioni ricevute dal G.E. attualmente in carica per la procedura in oggetto, D.ssa F. Goggiamani, il sottoscritto non ha compiuto valutazioni su tali p.lle con la presente perizia.

- B) Relativamente al fabbricato sito in Cosenza ed identificato, secondo l'atto di pignoramento, al N.C.T. al Foglio 45, p.lla 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra _____ il sottoscritto, per verificare l'esatta identificazione del bene, ha richiesto ed ottenuto di poter compiere un rilievo planimetrico, effettuato con l'ausilio di un collaboratore; tale rilievo ha evidenziato che il fabbricato non ricadeva sulla p.lla 102 ma sulle p.lle 291 e 292. Tali particelle, a seguito delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, sono risultate originate da un frazionamento della originaria p.lla 102 (particella madre). A seguito del rilievo si è effettuato, per come disposto ed autorizzato dal G.E., l'accatastamento di tale abitazione, oggi identificata al N.C.T. sulla p.lla 566 ed al N.C.E.U. alla p.lla 566, sub.3.

Tutto quanto accennato in premessa è stato più dettagliatamente spiegato nei seguenti paragrafi.



2. Sopralluogo e indagini.

Con gli avvisi indirizzati a tutte le parti interessate, e precisamente:

Raccomandata n°134197035067 indirizzata alla Sig.ra

Raccomandata n°134197035080 indirizzata al Sig.

Raccomandata n°130927990892 indirizzata alla Sig.ra

Raccomandata n°134197035079 indirizzata al Sig.

Raccomandata n°131175756722 indirizzata all'Avv.

Raccomandata n°131175756675 indirizzata all'Avv.

Raccomandata n°129848027736 indirizzata all'Avv.

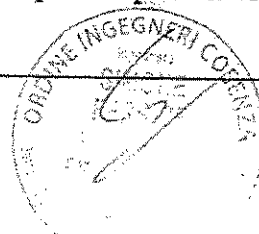
Raccomandata n°129848027713 indirizzata all'Avv.

si è proceduto ad avvisare gli interessati che il giorno 15/06/2009 a partire dalle ore 15:40 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al sottoscritto, la Signora
la Signora _____ il Signor _____, figlio dei
coniugi _____ tutti riconosciuti tramite documenti, come si evince
dal verbale allegato alla presente sotto la *lettera B*). Al sopralluogo non sono
risultati presenti il Signor _____, assente, ed il Signor _____ defunto
in data [REDACTED]. Secondo quanto dichiarato nel verbale allegato alla
presente sotto la *lettera B*), e verificato in sede di indagine, la Signora
è l'unica erede per rinuncia degli altri coeredi.

Il sopralluogo, come si evince dal verbale, si è regolarmente svolto a partire dai
beni siti in Donnici, frazione di Cosenza, Contrada Delli Colli, identificati al
N.C.T. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, 382, 479, 612, 611 facenti parte
della massa pignorata per quote diverse ai Sigg.ri Esecutati. Tali terreni
risultano oggi identificati ai mappali 727, 728, 487 (ex 55/A), 277, 482 (ex
56/B); inoltre tali terreni risultano attraversati da una condotta idrica
identificata alla p.lla 625 in ditta al Demanio dello stato – Ramo Acque, che
permette comunque l'utilizzo della superficie sovrastante. Dalle indagini svolte
e dal sopralluogo effettuato, si è appreso che sui terreni sono stati costruiti due
fabbricati identificati oggi al N.C.E.U. al Foglio 52 p.lla 728 e 727; il fabbricato
identificato sulla p.lla 728 risulta in ditta ai coniugi Sig.ri

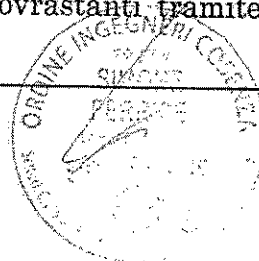
ciascuno per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, mentre



quello edificato sulla p.lla 727 risulta in ditta ai Sig.ri

ciascuno per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$. Tali fabbricati sono stati edificati su concessione edilizia n.22 del 29/05/1989 (il fabbricato identificato alla p.lla 727) e n.23 del 29/05/1989 (il fabbricato identificato alla p.lla 728). I terreni su cui sono stati edificati i fabbricati derivano dal frazionamento ottenuto a seguito dell'atto di divisione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/06/1194 ai n.14604 R.G. e 12270 R.P. in cui si assegnava la proprietà dei terreni su cui sono stati eretti i fabbricati indicati, secondo le modalità descritte dettagliatamente nel capitolo descrittivo. Il sopralluogo si è compiuto quindi a partire dall'abitazione posta a Ovest: dal sopralluogo effettuato, è dalle documentazioni progettuali e catastali prodotte nelle indagini presso gli Uffici del N.C.E.U e del Comune di Cosenza, si è constatato che il fabbricato identificato al mappale 728 si erige per due piani fuori terra oltre un livello seminterrato ed un livello sottotetto parzialmente praticabile. Al livello seminterrato è risultato presente un primo appartamento. Tale appartamento è collegato internamente tramite una scala alla restante abitazione che si estende ai livelli sovrastanti, piano terra (zona giorno), piano primo (zona notte) e piano sottotetto/soffitta.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a compiere un rilievo planimetrico per verificare la corrispondenza catastale e progettuale, che alla presente si allega sotto la lettera D), saggiare le qualità costruttive, compiere una relazione fotografica accurata per documentare l'elaborato peritale. Alla domanda posta sul titolo di occupazione, come riportato nel verbale allegato alla presente sotto la lettera B), il Signor _____ dichiarava: "mio padre e mia madre occupano la villetta identificata con la p.lla 728 in qualità di proprietari. La mia famiglia ed io stesso, con mia moglie, risiediamo nella stessa. Io personalmente occupo il piano seminterrato". Il sopralluogo è proseguito quindi sull'abitazione posta a Est: dal sopralluogo effettuato, è dalle documentazioni progettuali e catastali prodotte nelle indagini presso gli Uffici del N.C.E.U e del Comune di Cosenza, si è constatato che il fabbricato identificato al mappale 727 si erige per due piani fuori terra oltre un livello seminterrato ed un livello sottotetto parzialmente praticabile. Al livello seminterrato è risultato presente un ampio locale soggiorno/tinello, con una cucina e ripostiglio; da qui si arriva ai piani sovrastanti tramite una scala

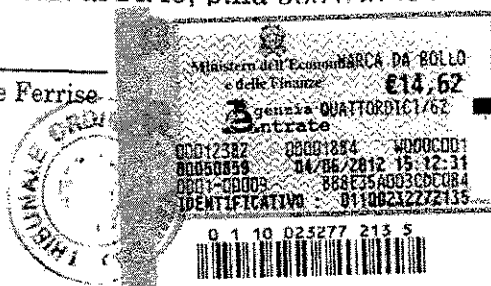


interna. Da tale scala, come per lo speculare fabbricato già menzionato, si arriva ai livelli sovrastanti, piano terra (zona giorno), piano primo (zona notte) e sottotetto. Seguentemente si è presa visione della corte/giardino dei fabbricati visionando quanto descritto nell'apposito paragrafo descrittivo. Il sopralluogo è proseguito quindi sui beni identificati al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282. Tali terreni sono risultati essere in parte in prossimità di un tratto della strada provinciale S.P. 241 (p.lla 282), ed in parte dei terreni agricoli non sfruttati dalla Sig.

Il Signor _____ nel sopralluogo su tali beni dichiarava al sottoscritto che la madre, _____ è comproprietaria dei terreni indicati. Avendo a questo punto raggiunto un'ora tarda, il sopralluogo sui restanti beni è stato rimandato al 03/07/2009. In tale data il sopralluogo è proseguito sul fabbricato identificato nel pignoramento al Foglio 45, p.lla 102 del Comune di Cosenza. Al sopralluogo sono risultati presenti la Sig.ra _____ ed il Sig. _____ locatario dell'immobile a mezzo di una scrittura privata non registrata. In base a quanto dichiarato in verbale, il Signor _____ occupa l'abitazione con tutta la propria famiglia, dall'anno 2000, in quanto vi risiede. Anche qui il sottoscritto ha compiuto le operazioni di rilievo, verificato le qualità costruttive, redatto ampia documentazione fotografica, redatto un rilievo planimetrico. La Sig.ra _____

altresì dichiarava quindi di essere proprietaria del bene indicato. Per tale bene, verificata in sede di indagine la mancanza di elaborati progettuali e catastali, il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto l'ausilio di un collaboratore, individuato nella persona del Geometra _____ per la redazione di un rilievo topografico e del successivo accatastamento dell'immobile; accatastamento necessario per l'eventuale successiva vendita. Grazie a tale rilievo, compiuto in data 07/04/2011, il sottoscritto ha potuto appurare che l'immobile non ricadeva sulla indicata p.lle 102, ma bensì sulle adiacenti p.lle 291 e 292. In seguito a diversi colloqui tenuti con il G.E. per informarlo sullo stato dei lavori, ed in seguito a numerose indagini effettuate, il sottoscritto ha appurato che tali particelle sono state originate, a mezzo di frazionamenti presentati con "tipi" redatti rispettivamente il 28/06/1959 (nome Geometra illeggibile) e il 22/05/1966 dal Geom. _____ In seguito a tali operazioni, il sottoscritto ha provveduto all'accatastamento del fabbricato, oggi identificato al N.C.T. al Fl.45, p.lla 566 e al N.C.F.U. al Fl.45, p.lla 566, sub.3.

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



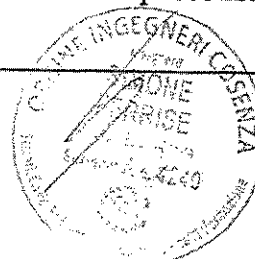
Come già specificato in premessa, relativamente ai soli terreni identificati nel pignoramento al Fl.52, p.lle 487, 277, 482, 55, tali terreni sono risultati essere pignorati solo per la quota di $\frac{1}{2}$; dalle indagini compiute dal sottoscritto è risultato che essi sono una parte della corte comune ed indivisa delle villette e, a seguito delle indicazioni ricevute dal G.E. attualmente in carica per la procedura in oggetto, D.ssa F. Goggiamani, vista la notevole difficoltà nell'eventuale vendita di un terreno con tali caratteristiche, il sottoscritto non ha compiuto valutazioni su tali p.lle nella presente perizia.

Per quanto riguarda tutti i beni in oggetto, le indagini condotte si sono svolte inoltre presso gli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici ed anagrafici del Comune di Cosenza, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli archivi del Tribunale di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (Quesiti n°1, n°2 e n°3).

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, restando necessarie per i problemi riscontrati, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a. Gli immobili identificati nell'atto di pignoramento al Foglio 52 del Comune di Cosenza, p.lle 487, 277, 482, 55, 382, 479, sono pervenuti in proprietà ai Signori tramite
compravendita eseguita con le
rispettive consorti, per atto di
compravendita del 26/09/1985, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/10/1985 ai n.188894 R.P.e al
n.20581 R.G. dalla Sig.ra È da segnalare che nell'atto,
allegato in copia sotto la lettera E), le numerazioni delle particelle
risultavano essere: 382 (ex 276/C), 277 (ex 277/B), 83/C, 55/A, 56/B,
276/B. Nella nota di trascrizione si rileva invece la presenza dei soli



mappali n.382, 277, 55/A, 56/B, 276/B, mancando di fatto la particella indicata nell'atto come 83/C di 1,40 are;

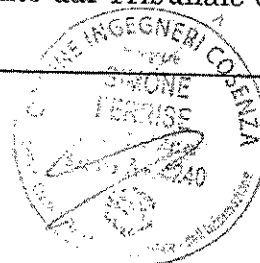
- b. Gli immobili identificati nell'atto di pignoramento al Foglio 52 del Comune di Cosenza, p.lle 611 e 612, sono pervenuti in proprietà ai Signori _____
tramite compravendita eseguita
con le rispettive consorti,

per atto di compravendita del
29/05/1986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 25/06/1986 ai n.132637 R.P.e al n.12094 R.G. dalla Sig.ra _____
È da segnalare che nell'atto, allegato in copia sotto la lettera E), l'immobile era identificato al solo mappale n.276. (ex 276/A).

- c. Gli immobili identificati nell'atto di pignoramento al Foglio 52 del Comune di Cosenza, p.lle 382, 479, 611, 612, 487, 55, 277, 482, sono stati oggetto di ATTO DI DIVISIONE TRA VIVI, in data 18/05/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/06/1994 ai n.12270 R.P.e al n.14604 R.G.. Con tale atto le parti dividevano il lotto complessivo di terreno acquistato in comune nel modo seguente:

- le p.lle 382, 479, 612 sono diventate di piena proprietà di _____
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (oggi identificate con la p.lla 727);
- la p.lla 611 è diventata di piena proprietà di _____
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (oggi identificate con la p.lla 728);
- le p.lle 487, 55, 277, 482, costituenti la parte ad est del terreno, sono rimaste comuni ed indivise a _____
per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno (tali particelle sono quelle escluse dalla valutazione).

- d. Il fabbricato identificato nell'atto di pignoramento al Foglio 45 del Comune di Cosenza, p.lla 102 (poi 292 e 291 ed oggi 566), è pervenuto in proprietà alla Signora _____ in danno al Signor _____
con decreto di trasferimento immobili eseguito dal Tribunale di Cosenza



tramite esecuzione immobiliare n.12/1967R.E., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/04/1982 ai n.30311 R.P.e al n.8601 R.G.. Per compiere tali indagini, il sottoscritto in data 20/04/2011 ha verificato, tramite certificato di esatte generalità, la reale data di nascita ed assegnazione di Codice Fiscale sulla persona di
a causa di anomalie riscontrate;

- e. Gli immobili identificati nell'atto di pignoramento al Foglio 44 del Comune di Cosenza, p.lle 56, 58, 60, 282, sono pervenuti in comproprietà alla Sig.ra _____ relativamente alla quota pari a 2/24 della comproprietà, tramite compravendita per Notaio Amato S., avvenuta in data 20/02/1995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/03/1995 ai n.5717 R.P.e al n.6838 R.G. dalla Sig.ra _____

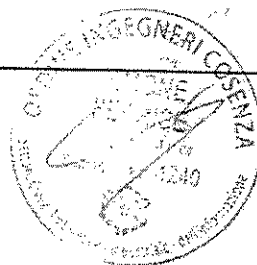
come si evince dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente sotto la *lettera F)*. La restante quota pari ad 4/24 della comproprietà è pervenuta alla Sig.ra _____ per successione di _____

e deceduto il _____ la cui successione risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/04/2008 ai n.8728R.P. e 12836R.E.. Le sole quote pignorate sono pari a 2/24;

- f. Sui beni oggetto di pignoramento grava un'Ipoteca Giudiziale di £.251.000.000 derivante da Decreto ingiuntivo, per quote diverse, in favore della BANCA CARIME S.p.a. e contro i Signori _____

_____ eseguita per atto giudiziario del 31/03/2000 ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 04/07/2000 ai n.9895 R.P. e 13388 R.G.;

- g. Su tutti i beni oggetto di pignoramento e per le quote indicate nell'estratto delle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*, grava "Pignoramento immobiliare" a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COSENZA e contro _____



promotore della presente procedura.

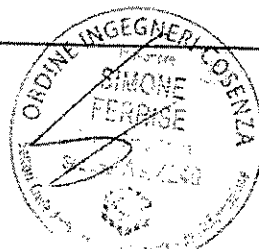
4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°4 e n°9).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, relativamente a tutti i fabbricati interessati dal pignoramento, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;



Secondo quanto dichiarato dal Comune di Cosenza – Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione progettuale riguardante il fabbricato identificato al Foglio 45 del Comune di Cosenza, p.lla 102. Su tale fabbricato, come si evince dalle visure catastali allegata alla presente sotto la lettera C), non è mai stato compiuto accatastamento. Come già precedentemente spiegato, il sottoscritto ha portato a conoscenza di tale problematica prima il G.O.T. incaricato del procedimento e poi il G.E., ricevendo ordine di compiere accatastamento di tale fabbricato per fissare gli identificativi catastali necessari ad una eventuale vendita. In sede di rilievo è emerso che il fabbricato descritto nella documentazione notarile è in realtà ricadente sulle particelle adiacenti a quella indicata nell'atto di pignoramento (le p.lle 292 e 291). Dalle successive indagini svolte, tali p.lle



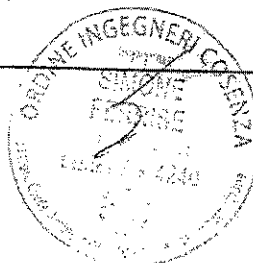
sono risultate originate dalla 102. A seguito dell'accatastamento il fabbricato è identificato con la p.lla 566. Per quanto riguarda i fabbricati edificati sui terreni oggi identificati al Foglio 52 del Comune di Cosenza, mappali 727 e 728, il sottoscritto ha ottenuto copia degli elaborati progettuali, regolarmente rilasciati dagli Uffici Tecnici dello stesso Comune, che allega in copia alla presente perizia sotto la *lettera E*). tramite lo stesso Ufficio, il sottoscritto ha provveduto ad ottenere il Certificato di destinazione Urbanistico per i terreni Identificati al Foglio 44, p.lle 56, 58, 560, 282; tale certificato è poi stato aggiornato in data 21/04/2011 e, in seguito alle disposizioni di cui all.art. 65 della Legge Regionale Urbanistica n.19/2002, così come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.30 del 07/07/2010, sulla mancata adozione del PSC, nei termini previsti da detto articolo, (19/06/2011), è stato nuovamente aggiornato in data 24/05/2012.

La documentazione ipocatastale accertante la proprietà è allegata alla presente sotto la *lettera F*), mentre la copia degli atti di acquisto dei terreni su cui sono stati edificati i fabbricati oggi identificati al Foglio 52, p.lle 727 e 728 sono allegati alla presente, insieme alla documentazione progettuale, sotto la *lettera E*). Il fabbricato oggi distinto al Fl.45, p.lla 566 è risultato dato in fitto al Sig. _____ dall'anno 2000, per come si evince dal verbale allegato sotto la *lettera B*). dalle indagini svolte non sono risultati registrati contratti di affitto.

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.
(Quesiti n°5, n°8).

Gli immobili indicati nel pignoramento sono:

- 1) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____
- 2) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282, per i diritti pari a $\frac{1}{12}$ relativamente alla Sig.ra _____
- 3) Fabbricato sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 45, p.lla 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra _____



- 4) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 5) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 611, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri

Immobili indicati al punto 3).

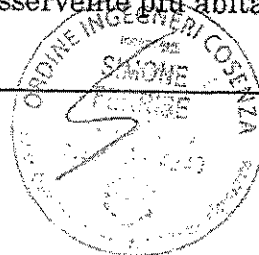
In merito al fabbricato sito in Cosenza, località Donnici, contrada "Timparello", indicato in pignoramento al Foglio 45, p.lla 102, il sottoscritto ha già spiegato le problematiche riscontrate in sede di indagine. A seguito del rilievo ordinato dal G.O.T. e del successivo accatastamento completato in base ad istanza presentata in data 19/04/2012, il fabbricato risulta oggi identificato al N.C.T. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Rendita €
45	566	-	1	Ente urbano	00 02 46	

e per come segue al N.C.E.U.:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
45	566	3	3	A/3	1	5,5 Vani	340,86

Tale fabbricato è risultato edificato prima dell'anno 1967, costruito con una struttura portante in pietra e mattoni ed una copertura in travi di legno e coppi. La disposizione della superficie abitabile è tutta a piano terra, mentre intorno si trova un giardino che, ruotando intorno al fabbricato, conduce alla sottostante cantina. Esternamente presenta degli intonaci non in buono stato e nessun ornamento di pregio, mentre internamente gli intonaci sono risultati essere in buono stato, così anche come il controsoffitto superiore. All'interno si trovano tre camere, un lungo corridoio, la cucina ed il bagno, così per come indicato nel rilievo planimetrico allegato alla presente perizia sotto la lettera D). I pavimenti sono in comunissime piastrelle, così come anche il bagno e la cucina; in quest'ultima trova posto, in un angolo, un caminetto. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni. Esternamente è risultato confinante con uno spazio di isolamento (viottolo) asservente più abitazioni, con



l'adiacente giardino e con altro fabbricato non accatastato. All'interno sono risultati presenti gli impianti idrici ed elettrici nonché di riscaldamento.

Immobili indicati ai punto 1).

Sono quelli identificati al N.C.E.U. al Foglio 52, del Comune di Cosenza, p.lle 487, 277, 482, 55 (per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri

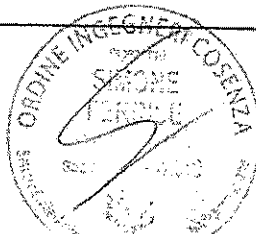
In base alle istruzioni ricevute dal G.E., vista la notevole difficoltà alla vendita di un terreno pignorato solo per $\frac{1}{2}$, vista la natura del terreno (parte della corte adiacente le due villette) il sottoscritto non ha compiuto nessuna valutazione nella presente perizia su tali terreni.

Immobili indicati ai punto 4) e 5).

Sono i terreni siti in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Delli Colli", identificati al N.C.E.U. al Foglio 52, del Comune di Cosenza, p.lle 382, 479, 612 (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____, p.lla 611 (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri

). Tali terreni fanno parte di un unico fondo costeggiato da una condotta dell'acquedotto comunale (nel sottosuolo) ed adiacente ai terreni di cui al punto precedente. Gli immobili sono stati acquistati con due atti di compravendita del 1985 e 1986 (allegati in copia sotto la lettera E) e trascritti secondo quanto riportato nelle visure ipocatastali allegata alla presente sotto la lettera F)), e poi divisi secondo le modalità indicate nel pignoramento con atto di divisione del 1994, trascritto secondo le modalità indicate nella visura ipocatastale allegata alla presente sotto la lettera F). Tali terreni hanno quindi dato origine, a tre lotti di terreno:

- un primo lotto, oggi identificato al mappale 728, che raggruppa la p.lla identificata nel pignoramento col mappale 611 di proprietà di _____ . Oggi questo confina a nord con strada di servizio, ad est con altri terreni oggetto di pignoramento, a sud con la p.lla 497, ad ovest con le p.lle 53, 275, 672;
- un secondo lotto, oggi identificato al mappale 727, che raggruppa le p.lle identificate nel pignoramento con i mappali 382, 479, 612 di



proprietà di _____ Oggi questo confina a nord con strada di servizio, ad est con la p.lla 727 oggetto anch'essa del presente pignoramento, a sud con la p.lla 485, ad ovest con le p.lle 728 anch'essa oggetto del pignoramento;

un terzo lotto che è quello che racchiude i terreni esclusi dalla valutazione indicati al punto 1) in comproprietà tra i quattro Signori eseguiti.

Sui primi due lotti di terreno, come si evince dall'elaborato fotografico allegato sotto la lettera G) alla presente perizia, si è riscontrata la presenza di due villette costruite in modo speculare l'una rispetto l'altra.

La prima è costituita da un livello seminterrato, da un livello piano terra, da un livello al piano primo, da un livello sottotetto. La corte/giardino, costituita dal terreno su cui è stata edificata la casa, presenta quindi gli stessi identificativi catastali dell'abitazione. Essa è quindi identificata catastalmente per come segue al N.C.T.:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Rendita €
52	728	-	1	Ente urbano	00 08 15	

e per come segue al N.C.E.U.:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
52	728	-	3	A/2	1	11 Vani	1.164,61

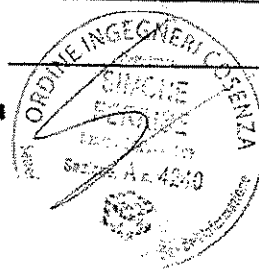
La proprietà indicata in catasto, corrispondente a quanto riportato nelle visure ipocatastali allegata alla presente sotto la lettera F), è in ditta, per le quote pari ad 1/2 ciascuno della comproprietà, a

La corte/giardino, pur se di proprietà esclusiva, è di fatto unita a quella della adiacente villetta.

La seconda villetta è costituita anch'essa da un livello seminterrato, da un livello piano terra, da un livello al piano primo, da un livello sottotetto; anche qui la corte/giardino è costituita dal terreno su cui è stata edificata la casa. Essa è identificata quindi catastalmente per come segue al N.C.T.:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Rendita €
52	727	-	1	Ente urbano	00 06 45	

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



e per come segue al N.C.E.U.:

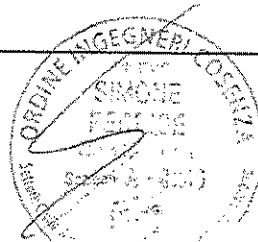
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
52	727	-	3	A/2	1	11 Vani	1.164,61

La proprietà indicata in catasto, corrispondente a quanto riportato nelle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*, è in ditta, per le quote pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno della comproprietà, a

In merito alla comproprietà per le proprie quote di tutti i beni sin qui menzionati, si evidenzia che il Sig. _____ per come si evince dal certificato di morte allegato alla presente perizia sotto la *lettera E)*, e secondo quanto dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo dalle parti interessate, è defunto in data 07/04/2004. Secondo quanto dichiarato nello stesso verbale e verificato nelle successive indagini, gli altri coeredi hanno rinunciato all'eredità in favore del coniuge, già comproprietario, Analizzati i terreni, descriviamo ora di seguito i due fabbricati.

Le due villette sono costruite specularmente l'una rispetto l'altra; entrambe sono costituite, da un livello seminterrato, da un livello piano terra, da un livello primo piano e da un livello sottotetto, tutti uniti tramite una scala interna. Esse sono state costruite con licenze edilizie n.23 (quella col mappale 728) e n.22 (quella col mappale 727) entrambe rilasciate in data 29/05/1989. In tutte e due la struttura portante è realizzata in cemento Armato, con solai di tipo misto a nervature parallele precomprese, laterizi e soletta collaborante, mentre le tamponature, esterne in laterizio con camera d'aria, ed interne con laterizi forati, sono rivestite di intonaco di tipo liscio civile (le parti interne) e di tipo fratasso (parti esterne). I solai dei tetti sono anch'essi in C.A. e rivestiti con coppi portoghesi; gli infissi esterni sono in legno tipo Douglas ed in mogano quelli interni. Su entrambi fabbricati, i rivestimenti dei bagni dei pavimenti e della cucina, sono di tipo ceramico di buona fattura e in discreto stato. Entrambi i fabbricati sono dotati di impianto idrico, termico, fognante, elettrico.

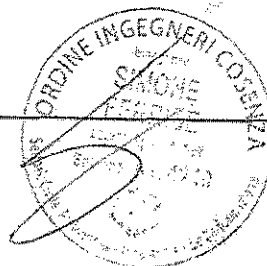
Analizzando la villetta identificata al Foglio 52, p.lla 728, troviamo un livello seminterrato che, progettualmente è riportato come adibito a cantina, garage e magazzino, mentre in sede di sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente sotto *la lettera F)*, è risultato essere costituito da un



appartamento con adiacente tinello; l'appartamento, dotato di ingresso esterno indipendente, è composto da entrata, soggiorno, bagno, cucina, ripostiglio, due camere da letto. Il tinello, posto in corrispondenza del vano scale, viene utilizzato per lo più come lavanderia e camera multiruolo asservente l'abitazione; nel vano sottoscala è ricavato anche un piccolo bagno. Al piano terra, superiormente quindi al livello appena descritto, si trova l'entrata principale dell'abitazione. Da qui, tramite il portone in legno di buona fattura, si accede al disimpegno della zona giorno composta da, ruotando in senso orario, soggiorno, due bagni, cucina, salotto/pranzo, vano scala. Da questo si può accedere, oltre che al livello sottostante, al livello superiore costituente la zona notte della villetta. La zona notte è composta, sempre partendo dal vano scale e ruotando in senso orario, da una camera da letto, due bagni, altre tre camere da letto. Seguendo per le scale, si arriva poi al locale sottotetto usato come soffitta e deposito.

Proseguendo sul fabbricato identificato al Foglio 52, p.lla 727, troviamo un livello seminterrato che, progettualmente è riportato adibito a cantina, garage e magazzino, mentre in sede di sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente sotto *la lettera F)*, è risultato costituire un tinello/soggiorno con ingresso indipendente, da una cucina, ripostiglio, e bagno; da disimpegno adiacente si può accedere alla scala che porta ai livelli superiori. Al piano terra, superiormente quindi al livello appena descritto, si trova l'entrata principale dell'abitazione. Da qui, tramite il portone in legno di buona fattura, si accede al disimpegno della zona giorno composta da, ruotando in senso orario, soggiorno, due bagni, cucina, salotto/pranzo, vano scala. Da questo si può accedere, oltre che al livello sottostante, anche al livello superiore costituente la zona notte della villetta. La zona notte è composta, sempre partendo dal vano scale e ruotando in senso orario, da una camera da letto, due bagni, altre tre camere da letto. Seguendo per le scale, si arriva poi al locale sottotetto usato come soffitta e deposito.

Tutto quanto descritto è riportato nel rilievo planimetrico e nella relazione fotografica redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione sotto le *lettere D) e G)*.



Immobili indicati ai punto 2).

I terreni indicati nel suddetto punto, costituiscono due appezzamenti separati, uno identificato al N.C.T. con i seguenti descrittivi:

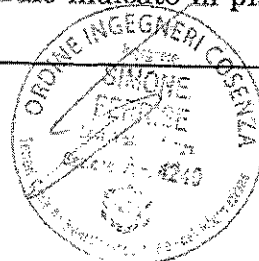
Foglio	Partic.	Zona Cens.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dom. €	Agr. €
44	282	1	Seminativo 3	00 07 90	1,63	1,02

ed uno identificato al N.C.T. con i seguenti descrittivi:

Foglio	Partic.	Zona Cens.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
					Dom. €	Agr. €
44	56	1	Bosco Ceduo 3	00 08 30	0,21	0,13
44	58	1	Seminativo 1	00 39 80	21,58	8,22
44	60	1	Fabb. Rurale	00 00 40	0,00	0,00

Quello identificato al mappale 282, è ubicato nelle vicinanze dei restanti terreni, ma non vi è adiacente; per come si evince dalla relazione fotografica allegata alla presente sotto la *lettera G*), presenta una forte pendenza; esso confina a nord ed a sud con la Strada Provinciale 241, ad est con la p.lla 283 ed a ovest con la p.lla 61. Secondo quanto dichiarato nel Certificato di destinazione Urbanistica, lo stesso ricade in "Zona Agricola E". Analizzate le caratteristiche planimetriche del terreno, valutate le probabili potenzialità produttive, il sottoscritto ritiene improbabile un possibile qualsiasi sfruttamento agricolo di tale terreno.

L'appezzamento identificato alle p.lle, 56, 58, 60, confinante a nord/est con la S.P.241, a sud/est con le p.lle 87, 93, 94, 95, a nord/ovest con le p.lle 55, 57, 59, risulta invece essere pianeggiante e con caratteristiche planimetrico/produttive di buona capacità. Secondo quanto dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente relazione sotto la *lettera E*), lo stesso ricade in parte in "Zona Agricola E" ed in parte in "Zona D1" (Aree destinate prevalentemente alle attività produttive artigianali ed industriali). Più precisamente, dalla sovrapposizione effettuata tra la planimetria catastale e lo stralcio del P.R.G. fornito al sottoscritto dagli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, allegato alla presente relazione sotto la *lettera E*), si evince che la totalità della p.lla 60 (Fabbricato rurale) e circa 2.778 m² della p.lla 58, ricadono in "Zona D1"; i restanti 1.202 m² della p.lla 58 e la totalità della p.lla 56, ricadono in "Zona Agricola E". il fabbricato rurale indicato in planimetria,



come si evince dalle foto allegate alla presente relazione, risulta essere un piccolo rudere abbandonato. Nella zona ricadente nell'area edificabile non è stata riscontrata presenza di opere urbanizzazione secondaria.

La proprietà indicata in catasto, corrispondente a quanto riportato nelle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la lettera F), è in ditta, per le quote pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno della comproprietà, a:

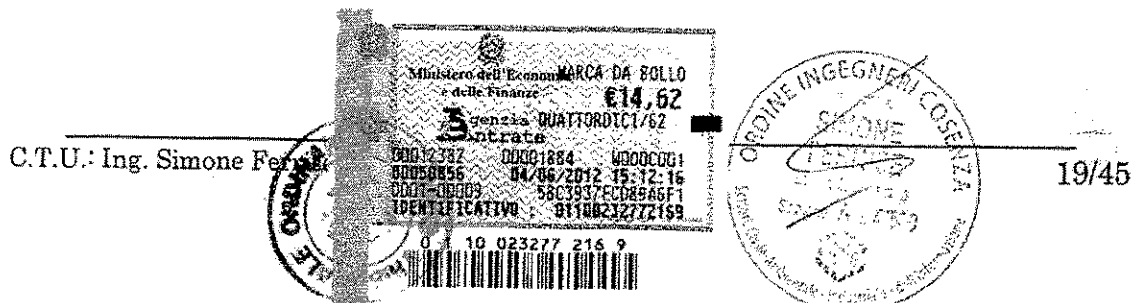
Secondo quanto dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo, la Signora non sfrutta il fondo in oggetto.

6. Irregolarità Catastali e Conformità (Quesiti n°6, 7 e 13).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento sono:

- 1) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 2) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282, per i diritti pari a $\frac{1}{12}$ relativamente alla Sig.ra
- 3) Fabbricato sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 45, p.lle 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra
- 4) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 5) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 611, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri

In merito a tali beni si segnala quanto segue:



dalla documentazione Catastale e Ipotecaria reperita ed allegata sotto la lettera C) e la lettera F) non si sono rilevate difformità con la descrizione dei beni, fatta eccezione che per i seguenti punti:

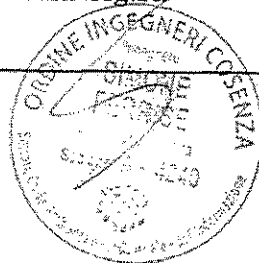
i terreni identificati alle p.lle 382, 479, 612 del Foglio 52 del Comune di Cosenza sono oggi identificati con l'unica particella 727. Su tale p.lla è stata edificata la villetta identificata al N.C.E.U. con lo stesso numero di mappale. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno rappresentato in passato la storia catastale del compendio pignorato;

il terreno identificato con la p.lla 611 del Foglio 52 del Comune di Cosenza è oggi identificato con il numero di mappale 728. Su tale terreno è stata costruita una villetta identificata presso il N.C.E.U. allo stesso numero di mappale; I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno rappresentato in passato la storia catastale del compendio pignorato;

i terreni identificati al Foglio 52 del Comune di Cosenza, p.lle 487, 277, 482, 55, pur costituendo la corte/giardino indivisa dei fabbricati menzionati ai due punti precedenti, risultano pignorati per le sole quote in capo ad _____ . Per tali problemi e per l'estrema difficoltà alla vendita, per come indicato dal G.E. tali beni non sono stati oggetto di stima.

i piani seminterrati di entrambe le villette oggi identificate al N.C.E.U. al Foglio 52 del Comune di Cosenza p.lle 727 e 728, risultano dagli elaborati progettuali ottenuti dagli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, adibiti a magazzino, garage e cantina. Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, come si evince dal rilievo planimetrico allegato alla presente sotto la lettera D), nel piano seminterrato della villetta identificata alla p.lla 728 è stato ricavato un appartamento, mentre nel piano seminterrato della villetta identificata alla p.lla 727 è stato ricavato un ampio soggiorno/tinello con cucina e bagno. Non si è provveduto, vista l'esiguità delle anomalie, alla correzione delle planimetrie interne.

Il fabbricato sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 45, p.lla 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra _____ è



risultato in realtà posto sulle p.lle 292 e 291, originate dalla 102. In seguito ad accatastamento ordinato dal G.E. il fabbricato è oggi identificato al N.C.E.U. al Foglio 45, p.lla 566 sub 3. I documenti relativi a tale accatastamento sono allegati alla presente perizia sotto la lettera H). I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno rappresentato in passato la storia catastale del compendio pignorato.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Quesiti n°10, 11 e 12).

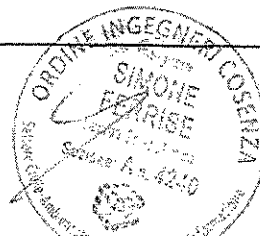
Sull'immobile non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sul bene non esistono inoltre diritti demaniali o usi civici.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°14 e 15).

Gli immobili indicati nel pignoramento sono:

- 1) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 2) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 3) Fabbricato sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 45, p.lla 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra
- 4) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 611, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri
- 5) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282, per i diritti pari a $\frac{1}{12}$ relativamente alla Sig.ra

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Tecnici ed anagrafici del Comune di Cosenza, è risultato che il Signor _____ è deceduto in data _____,



come si evince dal certificato di morte allegato alla presente perizia sotto la lettera E). Al momento del decesso gli eredi risultavano essere:

- la Sig.ra _____ coniuge, ed anch'essa parte esecutata nel pignoramento;
- il Sig _____ figlio,
- la Sig.ra _____ , figlia,
- il Sig. _____ , figlio,

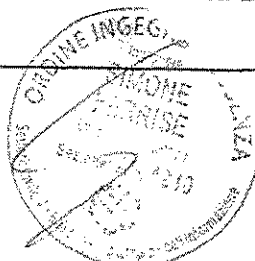
Secondo quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo e da quanto verificato in sede di indagine, le quote di proprietà del Sig. _____ sono pervenute, per rinuncia degli altri coeredi, alla Signora _____ Dalle indagini catastali ed ipocatastali svolte presso il N.C.E.U. e presso l'Agenzia del Territorio, per come si evince dalle visure allegate alla presente perizia sotto la lettera C) ed F), non sono emerse registrazioni di passaggi per successione. Ad oggi quindi risulta comproprietario a tutti gli effetti il Sig. _____ per le quote di $\frac{1}{2}$.

Per quanto fin qui descritto i beni risultano ad oggi divisi secondo quanto di seguito riportato:

1) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 487, 277, 482, 55, per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____

le quote pignorate sono solo quelle in capo ai Sigg.ri _____ . Ad essi risultano pervenuti con ATTO DI DIVISIONE TRA VIVI, in data 18/05/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/06/1994 ai n.12270 R.P.e al n.14604 R.G.. Per quanto indicato nei paragrafi precedenti e per come indicato dal G.E., tali beni non sono stati oggetto di valutazione nella presente perizia.

2) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 382, 479, 612, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri _____ Ad essi risultano pervenuti con ATTO DI DIVISIONE TRA VIVI, in data 18/05/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/06/1994 ai n.12270 R.P.e al n.14604 R.G.. Oggi risulta meglio identificato al numero di mappale 727. Su tale terreno è stata edificata una villetta meglio descritta nei paragrafi precedenti e valutata in quelli



successivi. Tutte le quote di proprietà risultano oggi pignorate e, pertanto, non è necessario un progetto di divisibilità;

- 3) Fabbricato sito in Cosenza ed identificato in pignoramento al N.C.T. al Foglio 45, p.lla 102, per la piena proprietà relativamente alla Sig.ra

Ad essa è pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza in data 01/02/1982 trascritto a Cosenza il 21/04/1982 al n. 30311/R.S.. A seguito dell'accatastamento compiuto per tale incarico, risulta oggi censito alla particella 566 dello stesso Foglio. Anche per tale immobile tutte le quote di proprietà risultano oggi pignorate e, pertanto, non è necessario un progetto di divisibilità

- 4) Terreno sito in Cosenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 52, p.lle 611, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno relativamente ai Sigg.ri

Ad essi risultano pervenuti con ATTO DI DIVISIONE TRA VIVI, in data 18/05/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 09/06/1994 ai n.12270 R.P.e al n.14604 R.G..Oggi risulta meglio identificato al numero di mappale 728. Su tale terreno è stata edificata una villetta meglio descritta nei paragrafi precedenti e valutata in quelli successivi. Tutte le quote di proprietà risultano oggi pignorate e, pertanto, non è necessario un progetto di divisibilità;

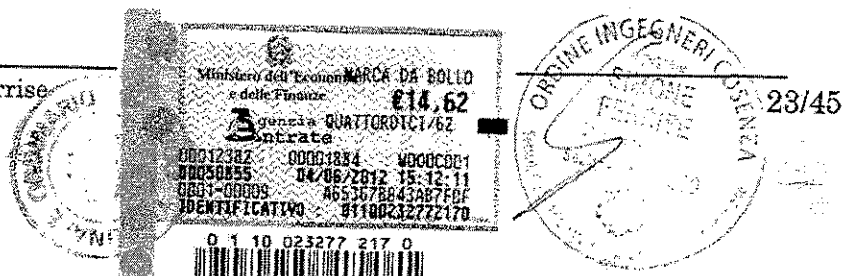
- 5) Terreni siti in Cosenza ed identificato al N.C.T. al Foglio 44, p.lle 56, 58, 60, 282, per i diritti pari a $\frac{1}{12}$ relativamente alla Sig.ra

. Questi sono pervenuti in comproprietà alla Sig.ra

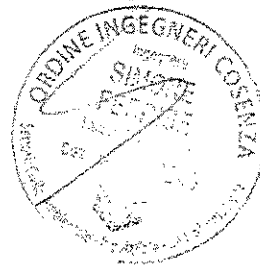
, relativamente alla quota pari a $\frac{2}{24}$ della comproprietà, tramite compravendita per Notaio Amato S., avvenuta in data 20/02/1995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/03/1995 ai n.5717 R.P.e al n.6838 R.G. dalla Sig.ra

come si evince dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente sotto la lettera F). La restante quota oggi in ditta alla Sig.ra _____ pari ad $\frac{4}{24}$ della comproprietà, le è pervenuta per successione di _____

C.T.U. Ing. Simone Ferrise



e deceduto il 25/08/1982; la successione risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/04/2008 ai n.8728R.P. e 12836R.E.. Come già spiegato nel paragrafo descrittivo, i terreni sono sostanzialmente divisi in due lotti: il primo costituito dalla p.lla 282, vicino ma non adiacente al secondo, costituito dalle p.lle 56, 60, 58. Il primo, ricadente in "Zona Agricola E", presenta una elevata pendenza, come si evince dalla relazione fotografica allegata alla presente perizia sotto la *lettera G)*. E' chiaro che le caratteristiche morfologiche e qualitative del terreno non consentono quindi di ottenere una equa divisione. Perciò il sottoscritto, su base di tali considerazioni, ritiene che l'appezzamento di terreno NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE, conferendo a questo concetto un carattere oggettivo in termini di sfruttamento e capacità produttive e non geometrico. Il secondo lotto, quello costituito dalle p.lle 56, 60, 58, risulta in parte ricadente in "Zona Agricola E", in parte in "Zona D1 - Artigianale Produttiva". Vista la sua diversa omogeneità stratigrafica e di sfruttamento (il solo lato a nord/est confina con la Strada Provinciale n.241), la sua particolare forma allungata, nonché la sua particolare ricadenza urbanistica, il sottoscritto, su base di tali considerazioni, ritiene che l'appezzamento di terreno NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE, conferendo a questo concetto un carattere oggettivo in termini di sfruttamento e capacità produttive e non geometrico.

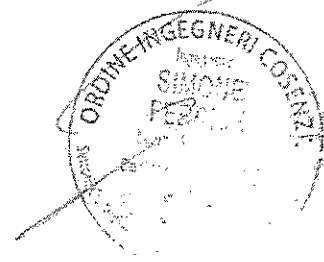


9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°16).

Per i beni facenti parte della massa della procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, si è provveduto alla formazione di più lotti, per come di seguito indicato:

LOTTO UNO							
Villetta sita in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Delli Colli", con attigua corte giardino, identificata al N.C.T. con i seguenti dati:							
F1	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario		
52	727	ENTE URBANO	00 06 45				
Ed al N.C.E.U. con i seguenti dati							
F1	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
52	727		3	A/2	1	11 Vani	€ 1.164,61

LOTTO DUE							
Villetta sita in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Delli Colli", con attigua corte giardino, identificata al N.C.T. con i seguenti dati:							
F1	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario		
52	728	ENTE URBANO	00 08 15				
Ed al N.C.E.U. con i seguenti dati							
F1	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
52	728		3	A/2	1	11 Vani	€ 1.164,61



LOTTO TRE

Fabbricato con terreno attiguo sito in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Timparello", ed identificato al N.C.T. con i seguenti dati:

FI	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario
45	566	ENTE URBANO	00 02 46		

Ed al N.C.E.U. con i seguenti dati

FI	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
45	566	3	3	A/3	1	5,5 Vani	€ 340,86

LOTTO QUATTRO

Diritti pari a 1/12 della piena proprietà di un Terreno agricolo sito in Comune di Cosenza, località Donnici, ed identificato al N.C.T. con i seguenti dati:

FI	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario
44	282	Seminativo 1	00 07 90	1,63	1,02

LOTTO CINQUE

Diritti pari ad 1/12 della piena proprietà di un terreno parzialmente edificabile, con entrostante fabbricato rurale (rudere), sito in Comune di Cosenza, località Donnici, ed identificato al N.C.T. con i seguenti dati:

FI	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario
44	56	Bosco Ceduo 3	00 08 30	0,21	0,13
44	58	Seminativo 1	00 39 80	21,58	8,22
44	60	Fabbricato rurale	00 00 40	0,00	0,00



10. Valutazione degli immobili (Quesito n°17).

10.1 Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più *probabile valore di mercato* del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. *Il più probabile valore di mercato* degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” dell’agenzia del territorio.

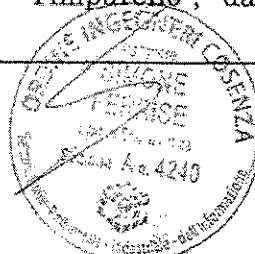
10.1.1 *Determinazione della superficie commerciale.*

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta *superficie commerciale* espressa in metri quadrati. Nel caso delle *Abitazioni*, la *superficie commerciale* viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l’immobile, con opportuni *coefficienti correttivi*. Ciascuna superficie adibita a superficie accessoria (garage, cantina, soffitta, balconi, ecc.) viene quindi, tramite i questi parametri, corretta in superficie utile equivalente. I parametri utilizzati nel nostro caso sono:

- 1,00 per la superficie abitazione;
- 0,05 per il cortile/corte o giardino;
- 0,50 per il piano seminterrato;
- 0,50 per la cantina e magazzini collegati con la U.A.;
- 0,25 per i balconi e per il portico;
- 0,30 per il sottotetto/soffitta/cantina;

10.1.2 *Determinazione del valore medio di zona dei fabbricati ad uso di civile abitazione*

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l’immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell’immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona. Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo il **valore medio unitario**, per le villette site in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada “Delli Colli”, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell’agenzia del territorio, oscilla tra 610,00 €/m e 920,00 €/m. il valore medio di riferimento è allora pari a 765,00 €/m². Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo il **valore medio unitario**, per il fabbricato sito in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada “Timparello”, da ricerche



effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra 410,00 €/m e 610,00 €/m. il valore medio di riferimento è allora pari a 510,00 €/m².

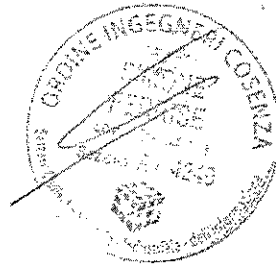
10.1.3 *Determinazione dei parametri correttivi per la stima*

Nel caso delle Abitazioni, moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* dell'appartamento si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per appartamenti simili; esso non è il *più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto*. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

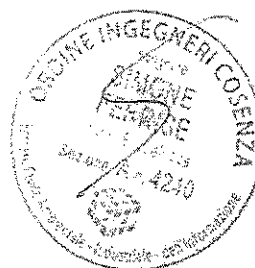


10.1.4 *Calcolo delle superfici commerciali**Calcolo delle superfici commerciali del lotto 1.*

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
<i>Corte o giardino</i>	483,00	0,05	24,15
<i>Abitaz. piano. seminterrato</i>	162,00	0,50	81,00
<i>Abitaz. piano. terra</i>	148,86	1,00	148,86
<i>Balconi</i>	42,66	0,25	10,67
<i>Portico</i>	28,83	0,25	7,21
<i>Abitaz. piano. primo</i>	153,14	1,00	153,14
<i>Balconi</i>	42,66	0,25	10,67
<i>Sottotetto/soffitta</i>	110,00	0,30	33,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			468,69

Calcolo delle superfici commerciali del lotto 2.

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
<i>Corte o giardino</i>	653,00	0,05	24,15
<i>Abitaz. piano. seminterrato</i>	162,00	0,50	81,00
<i>Abitaz. piano. terra</i>	148,86	1,00	148,86
<i>Balconi</i>	42,66	0,25	10,67
<i>Portico</i>	28,83	0,25	7,21
<i>Abitaz. piano. primo</i>	153,14	1,00	153,14
<i>Balconi</i>	42,66	0,25	10,67
<i>Sottotetto/soffitta</i>	110,00	0,30	33,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			477,19



Calcolo delle superfici commerciali del lotto 3.

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Corte o giardino	140,00	0,05	7,00
Abitazione	103,00	1,00	103,00
Cantina	24,72	0,30	7,42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			117,42

*10.1.5 Determinazione dei coefficienti correttivi..**Determinazione dei coefficienti correttivi del lotto 1.*

δ	Δ	Ω
1,00	0,97	0,80
Produttoria Π_1		0,776

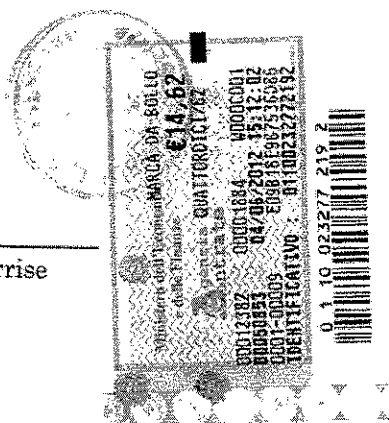
Determinazione dei coefficienti correttivi del lotto 2.

δ	Δ	Ω
1,00	0,97	0,80
Produttoria Π_1		0,776

Determinazione dei coefficienti correttivi del lotto 3.

δ	Δ	Ω
1,00	0,970	1,00
Produttoria Π_2		0,970

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



31/45

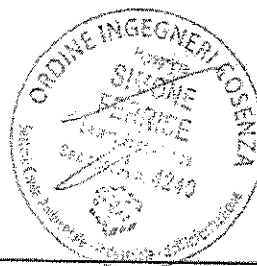
10.1.6 Determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti.

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 1.

Villetta disposta su tre piani, sita in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Delli Colli", - P.lla 727 - Fg. 52				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ² commerciali	Valore di Mercato €
765,00	0,776	593,76	468,69	278.289,01
PREZZO DI BASE P₁			278.289,01	

Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 2

Villetta disposta su tre piani sita in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Delli Colli", - P.lla 728 - Fg. 52				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ² commerciali	Valore di Mercato €
765,00	0,776	593,76	477,19	283.336,00
PREZZO DI BASE P₁			283.336,00	

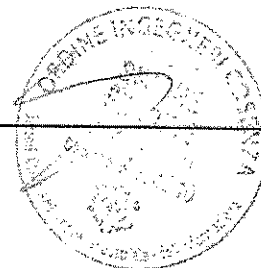


Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 3

<i>Abitazione disposta su un piano terra, sita in Comune di Cosenza, località Donnici, contrada "Timparello", - P.lla 566 - Fg. 45</i>				
Valore medio unitario €/m ²	Coefficienti correttivi II	Valore medio unitario corretto €/m ²	Superficie Commerciale m ² commerciali	Valore di Mercato €
510,00	0,970	494,80	117,42	59.663,07
PREZZO DI BASE P₁			59.663,07	

10.2 Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione sotto la *lettera E*), i terreni oggetto di pignoramento ricadono in parte in "Zona Agricola E", in parte in "Zona D1" (aree destinate ad attività produttive ed artigianali). Per quanto riguarda i terreni, si ritiene inapplicabile, per la valutazione dei terreni in oggetto, il ricorso al procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché ci si troverebbe di fronte ad una serie di incertezze dovute alle innovazioni, ai nuovi metodi di coltivazione e rimboschimento, ai bassi rendimenti odierni di questo tipo di fondi, ai prezzi dei prodotti legnosi che oggi risultano alquanto variabili, alle omissioni casuali o volontarie sui reali prezzi di vendita dei prodotti, incertezze che porterebbero a conclusioni di certo inattendibili e criticabili. Per quanto detto, il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione dei fondi agricoli e sui terreni edificabili è basato sul "metodo di stima per valori tipici" sulla base dei prezzi per fondi consimili.



Il metodo di “stima per valori tipici” conduce al valore dell'immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d'altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali. Un utile riferimento viene reperito con la consultazione dei valori agricoli medi dei terreni compresi nelle singole regioni Agrarie della provincia di Cosenza, con i valori forniti dagli Uffici per il pagamento delle imposte del Comune (Uffici ICI ed IMU), con i valori forniti dall'Agenzia del Territorio che, pur essendo in qualche caso lievemente discordanti dalle quotazioni concretamente correnti, danno una indicazione sull'entità dei prezzi praticati. Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all'applicazione di parametri correttivi usualmente considerati. Per i fondi agricoli tali parametri considereranno quindi le colture effettivamente esistenti, gli eventuali comodi, e gli eventuali scomodi; essi tengono quindi conto, relativamente al terreno considerato, della fertilità e potenza irrigua, della eventuale superficie aziendale o boschiva in quanto a forma, estensione e rapporto dendometrico, della reale consistenza, dello stato di fatto e manutenzione dei fabbricati (se presenti), delle condizioni di accesso, della distanza dal centro urbano/commerciale, della giacitura, della esposizione, del clima, alla presenza o della mancanza di elementi capaci di incidere sulla valutazione (per esempio la presenza di pali della luce, canaloni di scolo ecc., ecc.). In caso di terreni edificabili (nel nostro caso terreni ricadenti in zona D1 - arree destinate prevalentemente alle attività produttive artigianali ed industriali) i parametri

terranno conto della presenza di elementi relativi all'urbanizzazione, quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica ecc. ecc..

Ricapitolando, per compiere la valutazione si è quindi individuato prima il valore medio unitario di zona, poi il più probabile valore di mercato dell'immobile tramite il "metodo di stima per valori tipici" e applicando i correttivi di comodi e scomodi; successivamente si è quindi individuato il valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato. Infine si sono apportate a questo valore le decurtazioni delle percentuali indicate nei quesiti del G.E..

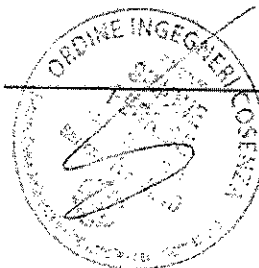
10.2.1 Determinazione del valore medio unitario di zona.

Dalle indagini condotte non si sono riusciti a riscontrare compravendite di terreni simili a quelli oggetto di pignoramento. Per avere dei valori di riferimento, si sono quindi compiute indagini sul posto, si sono effettuate consultazioni con agenzie immobiliari, si sono consultati i Valori Agricoli Medi – Annualità 2010 reperiti sul sito internet www.agenziaterritorio.it – sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, si sono compiute ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e presso gli Uffici IMU (ex ICI) del Comune di Cosenza. Per quanto riguarda i terreni Agricoli ricadenti in "zona E" interessati dal pignoramento, essi ricadono nella REGIONE AGRARIA N°14. I Valori Agricoli Medi relativi alle tipologia del terreno riscontrata in sede di sopralluogo, sono elencati nella tabella seguente.

Qualità	Valore Agricolo Medio - zona n°14 - €/Ha
Seminativo	10.391,35

Dalle indagini svolte presso agenzie immobiliari e da ricerche compiute sul posto, è emerso che terreni agricoli con caratteristiche simili sono stati venduti per valori oscillanti tra i 20.000,00 €/Ha e i 35.000,00 €/Ha. Pertanto il sottoscritto, per la stima dei terreni ricadenti in "Zona agricola E" oggetto di

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



35/45

pignoramento, ritiene equo utilizzare un valore medio unitario pari a 19.000,00€/Ha.

Per quanto riguarda i terreni ricadenti in "Zona edificabile D1", non sono state riscontrate, nei pressi dei terreni colpiti dal pignoramento, compravendite di beni con caratteristiche simili. Dalle indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, terreni con pari caratteristiche nella zona di Rogliano, vicina al sito dei terreni, sono stati scambiati con valori a partire da 40,00 €/mq (400.000,00 €/Ha). Dalle indagini compiute presso gli Uffici ICI (oggi IMU) del Comune di Cosenza, il valore di riferimento per il pagamento delle imposte per tali terreni è pari a 23,52 €/mc (di fabbricato o fabbricabile). Considerato che, stando a quanto dichiarato nel certificato di destinazione urbanistico, in tali aree si possono edificare 3,00 mc/mq, considerato il coefficiente di riduzione utilizzato da tale ufficio per le aree che non hanno un piano particolareggiato (pari a 0,65), il valore fornito dal Comune ai fini del pagamento dell'imposta è pari a 46,00 €/mq. Per la valutazione di tali aree il sottoscritto ha quindi ritenuto equo utilizzare un valore medio unitario pari a 43,00 €/mq, considerando poi, con l'utilizzo della produttoria, la mancanza riscontrata di lottizzazioni e, quindi, delle opere di urbanizzazione.

10.2.2 Determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dei terreni vale, in gran parte, quanto già descritto nella metodologia di valutazione dei fabbricati.

Anche qui la determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. Analogamente a quanto descritto per i fabbricati, l'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un

bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Pertanto, indicando con il termine U il valore medio del fondo per Ha, con V_m il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno P_1 è dato da:

$$P_1 = (U / 10.000) \times \text{Superficie}$$

$$\text{dove: } U = V_m \times \Pi$$

Il termine Π è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche.

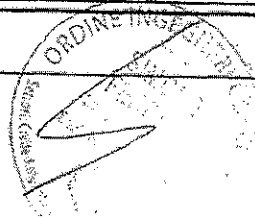
10.2.3 Determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti 4 e 5.

Per il lotto 4, i coefficienti correttivi utilizzati per tenere conto degli eventuali comodi e scomodi hanno originato la seguente produttoria:

Accesso e viabilità	Caratteristiche qualitative e territoriali (Densità boschiva, ecc.)	Presenza di comodi o scomodi
0,75	0,85	0,85
Produttoria Π		0,542

Il valore del terreno identificato al lotto 4 sarà quindi dato da:

Fog.	Part.	Sup. mq	Qualità dello stato attuale	Valore medio unitario €/Ha	Coeffic. Corrett.	Valore medio unitario €/Ha corretto	Valore in €
44	282	790	Seminativo	19.000,00	0,542	10.298,00	813,54
Totale		Più probabile valore di mercato del fondo $P_1 =$					813,54



Il lotto 5, suddiviso sulle p.lle 56, 58, 60, conta di un'estensione complessiva di 4.850,00 mq; dalla sovrapposizione dello stralcio del P.R.G. fornita dagli Uffici Tecnici del Comune di Cosenza, con la planimetria catastale, allegata alla presente relazione sotto la *lettera D*), risultano 2.818,00 mq ricadenti in "Zona D1" (p.lla 60 mq 40, p.lla 58 2.818 mq) e 2.032,00 mq ricadenti in "Zona Agricola E". Relativamente alla parte ricadente in "Zona Agricola E", i coefficienti correttivi utilizzati per tenere conto degli eventuali comodi e scomodi hanno originato la seguente produttoria:

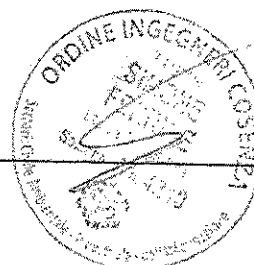
Accesso e viabilità	Caratteristiche qualitative e territoriali (Densità boschiva, ecc.)	Presenza di comodi o scomodi
1,10	1,00	1,05
Produttoria II		1,155

Per la parte ricadente in "Zona D1", i coefficienti correttivi utilizzati per tenere conto degli eventuali comodi e scomodi, tra cui le opere di urbanizzazione primaria ecc. ecc., hanno originato la seguente produttoria:

Accesso e viabilità	Opere di urbanizzazione (stradali, fognarie ecc. ecc.)	Presenza di comodi o scomodi
1,05	0,71	0,90
Produttoria II		0,703

Il valore del terreno identificato al lotto 5 sarà quindi dato da:

Fog.	Part.	Sup. mq	Qualità o tipologia dello stato attuale	Valore medio unitario €/Ha	Coeffic. Corrett.	Valore medio unitario €/Ha corretto	Valore in €
44	56	830	Seminativo I	19.000,00	1,155	21.945,00	1.821,44
44	58	1.202	Seminativo I	19.000,00	1,155	21.945,00	2.637,79
44	58	2.778	Edificabile D1	430.000,00	0.703	302.290,00	83.976,16
44	60	40	Edificabile D1	430.000,00	0.703	302.290,00	1.209,16
Totale			Più probabile valore di mercato del fondo $P_I =$				89.644,55



11 Valore commerciale degli immobili correlato alla natura del diritto pignorato. (Quesito n°17).

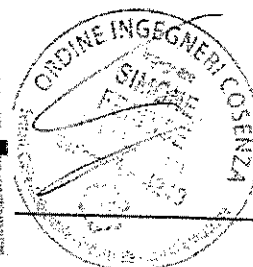
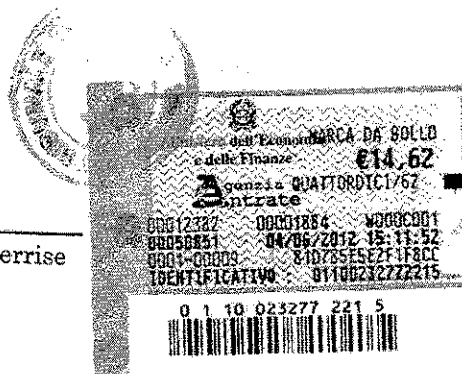
I Signori

detengono, relativamente a tutti i beni indicati nel pignoramento, le quote di proprietà per come indicato nello schema seguente. Si ricorda, come già spiegato nei capitoli precedenti, che il Sig. _____ è defunto e le sue quote di proprietà risultano, per rinuncia degli altri coeredi, pervenute al coniuge _____ . Attualmente, essendo ancora la proprietà catastale in ditta al Sig. _____ e non avendo riscontrato trascrizioni per avvenuta successione, si riporteranno le rispettive quote ancora a suo nome.

Quindi, in definitiva, analizzando tutti i beni interessati nel pignoramento, e le valutazioni compiute avremo la seguente situazione riferita al "più probabile valore di mercato correlato alla natura del diritto pignorato":

Lotto	Più probabile valore di mercato in €	Diritti	Più probabile valore di mercato in € in ragione di:
1	278.289,01	Piena proprietà in ragione di ½ Ciascuno:	Piena proprietà: 278.289,01
2	283.336,00	Piena proprietà in ragione di ½ Ciascuno:	Piena proprietà: 283.336,00
3	59.663,07	Piena proprietà in ragione di 1000/1000	Piena proprietà: 59.663,07
4	813,54	Piena proprietà in ragione di 1/12	1/12 della Piena propr.: 67,80
5	89.644,55	Piena proprietà in ragione di 1/12	1/12 della Piena propr.: 7.470,38

C.T.U.: Ing. Simone Ferrise



12 Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti. (Quesito n°18).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base per il lotto, la descrizione con i rispettivi dati catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni fornite nel quesito n°18.

Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- 5 La sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del prezzo base dei lotti pignorati:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato (in € arrotond.)
		1	2	3	4	5	
1	278.289,01	0,00	41.743,35	0,00	0,00	0,00	236.546,00
2	283.336,00	0,00	42.500,40	0,00	0,00	0,00	240.836,00
3	59.663,07	0,00	8.949,46	0,00	5.966,31	0,00	44.747,00
4	67,80	0,00	10,17	0,00	0,00	10,17	47,00
5	7.470,38	0,00	1.120,56	0,00	0,00	1.120,56	5.229,00

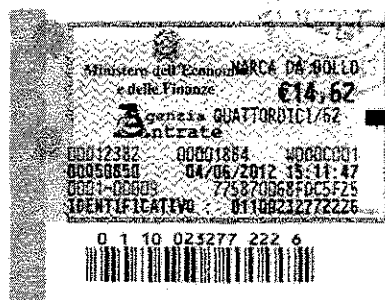
13 Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:		Villetta posta su tre livelli, sita in Comune di Cosenza, Località Donnici, contrada "Delli Colli"					
Descrizione qualitativa dello stato attuale		Buone condizioni interne ed esterne. Al piano seminterrato presente tinello e zona abitabile.					
Dati catastali:							
Fl	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
52	727		3	A/2	1	11 Vani	1.164,61
Superficie Lorda:		Giardino/Corte non esclusiva 483,00 m ² Piano Seminterrato 162,00 m ² Piano Terra 148,86 m ² Balconi P.T. 42,66 m ² Portico 28,83 m ² Piano Primo 153,14 m ² Balconi P.I. 42,66 m ² Sottotetto/Soffitta 110,00 m ²					
Superficie Comm. equivalente:		468,69 m ²					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà intestata ai Signori: (defunto);					
Valore base stimato €		278.289,01 € (duecentosettantottomiladuecentottantanove/01)					
Detrazione n.2 €		41.743,35 € (quarantantunomilasettecentoquarantatre/35)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		236.546,00 € (duecentotrentaseimilacinquecentoquarantasei/00)					

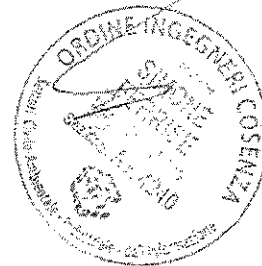


SINTESI LOTTO DUE							
Descrizione:		Villetta posta su tre livelli, sita in Comune di Cosenza, Località Donnici, contrada "Delli Colli"					
Descrizione qualitativa dello stato attuale		Buone condizioni interne ed esterne. Al piano seminterrato presente appartamento autosufficiente.					
Dati catastali:							
F1	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
52	728		3	A/2	1	11 Vani	1.164,61
Superficie Lorda:		<i>Giardino/Corte non esclusiva 653,00 m²</i> <i>Piano Seminterrato 162,00 m²</i> <i>Piano Terra 148,86 m²</i> <i>Balconi P.T. 42,66 m²</i> <i>Portico 28,83 m²</i> <i>Piano Primo 153,14 m²</i> <i>Balconi P.1. 42,66 m²</i> <i>Sottotetto/Soffitta 110,00 m²</i>					
Superficie Comm. equivalente:		477,19 m ²					
Natura e titolarità giuridica:		Piena proprietà intestata ai Signori:					
Valore base stimato €		283.336,00 € (duecentottantatremilatrecentotrentasei/00)					
Detrazione n.2 €		42.500,40 € (quarantaduemilacinquecento/40)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		240.836,00 € (duecentoquarantamilaottocentotrentasei/00)					

SINTESI LOTTO TRE							
Descrizione:	Abitazione posta a piano terra, indipendente, sita in Comune di Cosenza, Località Donnici, contrada "Timparello", con attiguo giardino e sottostante cantina						
Descrizione qualitativa dello stato attuale	Cattive condizioni esterne, buone interne.						
Dati catastali:							
FI	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
45	566	3	3	A/3	1	5,5 Vani	€ 340,86
Superficie Lorda:	Giardino/Corte 140,00 m ² Piano Terra 103,00 m ² Cantina 24,72 m ²						
Superficie Comm. equivalente:	117,42 m ²						
Natura e titolarità giuridica:	Piena proprietà intestata alla Signora:						
Valore base stimato €	59.663,07 € (cinquantanovemilaseicentossessantatre/07)						
Detrazione n.2 €	8.949,46 € (ottomilanovecentoquarantanove/46)						
Detrazione n.4 €	5.966,31 € (cinquemilanovecentosessantasei/31)						
Stato attuale di possesso:	Attualmente concessa in affitto con scrittura privata non registrata.						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	44.747,00 € (quarantaquattromilasettecentoquarantasette/00)						



SINTESI LOTTO QUATTRO					
Descrizione:		Diritti pari ad 1/12 della piena proprietà di un terreno sito in Comune di Cosenza, località Donnici, posto a ciglio strada della Strada Provinciale 241			
Descrizione qualitativa dello stato attuale		Terreno impervio e non sfruttabile			
Dati catastali:					
Fl	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario
44	282	Seminativo 1	00 07 90	1,63	1,02
Natura e titolarità giuridica:		1/12 della Piena proprietà intestata alla Signora			
Valore base stimato €		813,54 € (ottocentotredici/54)			
Valore base stimato della quota pignorata €		67,80 € (sessantasette/80)			
Detrazione n.2 €		10,17 € (dieci/17)			
Detrazione n.5 €		10,17 € (dieci/17)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		47,00 € (quarantasette/00)			



SINTESI LOTTO CINQUE					
Descrizione:		Diritti pari ad 1/12 della piena proprietà di un terreno parzialmente edificabile, con entrostante fabbricato rurale (rudere), sito in Comune di Cosenza, località Donnici, posto a ciglio strada della Strada Provinciale n.241			
Descrizione qualitativa dello stato attuale		Terreno coltivabile e parzialmente edificabile			
Dati catastali:					
Fl	Partic.	Qualità e classe	Superficie Ha are ca	Red. Dominicale	Red. Agrario
44	56	Bosco Ceduo 3	00 08 30	0,21	0,13
44	58	Seminativo 1	00 39 80	21,58	8,22
44	60	Fabbricato rurale	00 00 40	0,00	0,00
Ricadenza:		2.818,00 mq ricadenti in "Zona D1" 2.032,00 mq ricadenti in "Zona Agricola E"			
Natura e titolarità giuridica:		1/12 della Piena proprietà intestata alla Signora			
Valore base stimato €		89.644,55 € (ottantanovemilaseicentoquarantaquattro/55)			
Valore base stimato della quota pignorata €		7.470,38 € (settemilaquattrocentosettanta/38)			
Detrazione n.2 €		1.120,56 € (millecentoventi/56)			
Detrazione n.5 €		1.120,56 € (millecentoventi/56)			
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		5.229,00€ (cinquemiladuecentoventinove/00)			

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.06.22 Segne

Visura n.: T340060 Pag: 1

Comune di COSENZA (Codice: D086) Provincia di COSENZA Foglio: 45 Particella: 566	
---	--

il dal 16/05/2012

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
	-	ENTE URBANO	ha arc ca 02 46		Agrario
			Partita	1	
di immobile: Altro di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94					

illi:

ficella 572

il dal 16/05/2012

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito
	-	ENTE URBANO	ha arc ca 02 46		Agrario
			Partita	1	
di immobile: COMPRENDE IL FG. 45 N. 567					
centi immobili:					

centi immobili:

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.06.22

Visura storica per immobile

Visura n.: T340060 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

dal 16/05/2012

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito
-		ENTE URBANO	01 47		Agrario
Partita				I	
Tipo mappale del 16/05/2012 n. 121762.1/2012 in atti dal 16/05/2012 (protocollo n. CS0121762) presentato il 15/05/2012					

fonti immobili:

fidejussoria

ali:

fidejussoria 567 - foglio 45 particella 572

chiesta deriva dai seguenti atti:

originato il precedente dal 25/11/2011

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito
-		FUD ACCERT	02 00		Agrario
Partita					
di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU					
VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/2011 n. 9205 1/2011 in atti dal 25/11/2011 (protocollo n. CS0403304)					

impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito
-		SEMIN ARBOR	02 00		Agrario
Partita				3313	
Impianto meccanografico del 16/04/1985					

chiesta deriva dai seguenti atti:

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.06.22

Fine

Visura n.: T340060 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/04/1982 Voltura n. 7691. 1/2012 in atti dal 19/04/2012 (protocollo n. CS0097579) Repertorio n. : 967 Rogante: [REDACTED] Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 30311 n. 8601 del 21/04/1982 TRIBUNALE DI COSENZA		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/05/2012

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Impianto meccanografico del 16/04/1985	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/04/1982

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.50.49

Fine

Visura n.: T297152 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
 Provincia di COSENZA
 Foglio: 45 Particella: 566 Sub.: 3

(1) Proprieta per 1000/1000

012

CATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
566	3			A/3	1	5,5 vani	Euro 340,86
CONTRADA TAMPARELLO SNC piano: S1-T. classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
VARIAZIONE del 29/05/2012 n. 14214.1/2012 in atti dal 29/05/2012 (protocollo n. CS0135643) DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10							

05/2012

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
VARIAZIONE del 29/05/2012 n. 14214.1/2012 in atti dal 29/05/2012 (protocollo n. CS0135643) DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10		(1) Proprieta per 1000/1000

are le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Segue

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.21.45

Visura n.: T588417 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
Provincia di COSENZA
Foglio: 44 Particella: 282

	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Posz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
-	SEMINATIVO 3	ha arco ca 07 90		Dominicale Euro 1,63 L. 3.160	Agrario Euro 1,02 L. 1.975
				Partita	1377
				Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Nota deriva dai seguenti atti:

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/1995 Volura n. 2834 .1/1996 in atti dal 26/03/2002 (protocollo n. 104240) Repertorio n. : 70837 Rogante [redacted] Sede BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRA VENDITA		

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995

butaria

Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.21.45

Fine

Visura n.: T588417 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 1445 .1/1997 in atti dal 06/12/2001 (protocollo n. 399266) Repertorio n. : 70837 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED]

a ad atto del 25/08/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] Voltura n. 6390 .1/1994 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 316707) Repertorio n. : 1144 Sede: COSENZA

impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	fino al 25/08/1982

Segue

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.15.43

Visura n.: T581042 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)	
Provincia di COSENZA	
Foglio: 44 Particella: 56	

	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
-	BOSCO CEDUO	3	08 30	ha are ca	Impianto meccanografico del 16/04/1985
				Dominicale Euro 0,21 L. 415	
				Agrario Euro 0,13 L. 249	
				Partita	1377

iesta deriva dai seguenti atti:

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Volura n. 2834. 1/1996 in atti dal 26/03/2002 (protocollo n. 104240) Repertorio n. : 70837 Rogante: [redacted] Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA		

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995

bularia

Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.15.43

Fine

Visura n.: T581042 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 1445 1/1997 in atti dal 06/12/2001 (protocollo n. 399266) Repertorio n. : 70837 Rogante: STANISLAO AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA

a ad atto del 25/08/1982 (autecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	CODICE FISCALE		
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del Voltura n. 6390 1/1994 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 316707) Repertorio n. : 1144 Sede: COSENZA SUCCESSIONE			

impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	CODICE FISCALE		
			fino al
Impianto meccanografico del 16/04/1985			

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.17.04

Visura storica per immobile

Visura n.: T582696 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
Provincia di COSENZA
Foglio: 44 Particella: 58

	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

Impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
	SEMINATIVO 1	ha circa 39 80		Dominicale Euro 21,58 L. 41.790	Agrario Euro 8,22 L. 15.920
		Partita	1377		Impianto meccanografico del 16/04/1985

Nota deriva dai seguenti atti:

2/1995

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprieta' per 1/4	
				(1) Proprieta' per 1/4	
				(1) Proprieta' per 1/4	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 2834. 1/1996 in atti dal 26/03/2002 (protocollo n. 104240) Repertorio n.: 70837 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA					

2/1995

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995	
				(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995	
				(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995	
				(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995	

butaria

Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.17.04

Fine

Visura n.: T582696 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 1445 .1/1997 in atti dal 06/12/2001 (protocollo n. 399266) Repertorio n. : 70837 Rogante: STANISLAO AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA

a ad atto del 25/08/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/08/1982 Voltura n. 6390 .1/1994 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 316707) Repertorio n. : 1144 Sede: COSENZA		
SUCCESSIONE		

piano meccanografico

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		fino al

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.20.27

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T586739 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
Provincia di COSENZA
Foglio: 44 Particella: 60

	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

Impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
-	FABB RURALE	ha arc ca 00 40		Dominicale	Agrario
		Partita	1377		Impianto meccanografico del 16/04/1985

Lista deriva dai seguenti atti:

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
		(1) Proprieta' per 1/4
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 2834. I/1996 in atti dal 26/03/2002 (protocollo n. 104240) Repertorio n.: 70837 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED]		
BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA		

2/1995

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995
		(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/02/1995

ibutoria

Fine

Data: 28/05/2012 - Ora: 17.20.27

Visura n.: T586739 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1995 Voltura n. 1445 .1/1997 in atti dal 06/12/2001 (protocollo n. 399266) Repertorio n. : 70837 Rogante: STANISLAO AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n. 426 del 13/03/1995 COMPRAVENDITA

a ad atto del 25/08/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	CODICE FISCALE		
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 1/24 fino al 20/02/1995	
		(1) Proprieta' per 4/24 fino al 20/02/1995	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/08/1982 Voltura n. 6390 .1/1994 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n. 316707) Repertorio n. : 1144 Sede: COSENZA			
SUCCESIONE			

piano meccanografico

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	CODICE FISCALE		
			fino al 25/08/1982

Impianto meccanografico del 16/04/1985

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.54.26

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T302107 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
 Provincia di COSENZA
 Foglio: 52 Particella: 727

dal 08/02/2002

Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
-		ENTE URBANO	06 45		Agrario	TIPO MAPPALE del 08/02/2002 n. 2504 J/1996 in atti dal 08/02/2002 (protocollo n. 46959)
Partita 1						
1 Atti di passaggio intermedi non esistenti						
COMPRENDE LE P.LL. 612 E 479						

enti immobili:
 cella 479

dal 27/05/1996

Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
-		ENTE URBANO	04 60		Agrario	TIPO MAPPALE del 27/05/1996 n. 2504 J/1996 in atti dal 27/05/1996
Partita 1						

enti immobili:

iesta deriva dai seguenti atti:

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.54.26

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T302107 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

originato il precedente dal 04/03/1991

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito
-		ULIVETO 2	04 60		
				Dominicale L. 2.590	Agrario L. 2.760
Partita 794				FRAZIONAMENTO n. 84 In atti dal 04/03/1991	

ii:

cella 479 - foglio 52 particella 480

questa deriva dai seguenti atti:

03/1991

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprietà per 2/9 fino al 27/05/1996 PER 1/2 CONIUGE	
				(1) Proprietà per 2/9 fino al 27/05/1996	
				(1) Proprietà per 2/9 fino al 27/05/1996	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1985 Voltura n. 357286 in atti dal 04/03/1991 Repertorio n. : 1902 Rogante: FIORE VITTORIO Sede: ROGLIANO Registrazione: UR					
Sede: COSENZA Volume: I n. 8788 del 10/10/1985					

05/1986

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				fino al 26/09/1985	

originato il precedente dall'impianto meccanografico

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
-		ULIVETO 2	16 50	L. 10.725	
				Agrario L. 9.900	
Partita 794				Impianto meccanografico del 16/04/1985	

questa deriva dai seguenti atti:

ibularia

Fine

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.54.26

Visura n.: T302107 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

Impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1986 Voltura n. 620 .1/1987 in atti dal 25/09/1995 Repertorio n. : 12769 Rogante: FIORE VITTORIO Sede: ROGLIANO Registrazione:
UR Sede: COSENZA

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Impianto meccanografico del 16/04/1985	fine al 29/05/1986

Segue

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.13.48

Visura n.: T346614 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
 Provincia di COSENZA
 Foglio: 52 Particella: 727

	(1) Proprieta' per 500/500
	(1) Proprieta' per 500/500

ATTIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
727		3		A/2	1	11 vani	Euro 1.164,61
CONTRADA DONNICI INFERIORE piano: T.-I.-S1; classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)							
dal 24/07/1996							

TIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27		3		A/2	1	11 vani	Euro 1.164,61 L. 2.255.000
COSTITUZIONE del 24/07/1996 n. B02180.1/1996 in atti dal 24/07/1996							
classamento proposto (D.M. 701/94) Parifita 1015029 Mod.58							

7/1996		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
		CODICE FISCALE			
COSTITUZIONE del 24/07/1996 n. B02180.1/1996 in atti dal 24/07/1996					
(1) Proprieta' per 500/500 (1) Proprieta' per 500/500					

ibutoria



Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.13.48

Fine

Visura n.: T346614 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

ico

ibutaria

Visura storica per immobile

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.55.18

Segue

Visura n.: T303376 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)

Provincia di COSENZA

Foglio: 52 Particella: 728

dal 16/07/2001

DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
		ha are ca		Dominicale	Agrario		
-	ENTE URBANO	08 15					
		Partita	I				
I Atti di passaggio intermedi non esistenti							
atti immobili:							

TIPO MAPPALE del 16/07/2001 n. 2503 .1/1996 in atti dal 16/07/2001 (protocollo n. 221852)

esta deriva dai seguenti atti:

rinato il precedente dal 07/05/2001

DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
		ha are ca		Dominicale	Agrario		
-	ULIVETO 2	08 15		L. 5.298	L. 4.890		
		Partita					
FRAZIONAMENTO del 07/05/2001 n. 4564 .1/1992 in atti dal 07/05/2001 (protocollo n. 131956)							
atti immobili:							

esta deriva dai seguenti atti:

butaria

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.55.18

Segue

Visura n.: T303376 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2012

05/1986

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprieta' per 1/4	
				(1) Proprieta' per 1/4	
				(1) Proprieta' per 1/4	
				(1) Proprieta' per 1/4	
FRAZIONAMENTO del 07/05/2001 n. 4564.1/1992 in atti dal 07/05/2001 (protocollo n. 131956)					

originato il precedente dal 03/09/1985

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) in are ca	Deduz	Reddito	
-	ULIVETO 2	08 50		Dominicale L. 5.525	Agrario L. 5.100
Partita				794	FRAZIONAMENTO del 03/09/1985 n. 19.1/1985 in atti dal 30/03/1992

03/1991

DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) in are ca	Deduz	Reddito	
-	ULIVETO 2	10 00		Dominicale L. 6.500	Agrario L. 6.000
Partita				794	FRAZIONAMENTO n. 84 in atti dal 04/03/1991

Ha 479 - foglio 52 particella 480

mutaria

Data: 01/06/2012 - Ora: 11.55.18 Fine

Visura n.: T303376 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 01/06/2012

mpianto meceanografico

ub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito	DATI DERIVANTI DA
			Superficie(m²)	Deduz	Dominicale		
-		ULIVETO 2	ha. are. ca. 16 50		L. 10.725	Agrario L. 9.900	Impianto meceanografico del 16/04/1985
			Partita	794			

hiesfa deriva dai seguenti atti:

pianto meceanografico

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4
	(1) Proprieta' per 1/4

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1986 Voltura n. 620 .1/1987 in atti dal 25/09/1995 Repertorio n. : 12769 Rogante: FIORE VITTORIO Sede: ROGLIANO Registrazione: UR Sede: COSENZA

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	fino al 29/05/1986

Impianto meceanografico del 16/04/1985

Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.14.41

Segue

Visura n.: T347353 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012

Comune di COSENZA (Codice: D086)
 Provincia di COSENZA
 Foglio: 52 Particella: 728

(1) Proprietà per 500/500
 (1) Proprietà per 500/500

ATTIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
728		3		A/2	1	11 vani	Euro 1.164,61
CONTRADA DONNICI INFERIORE piano: T-I-SI; classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) dal 24/07/1996							
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2002 n. 338 .1/2002 in atti dal 22/01/2002 (protocollo n. 25004) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO							

TIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
728		3		A/2	1	11 vani	Euro 1.164,61 L. 2.255.000
CONTRADA DONNICI INFERIORE piano: T-I-SI; classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 1015630 Mod.58							
COSTITUZIONE del 24/07/1996 n. B02181 .1/1996 in atti dal 24/07/1996							

7/1996		DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI	
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	CODICE FISCALE
COSTITUZIONE del 24/07/1996 n. B02181.1/1996 in atti dal 24/07/1996							
(1) Proprietà per 500/500 (1) Proprietà per 500/500							

bataria



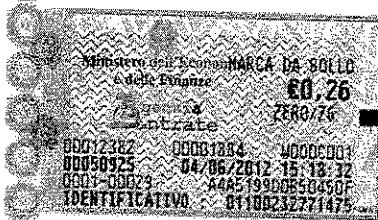
Visura storica per immobile

Data: 28/05/2012 - Ora: 13.14.41

Fine

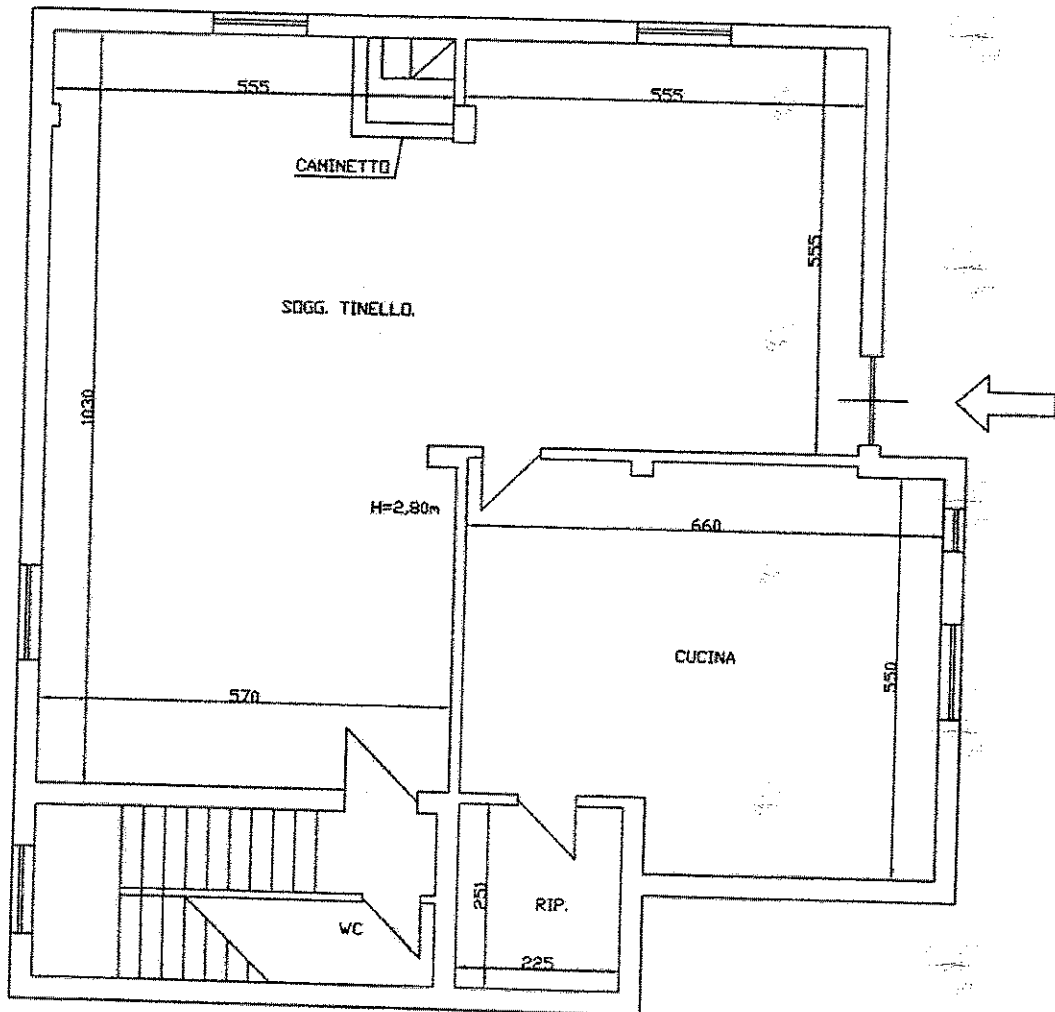
Visura n.: T347353 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/05/2012



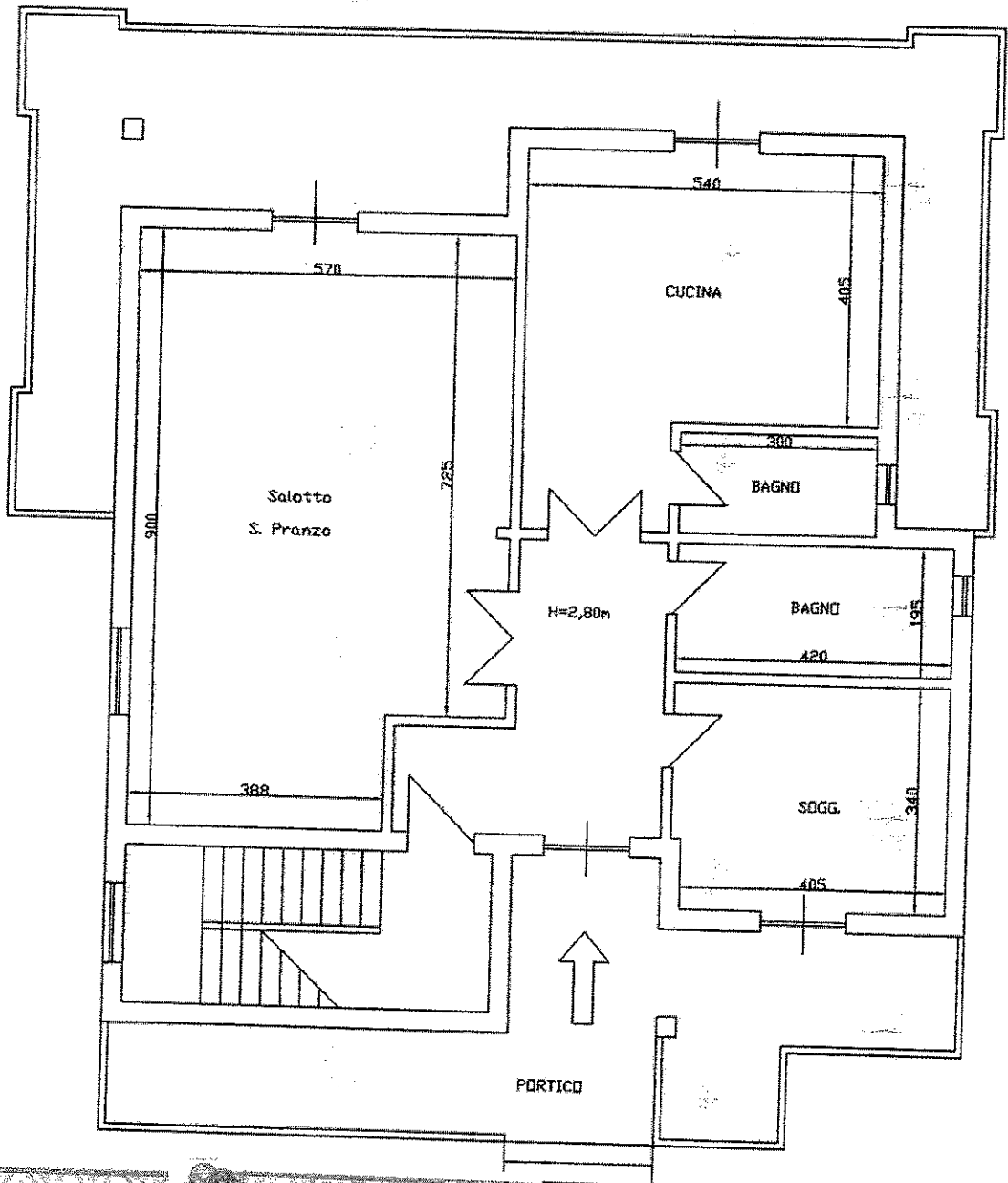
RILIEVO PLANIMETRICO
PROCEDURA N.101-2000R.E.
TRIBUNALE DI COSENZA
LOTTO N. 2

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:100

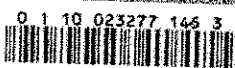


RILIEVO PLANIMETRICO
 PROCEDURA N.101-2000R.E.
 TRIBUNALE DI COSENZA
 LOTTO N. 2

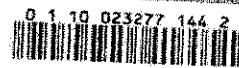
PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:100



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 Agenzia Entrate
 €0,26
 ZER0/26
 00012382 00001884 W0000001
 00050927 04/06/2012 13:18:42
 0001-00029 FF0618De/501E42
 IDENTIFICATIVO 01100232771453

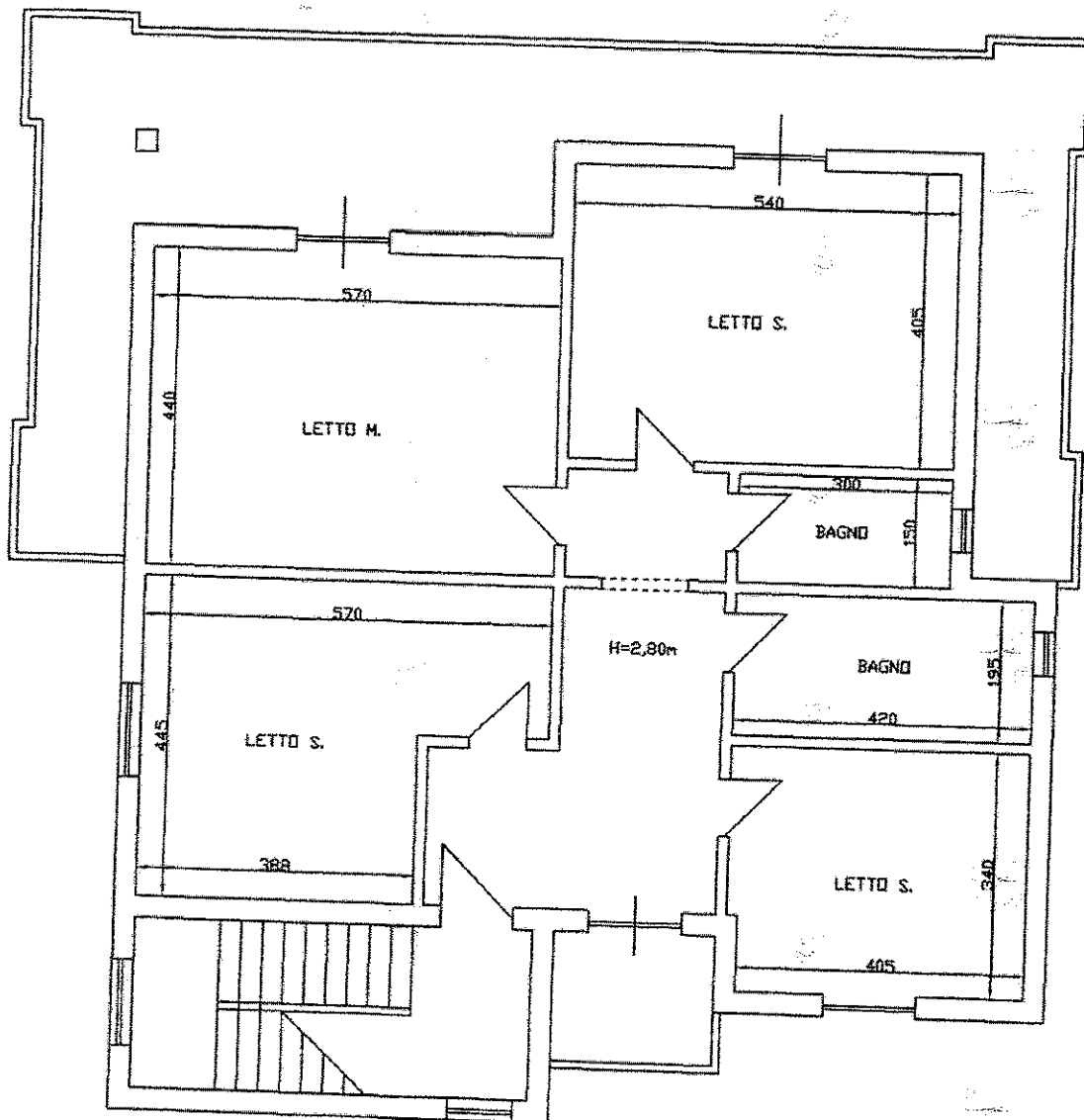


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
 Agenzia Entrate
 €0,26
 ZER0/26
 00012382 00001884 W0000001
 00050928 04/06/2012 13:18:46
 0001-00029 AF500A66C391E2D
 IDENTIFICATIVO 01100232771442



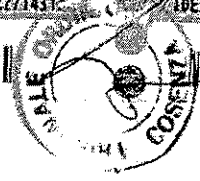
RILIEVO PLANIMETRICO
 PROCEDURA N.101-2000R.E.
 TRIBUNALE DI COSENZA
 LOTTO N. 2

PIANTA PIANO PRIMO
 SCALA 1:100



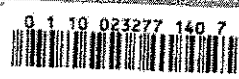
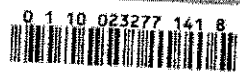
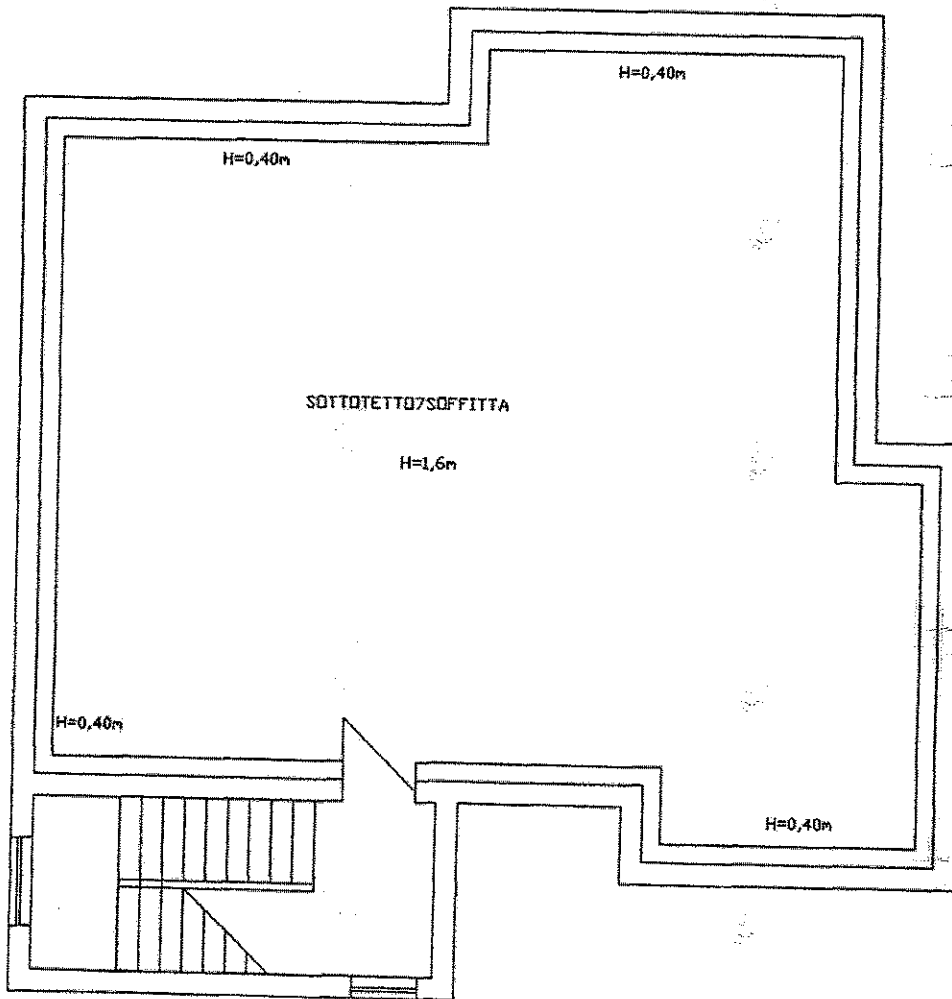
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA ROLLO
€0,26
 Agenzia Entrate
 ZER0/26
 00012382 00001884 00000001
 00059979 04/08/2012 15:18:51
 0001-00029 5E7C00F95523682
 IDENTIFICATIVO : 01100232771431

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA ROLLO
€0,26
 Agenzia Entrate
 ZER0/26
 00012382 00001884 00000001
 00059979 04/08/2012 15:18:56
 0001-00029 8290F1E2495E7C68
 IDENTIFICATIVO : 01100232771420



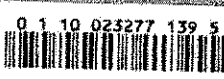
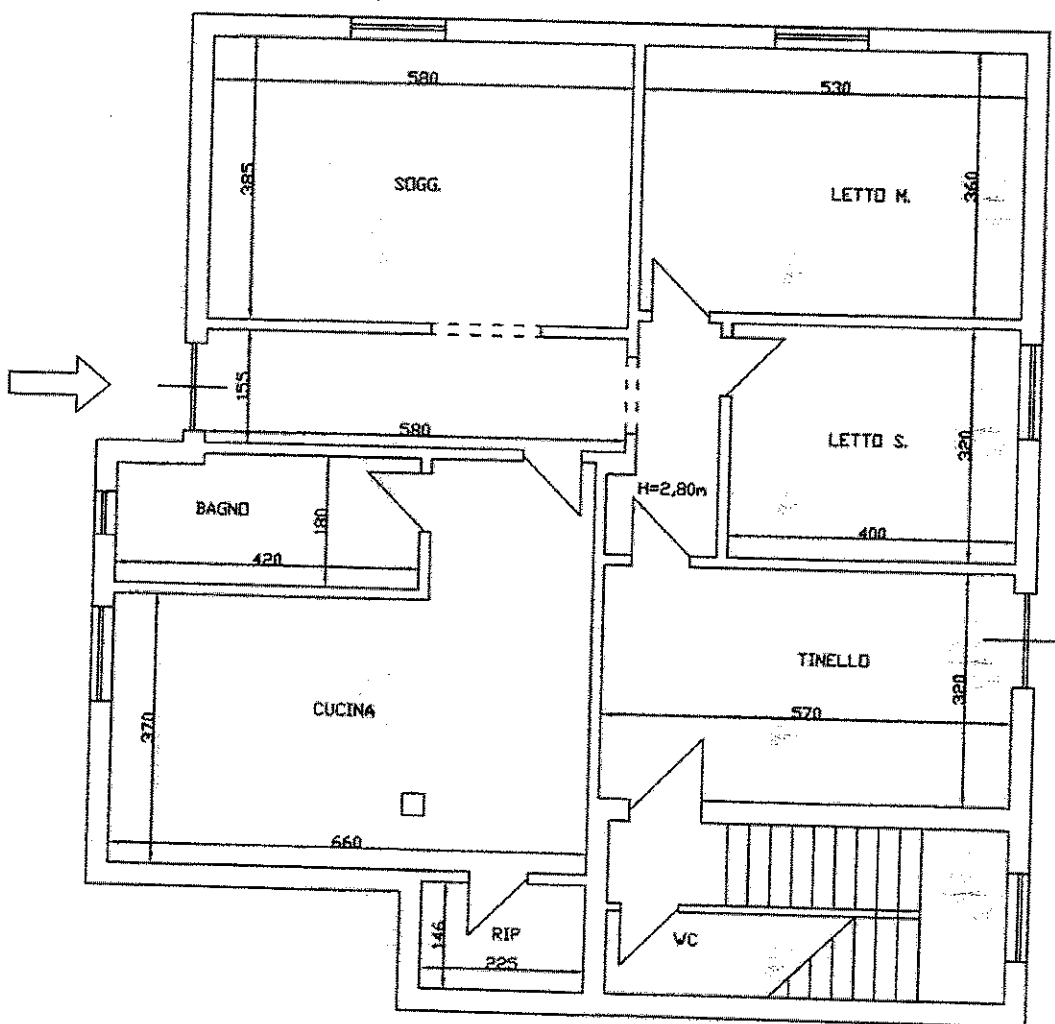
RILIEVO PLANIMETRICO
PROCEDURA N.101-2000R.E.
TRIBUNALE DI COSENZA
LOTTO N. 2

PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100



RILIEVO PLANIMETRICO
 PROCEDURA N.101-2000R.E.
 TRIBUNALE DI COSENZA
 LOTTO N. 1

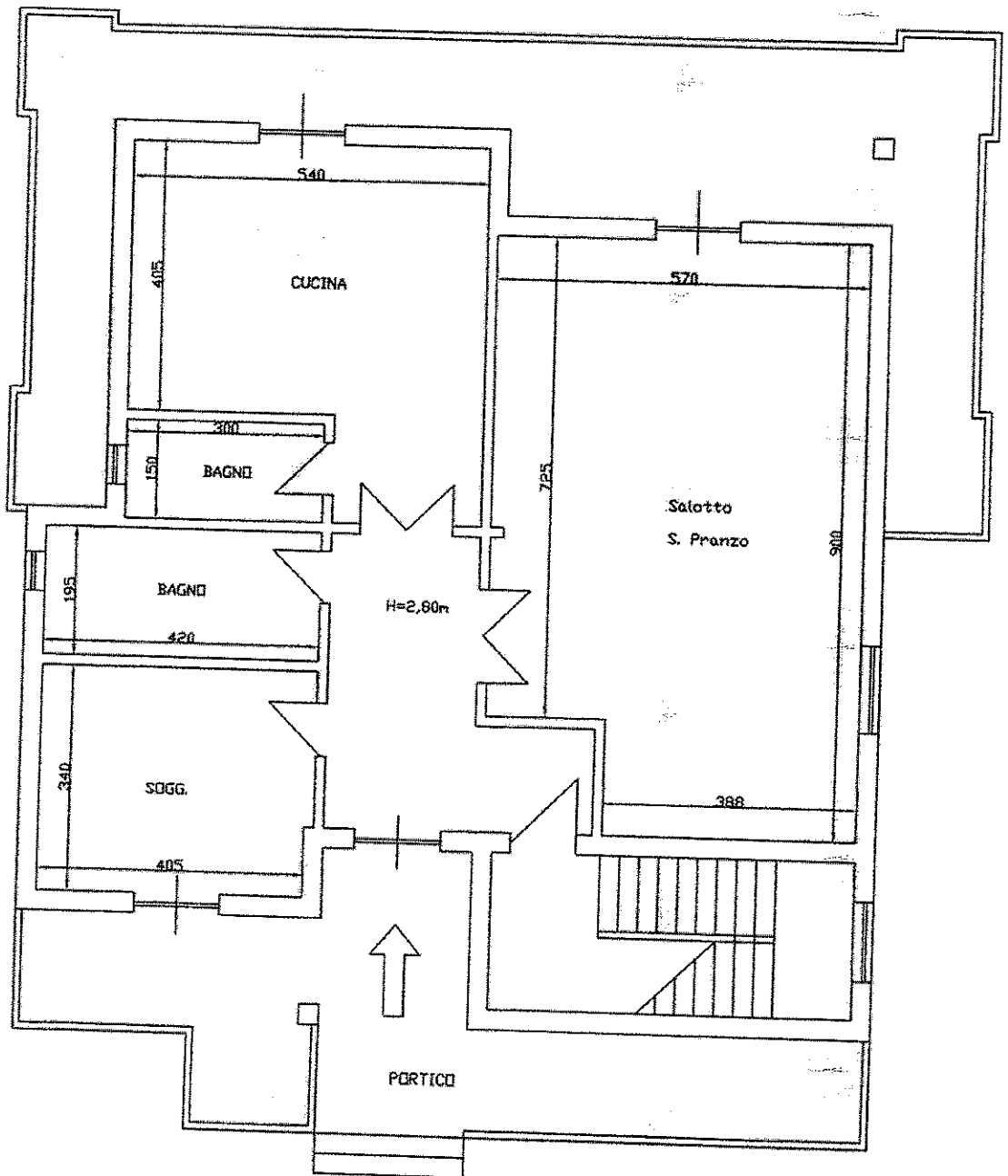
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
 SCALA 1:100





RILIEVO PLANIMETRICO
PROCEDURA N.101-2000R.E.
TRIBUNALE DI COSENZA
LOTTO N. 1

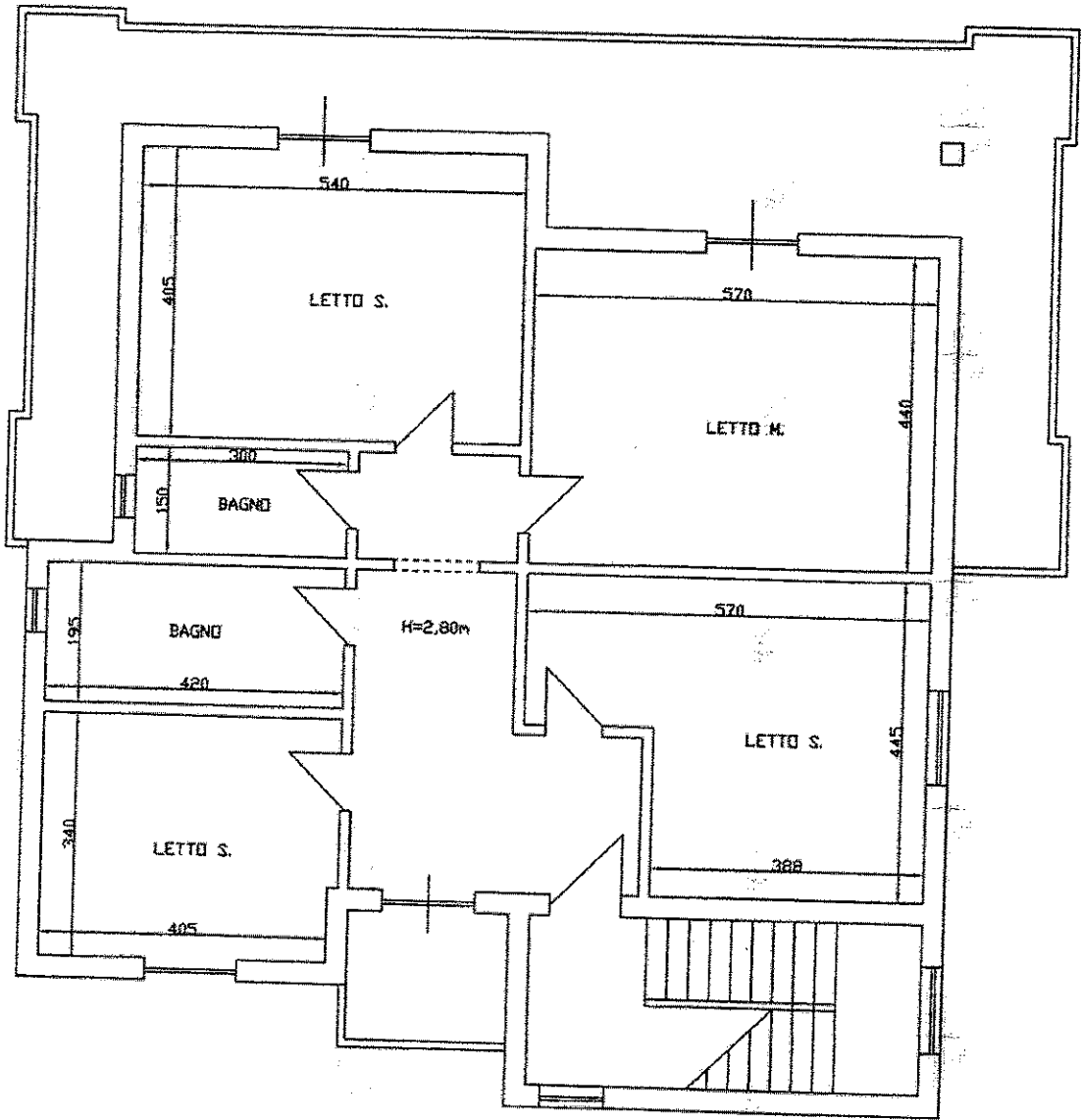
PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100





RILIEVO PLANIMETRICO
PROCEDURA N.101-2000/E.
TRIBUNALE DI COSENZA
LOTTO N. 1

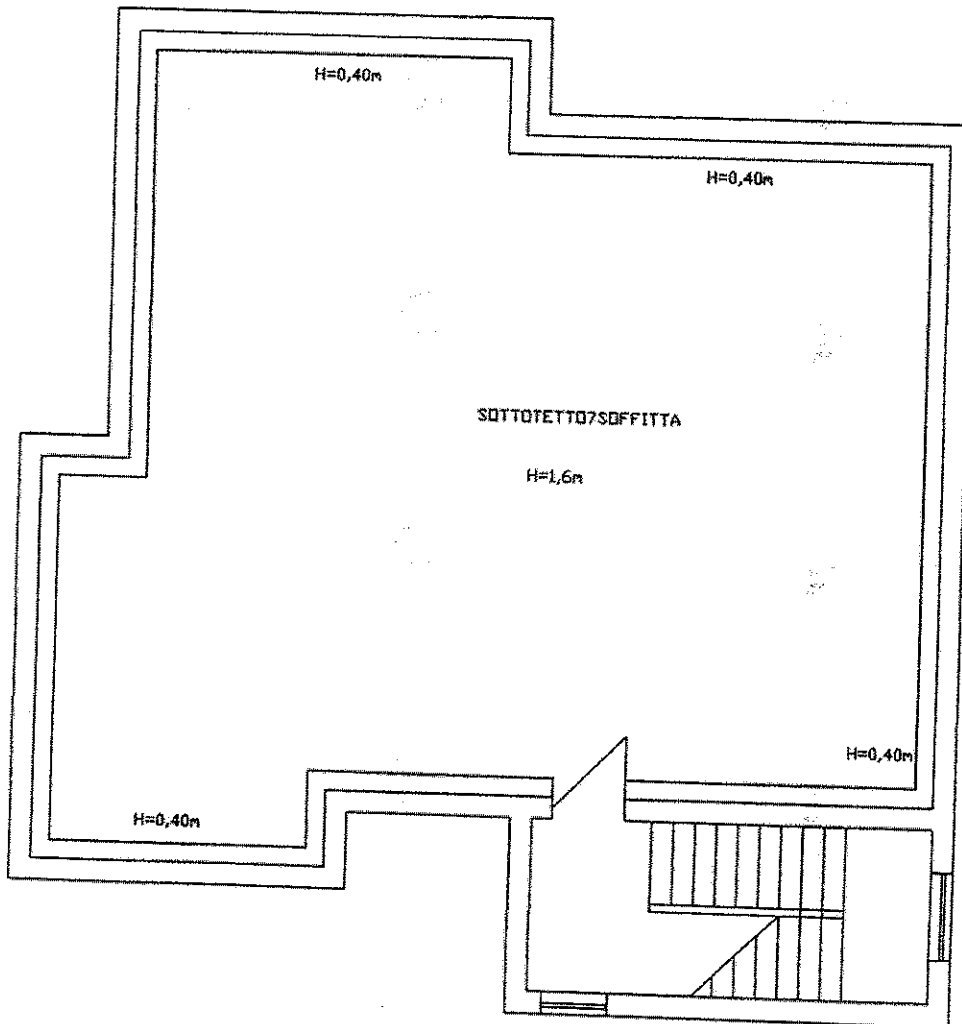
PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100





RILIEVO PLANIMETRICO
PROCEDURA N.101-2000R.E.
TRIBUNALE DI COSENZA
LOTTO N. 1

PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100

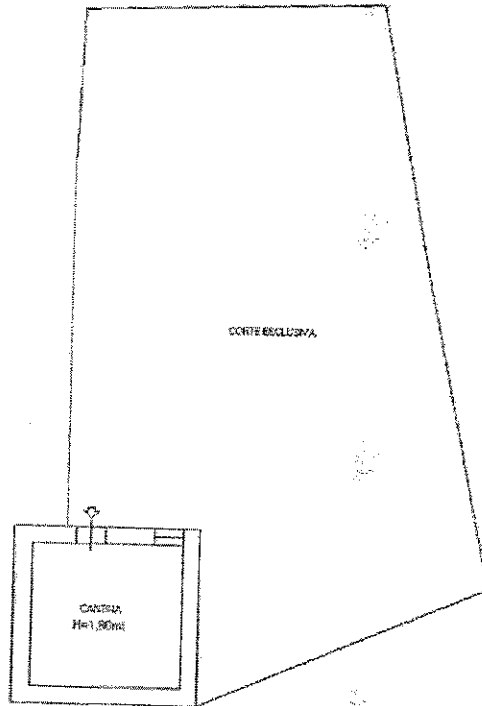


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

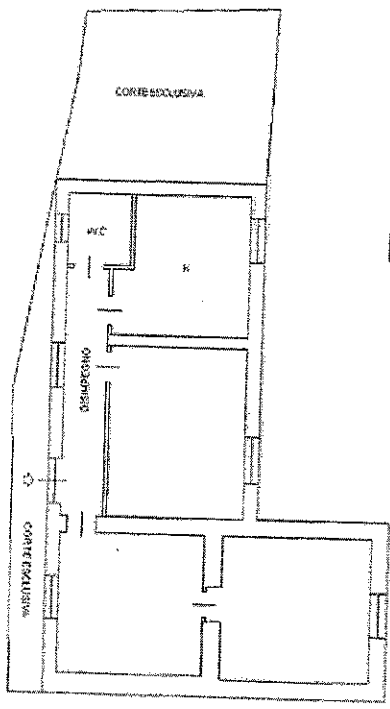
Dichiarazione protocollo n. CS0135643 del 29/05/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza	
Contrada Timparello civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 45	Geometri
Particella: 566	Prov. Cosenza
Subalterno: 3	N. 2571

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA**
H=1.80mt

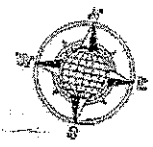


PIANO TERRA
H=3.00mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2012 - Comune di COSENZA (UD086) - Foglio: 45 Particella: 566 - Subalterno 3 - CONTRADA TIMPARELLO SNC piano: S1-1;

Ultima Planimetria in atti



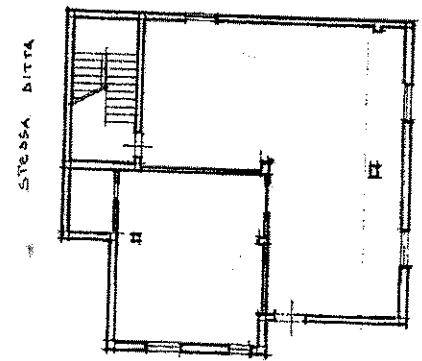
MOD. AN (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1989, n. 662)
via **COLLI - DONNICI INFERIORE** CIV.
COSENZA
Planimetria di u.i.u. in Comune di **COSENZA**

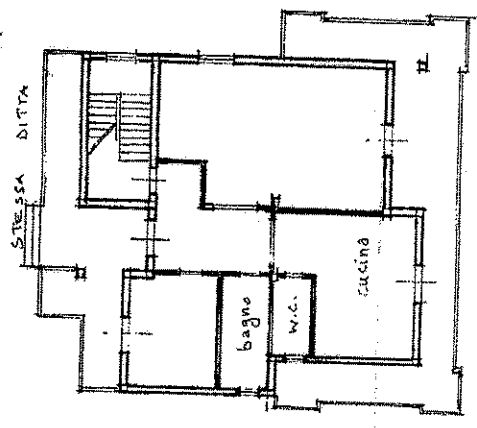
MODULARIO
F. 19 art. 44

Modulo dei fabbricati - Situazione al 13/11/2008 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 52 Particella: 727 > - Sub:
CANTONATA DONNICI INFERIORE piano: T-1-S1;
Ultima Planimetria in atti

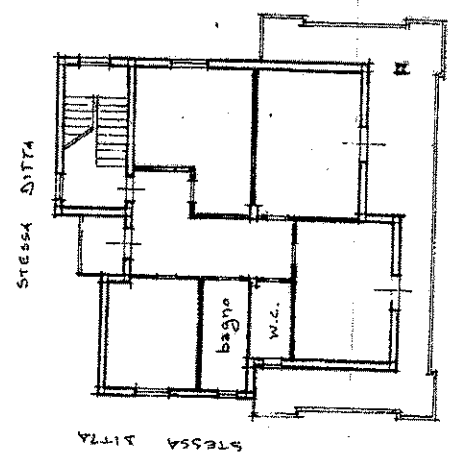
PIANO SEMINTERRATO
M= 280



PIANO TERRA
M= 280



PIANO PRIMO
M= 280



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOM.**
Tibio. Caprone e consi

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **COSENZA** **1370**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

identificativi catastali
F. **5**
n. **727** sub.

MOD. AN (CSU)

LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.

CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1939, n. 652)

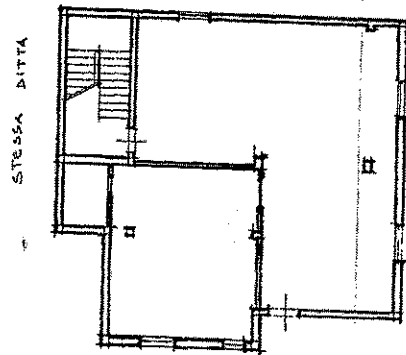
Planimetria di u.i.u. in Comune di **COSENZA** via **COLLI DONNICI INFERIORI** CIV.

MODULARIO
1/10 foglio 404

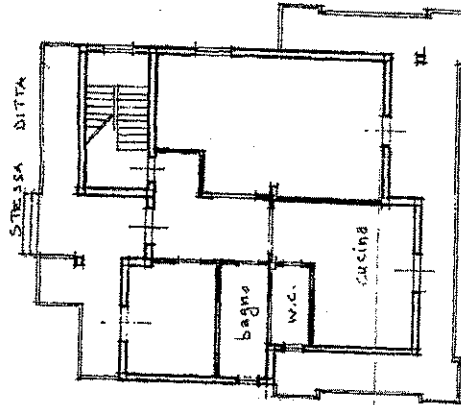
Modulo dei fabbricati - Situazione al 13/1/2008 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 52 Particella: 727 > - Sub:

COSENZA DONNICI INFERIORE piano: T-1-S1;

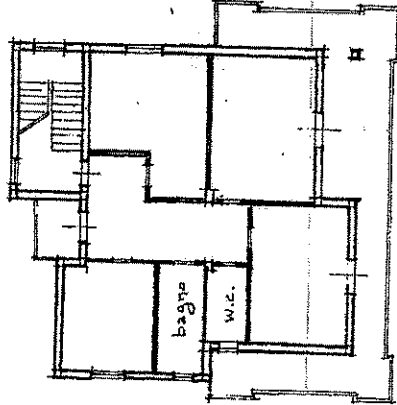
PIANO SEMINTERRATO
M= 280



PIANO TERRA
M= 280



PIANO PRIMO
M= 280



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

<input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Completata dal GEOM. <small>(Firma, cognome e nome)</small>
Iloggificativi catastali F. 52 n. 727 sub	Iscritto all'atto de SEMETRI della provincia di COSENZA 1370

MOD. AN (CEU)

LIRE
400

CIV.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di COSENZA via COLLI - DONNICI INFERIORE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODALORO
F. 79. 1942. 114

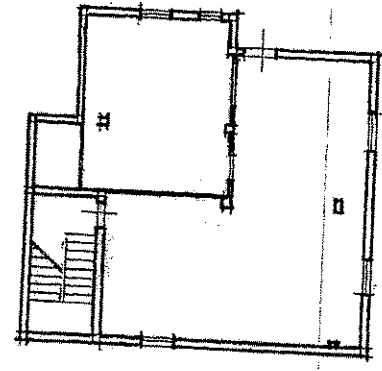
Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 52

Compilata dal **GEOM.**
 Iscritto all'Albo del **GEOMETRI**
 COSENZA 1974

Data presso dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2008 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 52 Particella: 728 > - Sub:
 CONTRADA DONNICI INFERIORE piano: T-1-S1

PIANO SEMINTERRATO
h=280

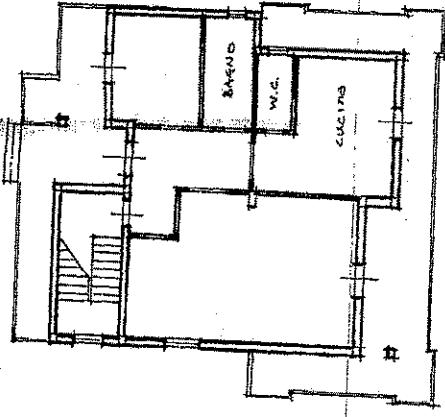
STESSA DITTA



STESSA DITTA

PIANO TERZA
h=280

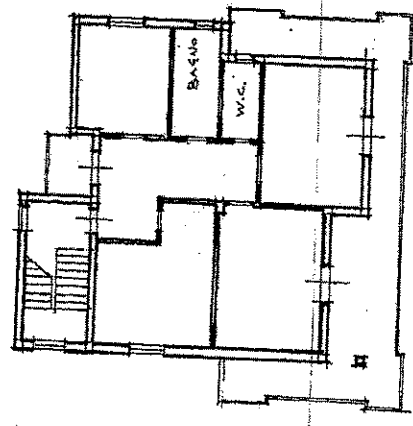
STESSA DITTA



STESSA DITTA

PIANO PRIMO
h=280

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA