

**Tribunale Civile e Penale di Cosenza**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO:** Esecuzione n.112/2000 R.G.E. promossa da  
Banca Intesa Gestione S.P.A. nei confronti di

**Il consulente Tecnico D'Ufficio**

**Dott. Ing. Rocco Cervarolo**

*Rocco Cervarolo*



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Depositato in cancelleria  
oggi... *01-08-2003* .....

*Il Cancelliere*  
**IL CANCELLIERE B3**  
*Dott. Giovanni De Stefano*

*[Handwritten signature]*

**Tribunale Civile e Penale di Cosenza**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**Relazione di Perizia.**

**Oggetto: Procedura n.112/2000 R.es. vertente tra Intesa Gestione Crediti S.P.A. e**

All'udienza del 27 Maggio del 2003 il giudice Dott.ssa N.Curci della causa sopra in oggetto mi incaricava di dare motivata risposta ai seguenti quesiti:

- 1) descrizione dell'immobile pignorato, (Comune, località, via, numero civico) con relativa superficie, confini, dati catastali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- 2) provvedere, ove reso necessario dall'irregolare censimento catastale, ai necessari incombeni per l'accatastamento dei beni;
- 3) indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva;
- 4) accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della licenza edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle presumibile spese);
- 5) indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo  
In sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti (p.es. sentenza di separazione n... emessa dal tribunale di ..... il .....; contratto di locazione registrato a ..... il.....);
- 6) indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;
- 7) determinare il valore del compendio, con l'indicazione del criterio di stima usato;
- 8) verificare la vendibilità in uno o più lotti; in tale ultimo caso, indicare i vari lotti con i relativi prezzi base ed i corretti identificativi catastali;
- 9) valutare, nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, l'agevole divisibilità in natura del/i, cespite/i, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle medesime quote.



Dopo aver prestato il giuramento di rito e consultato i fascicoli legali ho comunicato alle parti in causa la visita sul luogo oggetto del pignoramento per l'inizio dei rilievi peritali. Eseguiti le opportune indagini c/o tutti gli uffici competenti (catasto, ufficio tecnico comunale), e dopo avere eseguito i necessari rilievi sul posto ha così potuto rispondere ai quesiti del Giudice.

### Risposta al quesito n.1

L'immobile pignorato è sito nel comune di Marano Principato (CS), è costituito da un fabbricato in cemento armato a n. 3 piani, e cioè, da un piano terra, primo, secondo, copertura in parte e lastrico solare.

Risulta completato in parte, l'altra parte trovasi allo stato rustico, e precisamente è completato di n.2 appartamento di cui uno al primo piano, l'altro al secondo, il piano terra è costituito da quattro magazzini adibiti ad autorimesse n.3 mentre un altro ad attività artigianale dallo stesso proprietario

Le scale sono allo stato rustico, come parte del fabbricato, infatti due appartamenti risultano costituiti solo della struttura e dalla tompagnatura.

La copertura è stata realizzata solo per una parte del fabbricato, mentre per l'altra risulta solo qualche muro, ma è solo un lastrico solare.

L'esterno risulta ancora non completato di recinzione e piazzale.

Il fabbricato è costituito da 11 unità immobiliari con annessa corte, confinante nel suo insieme con strada di lottizzazione, con lotto di terreno di proprietà di \_\_\_\_\_ con lotto di terreno di proprietà di \_\_\_\_\_ e con lotto di terreno di proprietà di \_\_\_\_\_

Ha una superficie in pianta di mq 301,20 al piano terra, di mq 376,50 (compreso i balconi) al I° e II° piano, la copertura completata misura mq 220,80, mentre la parte rimasta a lastrico solare misura mq 176,00.

Quanto sopra risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del comune di Marano Principato in ditta a \_\_\_\_\_, proprietario per 125/1000, \_\_\_\_\_, proprietario per 125/1000, \_\_\_\_\_, proprietaria per 125/1000, \_\_\_\_\_, proprietaria per 250/1000, \_\_\_\_\_, proprietaria per 125/1000, \_\_\_\_\_, proprietario per 250/1000.

In data 09-01-1995 è stato accatastato come n.5 unità e precisamente:

**Unità n.1:** foglio n.7 particella 604 sub 1 Bene comune non censibile (corte e scala)

**Unità n.2:** foglio n.7 particella 604 sub 6 appartamento al I° piano con Dipendenza al piano terra costituita da un magazzino di mq 68 e ripostiglio di mq 6 oltre soffitta di mq 64, tutti in corso di costruzione e corte esclusiva, censita con stesso foglio stessa particella e con sub 2 avente una superficie di mq 80,00. Confina a per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.



**Unità n.3:** foglio n.7 particella 604 sub 7 appartamento al I° piano con Dipendenza al piano terra costituita da un magazzino di mq 65 oltre soffitta di mq 64, tutti in corso di costruzione e corte esclusiva, censita con stesso foglio stessa particella e con sub 2 avente una superficie di mq 80,00.  
Confina a per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

**Unità n.4:** foglio n.7 particella 604 sub 8 appartamento al II° piano con Dipendenza al piano terra costituita da un magazzino di mq 68 oltre soffitta di mq 64, tutti in corso di costruzione e corte esclusiva, censita con stesso foglio stessa particella e con sub 2 avente una superficie di mq 80,00.  
Confina a per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

**Unità n.5:** foglio n.7 particella 604 sub 9 appartamento al I° piano con Dipendenza al piano terra costituita da un magazzino di mq 69 e ripostiglio di mq 6 oltre soffitta di mq 64, tutti in corso di costruzione e corte esclusiva, censita con stesso foglio stessa particella e con sub 2 avente una superficie di mq 80,00.  
Confina a per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

**Si allegano elaborato planimetrico e visure catastali dell'accatastamento Del 09-01-1995.**

#### **Risposta al quesito n.2**

L'immobile oggetto del suddetto procedimento esecutivo era stato accatastato in data 01-09-1995 allo stato rustico per come su descritto, poiché allo stato attuale delle unità risultano completati, e per dare giusta risposta ai quesiti n.8 e n.9, il sottoscritto C.T.U. per come richiesto dal Giudice al quesito n.2, ha provveduto ad una **variazione del censimento catastale in data 29-07-2003 prot.n.348197**  
Per cui l'immobile viene così censito in modo da formare n.11 unità immobiliari e cioè:

#### **Unità n.1**

Bene comune non censibile (corte e scala). è censita in catasto edilizio urbano al **foglio n.7 particella n 604 sub 1**



*July*

### **Unità n.2**

Magazzino per uso autorimessa avente una superficie lorda di mq 69,00  
Trovasi ancora allo stato rustico, e cioè privo di pavimento ed intonaco.

E' completo di Porta principale d'ingresso in serranda avvolgibile di lamiera di ferro, è dotato di porta di servizio in ferro e finestra in ferro a nastro sulla parte posteriore. Confina con corte comune per tre lati e con magazzino identificato con il sub 3.

Allo stato attuale è utilizzato dal signor \_\_\_\_\_ per lavorazioni di legno ad uso artigianale.

**E' censito in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 10, zc u, cat. C06 classe 2 cons.59, sup.catastale 69 rendita Euro 170,64.**

### **Unità n.3**

Magazzino per uso autorimessa avente una superficie lorda di mq 65,00  
Trovasi ancora allo stato rustico, e cioè privo di pavimento ed intonaco.

E' suddiviso in due parti, (vedi foto allegate) la prima è privo di porta d'ingresso, l'altra è completo di Porta principale d'ingresso in serranda avvolgibile di lamiera di ferro, sulla parte posteriore è dotato di finestra in ferro a nastro. Confina con corte comune per tre lati e con scala comune che porta ai piani superiori.

**E' censito in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 11 zc u, cat. C06 classe 1 cons.54, sup.catastale 65 rendita Euro 133,87**

### **Unità n.4**

Magazzino per uso autorimessa avente una superficie lorda di mq 65,00  
Trovasi ancora allo stato rustico, e cioè privo di pavimento ed intonaco.

E' completo di Porta principale d'ingresso in serranda avvolgibile di lamiera di ferro, è dotato di porta di servizio in ferro, sulla parte posteriore è dotato di finestra in ferro a nastro. Confina a con corte comune per due lati, con magazzino identificato con il sub 4, e con scala comune che porta ai piani superiore.

**E' censito in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 12 zc u, cat. C06 classe 1 cons.54, sup.catastale 65 rendita Euro 133,87**

### **Unità n.5**

Magazzino per uso deposito e garage avente una superficie lorda di mq 68,00  
Trovasi ancora allo stato rustico, e cioè privo di pavimento ed intonaco.

E' completo di Porta principale d'ingresso in serranda avvolgibile di lamiera di ferro, è dotato di finestra in ferro a nastro sulla parte posteriore. Confina a con corte comune per tre lati e con magazzino identificato con il sub 4.

**E' censito in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 13 zc u, cat. C06 classe 2 cons.59, sup.catastale 68 rendita Euro 170,64.**





### Unità n.6

Appartamento sito al piano I° costituito da cucina, salotto pranzo, n.3 camere da letto, un bagno e w.c. ha una superficie lorda di mq 112,00 oltre mq 50,00 adibiti a balconi e terrazza, oltre soffitta di mq 64,00, e corte esclusiva di mq 80,00 Confina per tre lati con corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

I pavimenti risultano essere realizzati in mattoni del tipo monocottura, la cucina e i bagni sono rivestiti in mattoni di maiolica, gli infissi sono in legno, il portone d'ingresso in legno massello. Risulta essere abitato dal signor

(genero del signor \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ con la propria famiglia (vedi verbale n.02 allegato).

**In catasto al foglio n.7 particella n.604 sub 16 zc u cat.A02 classe U cons.6,5, sup.cat. 138, Rendita Euro 486,76 oltre a sub 22 corte esclusiva di mq 80 e soffitta di mq 70 circa.**

### Unità n.7

Appartamento al I° piano allo stato rustico costituito dalla sola struttura in c.a. e tomagnatura, avente una superficie lorda di mq 112, oltre mq 50,00 adibiti a balconi e terrazza, oltre lastrico solare di mq 64,00, e corte esclusiva di mq 80,00. Confina per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

**E' censito in catasto al foglio n.7 particella n. 604 sub 17 cat.F04 in corso di definizione, oltre al sub 20 corte esclusiva di mq 80 e lastrico solare di mq 64 circa.**

### Unità n.8

Appartamento sito al piano II° costituito da cucina-Pranzo, salotto, n.2 camere da letto, un bagno e w.c. ha una superficie netta di mq 104,14 oltre mq 50,00 adibita a balconi e terrazza, oltre soffitta di mq 67,00, e corte esclusiva di mq 80,00.

Confina per tre lati con corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

I pavimenti risultano essere realizzati in mattoni del tipo monocottura, la cucina e i bagni sono rivestiti in mattoni di maiolica, gli infissi sono in legno, il portone d'ingresso in legno massello. Risulta essere abitato dal signor

(figlio del signor \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ con la propria famiglia (vedi verbale n.02 allegato)

**È censito in catasto al foglio n.7 particella n.604 sub 18 ZC U cat.A02 Cl.U cons.6,5, sup.cat. 139, Rendita Euro 486,76 oltre a sub 23 corte esclusiva di mq 80 e soffitta di mq 70 circa.**

### Unità n.9

Appartamento al piano II° allo stato rustico costituito dalla sola struttura in c.a. e Tomagnatura avente una superficie lorda di mq 112, oltre mq 50,00 adibiti a balconi e terrazza, oltre lastrico solare di mq 67,00, e corte esclusiva di mq 80,00.

Confina per tre lati da corte comune e da un lato con pianerottolo e scala comune.

**E' censito in catasto al foglio n.7 particella n. 604 sub 19 cat.F04 in corso di definizione, oltre al sub 21 corte esclusiva di mq 80 e lastrico solare di mq 70 circa.**



#### **Unità n.10**

Ripostiglio allo stato rustico avente una superficie di mq 6,00 circa,privo di porta d'ingresso,confina con altro ripostiglio,con autorimessa identificato col sub 12.con scale e corte comune.

**È censito in catasto al foglio n.7 particella n.604 sub 14,cat.F04 in corso di definizione.**

#### **Unità n.11**

Ripostiglio allo stato rustico avente una superficie di mq 6,00 circa,privo di porta d'ingresso,confina con altro ripostiglio,con autorimessa identificato col sub 11.con scale e corte comune.

**È censito in catasto al foglio n.7 particella n.604 sub 15,cat. F04 in corso di definizione.**

#### **Risposta al Quesito n.3**

Non esistono vincoli di diritto pubblico, impicanti cause di prelazione o altre limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva se non nel fatto che il fabbricato presenta della difformità di cui è stato chiesto condono edilizio e di cui approfondirò rispondendo al quesito n.4.

#### **Risposta al quesito n.4**

Il Fabbricato è stato realizzato concessione edilizia n.55 del 21-07-1983 E di cui si allega copia autentica,presenta alcune difformità al piano terra E alla copertura (il tutto viene evidenziato da apposita planimetria).

Per questo è stata presentata apposita domanda di condono in data 01-03-1995 prot.n.634 a nome di \_\_\_\_\_ ed altri.

Gli abusi commessi riguardano: l'ampliamento dei magazzini al piano terra,praticamente sono stati chiusi i portici antecedenti i magazzini, e la copertura che in progetto era praticamente inaccessibile in quanto la scala comune si fermava al piano II°, mentre abusivamente è stata continuata fino a raggiungere la soffitta realizzata da una parte ed il lastrico solare dall'altra.

Allo stato attuale la pratica di condono è sospesa, poiché anche se più volte sollecitati a completarla,i proprietari dell'immobile non hanno ottemperato.

Con lettera raccomandata del 17 Novembre 1997 prot. 3638 il comune invitava in modo perentorio il signor \_\_\_\_\_ presentatario della domanda ad integrarla con i documenti richiesti, entro il 31-12-1997, data ultima per la definizione della pratica, altrimenti si sarebbe proceduto a norma di legge, (demolizione o acquisizione al patrimonio comunale).

A tutt'oggi non si è provveduto in merito.

Da un esame della pratica giacente al comune di Marano principato si è potuto accertare che l'oblazione per gli abusi commessi ammontava a lire 18.070.400 pari a Euro 9.332,58, sono stati pagati lire 7.000.000 pari a Euro 3.615,20.

Restano da pagare lire 11.070.400 pari a Euro 5.717,38.

Gli oneri concessori risultano essere pari a Euro 1.040,66 per un totale di Euro 6.758,00, tenendo conto che sono passati circa otto anni, poiché si richiedeva un interesse annuo del 10%,per il ritardato pagamento,la somma da pagare per oblazione e oneri concessori ammonta a Euro 14.486,37.(quattordicimilaquattrocentottantasei/37).



Tenendo conto che è stato richiesto il certificato di idoneità statico il cui costo ammonta a circa Euro 1.000/00, il risanamento delle parti abusive del fabbricato ammontano ad una spesa complessiva di **Euro 15.500,00 circa**.

#### **Risposta al Quesito n.5.**

Gli immobili occupati riguardano: **il sub 10**, (magazzino autorimessa) occupato da uno dei proprietari, signor \_\_\_\_\_ dove svolge attività artigianale di falegname, **il sub 12** utilizzato come garage e **il sub 16** appartamento al 1° piano sono utilizzati dal signor \_\_\_\_\_

(genero del signor \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ con la propria famiglia (**vedi verbale n.02 allegato**), lo stesso \_\_\_\_\_ asserisce di aver egli con soldi propri completato l'appartamento, in quanto di fatto di proprietà del suocero e autorizzato da questi.

**Il sub 6 ed il sub 18** occupati rispettivamente per garage e per appartamento dal Signor \_\_\_\_\_ (figlio del signor \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ con la propria famiglia (**vedi verbale n.02 allegato**) a titolo gratuito.

#### **Risposta al Quesito n.6**

Non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri.

#### **Risposta al quesito n.7 e n.8**

##### **Premessa**

Il nuovo accatastamento dell'immobile è stato eseguito tenendo conto della risposta che il sottoscritto avrebbe dovuto dare ai quesiti n.7-8-9, infatti è stato frazionato in lotti. Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo di stima sintetico comparativo.

Esso non è altro che una stima per confronto tra beni da stimare ed altri beni aventi le medesime caratteristiche e le medesime condizioni estrinseche ed intrinseche influenti sul valore capitale che sono state oggetto di normale compravendita, non influenzate da fattori e condizioni particolari che abbiano potuto alterare il prezzo di acquisto normalmente praticato nelle libere contrattazioni.

Tale tipo di stima è preferibile a quella analitica per motivazioni inerente la svalutazione della moneta, che non consente tramite la capitalizzazione dei redditi, il calcolo del valore reale dell'immobile. La stima è stata eseguita tenendo conto anche della somma da pagare per il condono Edilizio.

##### **Descrizione del bene**

Il bene è stato ampiamente descritto in risposta al quesito n.2.

##### **Ubicazione dell'immobile. La zona.**

Il fabbricato sito nel comune di Marano Principato (CS) trovasi in una zona sottoposta a lottizzazione, anche se allo stato attuale questa non è stata completamente attuata con tutte le opere.



La via Pantuselle a ridosso della quale è ubicato l'immobile, trovasi a poche centinaia di metri dalla strada provinciale che porta a Cosenza da cui dista circa 10 km circa, Km 15 dall'università della Calabria, è a km 5 dalla Superstrada 107, ed a 20 Km circa da Paola.

Sia il mercato delle abitazioni che lo sviluppo urbanistico della zona è in continua espansione in quanto favorita dalle vicinanze prima citate.

### Oggetto e Consistenza dell'Immobile.

**I°Lotto autorimessa mq 69,00(vedi descrizione unità n.2)** è identificato in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 10, zc u, cat. C06 classe 2 cons.59, sup.catastale 69 rendita Euro 170,64.  
**Valore Euro 400,00 al mq per un totale di Euro 27.600,00**

**II°Lotto autorimessa mq 65,00(vedi descrizione unità n.3)** è identificato in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 11, zc u, cat. C06 classe 2 cons.54, sup.catastale 65 rendita Euro 133,87.  
**Valore Euro 400,00 al mq per un totale di Euro 26.000,00**

**III°Lotto autorimessa mq 65,00(vedi descrizione unità n.4)** è identificato in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 12, zc u, cat. C06 classe 2 cons.54, sup.catastale 65 rendita Euro 133,87.  
**Valore Euro 400,00 al mq per un totale di Euro 26.000,00**

**IV°Lotto autorimessa mq 68,00(vedi descrizione unità n.5)** è identificato in catasto edilizio urbano al foglio n. 7 particella n.604 sub 13, zc u, cat. C06 classe 2 cons.59, sup.catastale 69 rendita Euro 170,64.  
**Valore Euro 400,00 al mq per un totale di Euro 27.200,00**

**V° Lotto appartamento al I° piano di mq 112 oltre terrazza e balconi per mq 50(vedi descrizione unità 6)**  
con corte esclusiva di mq 80 e soffitta di mq 64  
identificati in catasto edilizio urbano al foglio n.7 particella n.604 sub 16, oltre a sub 22 (corte esclusiva) .  
Valore appartamento a Euro 650,00 al mq = Euro 72.800,00  
Valore balconi e terrazza Euro 405,00 al mq= Euro 20.250,00  
Valore soffitta Euro 100,00 al mq= Euro 6.400,00  
**Sommano in Totale Euro 99.450,00**

**VI° Lotto appartamento al I° piano allo stato rustico (vedi descrizione unità 7)** con corte esclusiva di mq 80 e lastrico solare di mq 64.  
Identificati in catasto edilizio urbano al foglio n.7 particella n.604 sub 17,oltre a sub 20 (corte esclusiva) .  
Valore appartamento a Euro 300,00 al mq = Euro 33.600,00  
Valore balconi e terrazza Euro 150,00 al mq= Euro 7.500,00  
Valore lastrico solare Euro 50,00 al mq= Euro 3.200,00  
**Sommano in Totale Euro 44.300,00**



106.800,00



**VII° Lotto** Appartamento al II° piano di mq 112 (vedi descrizione unità 8)  
con corte esclusiva di mq 80 e soffitta di mq 67  
identificati in catasto edilizio urbano al foglio n.7 particella n.604  
**sub 18**, zc u cat.A02 classe U cons.6,5, sup.cat. 139,  
Rendita Euro 486,76 oltre a **sub 23** (corte esclusiva).  
Valore appartamento a Euro 650,00 al mq = Euro 72.800,00  
Valore balconi e terrazza Euro 405,00 al mq= Euro 20.250,00  
Valore soffitta Euro 100,00 al mq= Euro 6.700,00  
**Sommano in Totale Euro 99.750,00**

**VIII° Lotto** Appartamento al II° piano allo stato rustico di mq 112  
(vedi descrizione unità 9))  
con corte esclusiva di mq 80 e lastrico solare di mq 67  
identificati in catasto edilizio urbano al foglio n.7 particella n.604  
sub 19 oltre a sub 21 (corte esclusiva).  
Valore appartamento a Euro 300,00 al mq = Euro 33.600,00  
Valore balconi e terrazza Euro 150,00 al mq= Euro 7.500,00  
Valore lastrico solare Euro 50,00 al mq= Euro 3.350,00  
**Sommano in Totale Euro 44.450,00**

**Lotto n.9** Ripostiglio al piano terra allo stato rustico (vedi descrizione unità 10)  
Di mq 6,00, identificato al in catasto edilizio urbano al foglio n.7  
Particella n.604 sub 14 in corso di definizione  
**Valore Euro 283,34 al mq = Euro 1.700,00**

**Lotto n.10** Ripostiglio al piano terra allo stato rustico (vedi descrizione unità 11)  
Di mq 6,00, identificato al in catasto edilizio urbano al foglio n.7  
Particella n.604 sub 15 in corso di definizione  
**Valore Euro 283,34 al mq = Euro 1.700,00**

2.400,00

**SI DEDUCE UN VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE DI EURO 398.150,00**  
In lettere (trecentonovantottomilacentocinquanta/00)



## Risposta al quesito n.9

Premesso che:

il pignoramento verte su 500/1000 dell'intero fabbricato, che i signori  
e \_\_\_\_\_ sono coniugi e debitori in solido e proprietari insieme della  
quota di 250/1000 ; che i signori \_\_\_\_\_ sono coniugi e  
debitori in solido e proprietari insieme della quota di 250/1000; che i coniugi  
\_\_\_\_\_ sono proprietari i della quota di 250/1000 ciascuno:

tenendo presente che l'immobile oggetto del pignoramento ha un valore  
complessivo stimato in Euro 397.550,00, le quote da attribuire sono le seguenti:

Signori	Euro 99.387,50 ciascuno,
Coniugi	Euro 99.387,50 in solido
Coniugi	Euro 99.387,50 in solido.

Per cui il sottoscritto propone il seguente progetto di separazione in natura delle  
medesime quote:

**Quota n.1 è costituita dal lotto n.07 pari a Euro 99.750,00**  
**Quota n.2 è costituita dai lotti n.01,n.03,n.08, n.09. pari a Euro 99.750,00**  
**Quota n.3 è costituita dal lotto n.05. pari a Euro 99.450,00**  
**Quota n.4 è costituita dai lotti n.02,n.04,n.06,n.10.pari a Euro 99.200,00**

Come si può evincere la differenza delle quote ammonta a poche centinaia di  
Euro, per cui praticamente si possono definire uguali tutti alla somma  
**di Euro 99.537,50.**

Tenendo conto che gli immobili sono in parte già occupati dagli stessi proprietari o  
parenti ad essi stretti(figli), il sottoscritto propone la seguente divisione:

**Quota n.1 e Quota n.2** pari a 500/1000 ai signori

Oppure in modo separato.

**Quota n.3** ai coniugi pari a 250/1000

**Quota n.4** ai coniugi pari a 250/1000.

### Le quote sono evidenziate nei disegni allegati

Si allegano:

- 1) n.3 verbali di sopralluogo
- 2) Planimetria quote attribuite
- 3) Servizio fotografico
- 4) Accatastamento in corso di costruzione del 09-01-1995
- 5) Accatastamento stato attuale del 29-07-2003
- 6) Copia autentica progetto di cui alla concessione edilizia n.55 del 21-07-1983
- 7) Copia autentica concessione edilizia n.55 del 21-07-1983
- 8) Copia autentica richiesta di sanatoria per abusi edilizi  
con allegata planimetria che evidenzia la parte abusiva
- 9) Copia incarico del Giudice al sottoscritto C.T.U



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rocco Cervarolo

**Catasto Fabbricati**

Protocollo n° : 348197	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice : T3DI )		
	Tipo Mappale n° -	Unità a destinazione ordinaria n° 6	Unità in costituzione n° 10
		speciale e particolare n° 004	Unità in variazione n° -
		Beni Comuni non Censibili n° -	Unità in soppressione n° 4
Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA IN CORSO DI DEFINIZIONE A ULTIMATO			

**UNITA' IMMOBILIARI**

IDENTIFICATIVO							DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI						
Progr.	OP.	Sez.U	Foglio	Numero	Sub.Provv	Sub.Def.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita Euro
1	S		7	604		2							
			7	604		6							
2	S		7	604		3							
			7	604		8							
3	S		7	604		4							
			7	604		7							
4	S		7	604		5							
			7	604		9							
5	C		7	604		10	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T	U	C06	2	59	69	170,64
6	C		7	604		11	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T	U	C06	1	54	65	133,87
7	C		7	604		12	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T	U	C06	1	54	65	133,87
8	C		7	604		13	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T	U	C06	2	59	68	170,64
9	C		7	604		14	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T		F04				
10	C		7	604		15	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T		F04				
11	C		7	604		16	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T-1	U	A02	U	6,5	138	486,76
			7	604		22							
12	C		7	604		17	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T-1		F04				

UNITA' IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO							DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI						
Progr.	OP.	Sez.U	Foglio	Numero	Sub.Provv	Sub.Def.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita Euro
13	C		7	604		20	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T-2	U	A02	U	6,5	139	486,76
			7	604		18							
			7	604		23							
14	C		7	604		19	VIA PANTUSELLA n.SNC,p. T-2		F04				
			7	604		21							

Riservato all'Ufficio

Data 29/07/2003

Protocollo 348197

L'incaricato



CAPO UFFICIO  
 (Geom. Adelmo VUONO)



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita e 1N/2N	Plan.
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio	
14		C		7	604				19					F/4		
				7	604				21							
VIA PANTUSELLA SNC															T-2 3	

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

Il Dichiarante: **CERVAROLO ROCCO**  
 Residente in **residente in**

\_\_\_\_\_  
(firma)

Il Tecnico: **Ing. CERVAROLO ROCCO**  
**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COSENZA n. 00867**  
 Codice Fiscale:

\_\_\_\_\_  
(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato