

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Giuseppe Greco

PROCEDURA N° 140/2004 R.G.E.I.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 23.03.2010

Il C.T.U.



Andrea Sijnardi

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESTERNA

Depositato in C. 160/2004
Oggi 9 DIC 2009

Il Cancelliere
Giovanni De Stefano

INDICE

1. Premessa.	pag. 3
2. Sopralluogo.	pag. 5
3. Risposte ai quesiti.	pag. 7
Quesito n. 1 - <i>descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 7
Quesito n. 2 - <i>conformità dei fabbricati alla concessione edilizia.</i>	pag. 13
Quesito n. 3 - <i>limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere esistenti sugli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 15
Quesito n. 4 - <i>Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 18
Quesito n. 5 - <i>Vendita in lotti separati dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 23
Quesito n. 6 - <i>regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima.</i>	pag. 26
Quesito n. 7 - <i>prospetto riassuntivo dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 27
4. Conclusioni	pag. 33

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 29.10.2009.	pag. 34
B	Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 12.11.2009.	pag. 37
C	Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 13.11.2009.	pag. 40
D	Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 20.11.2009.	pag. 48
E	Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 23.11.2009.	pag. 50
F	Verbale di sopralluogo in prosecuzione del 25.11.2009.	pag. 52
G	Documentazione Fotografica Carolei (CS) località Monache Vennariello – Villa e Corte esterna.	pag. 62
G1	Rilievo villa Carolei (CS), località Monache Vennariello in scala 1:100.	pag. 73

H	Documentazione Fotografica Rende (CS) località Saporito – Villa e Corte esterna.	pag. 77
H1	Rilievo villa Rende (CS), località Saporito in scala 1:100.	pag. 92

ALLEGATI

1	Autocertificazione dei sig.	pag. 97
2	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS).	pag. 101
3	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS).	pag. 123
4	Documentazione catastale – Comune di Carolei (CS)	pag. 146
5	Documentazione catastale – Comune di Rende (CS)	pag. 160
6	Copie visure immobiliari – Formalità presenti sugli immobili oggetti di stima.	pag. 166
7	Certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale	pag. 186

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott. Giuseppe Greco**, nell'udienza di prima comparizione del 13 ottobre 2009 ha conferito al sottoscritto **Ingegnere Andrea Sijinardi**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i seguenti **quesiti**:

1) *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la trascrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

a) ubicazione;

b) caratteri generali e tipologici;

c) estensione;

d) identificazione catastale;

e) confini;

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

- 2) *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e,ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3) *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti,se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario,determinare il valore della quota pignorata.*
- 5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

2. SOPRALLUOGO

Esaminata la documentazione contenuta nei fascicoli di parte, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima:

- Alle ore 9:30 del **giorno 29.10.2009**, conformemente alla convocazione fatta, il C.T.U. si è recato nel Comune di Carolei (CS), alla c/da Monache Vennariello, sui luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto però non è comparso nessuno dei debitori esecutati sig.
A questo punto il C.T.U. ha provveduto: ad effettuare alcune foto del fabbricato dall'esterno del cancello d'ingresso e non potendo dare inizio alle operazioni di sopralluogo e rilievo vero e proprio si appresta a redigere il verbale di sopralluogo (**Appendice "A"**) con il quale rinvia tali operazioni al giorno 12.11.2009 alle ore 9:30 sempre presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Carolei (CS) alla c/da Monache Vennariello. Il C.T.U. provvederà ad informare i debitori esecutati della nuova data di convocazione tramite raccomandata A.R..
- Alle ore 9:30 del **giorno 12.11.2009**, conformemente alla convocazione fatta, il C.T.U. si è recato nel Comune di Carolei (CS), alla c/da Monache Vennariello, sui luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto non sono comparsi i debitori esecutati sig. Tuttavia il C.T.U. riceve una telefonata dal sig. _____ il quale dichiara di essere il figlio dei debitori esecutati e di essere impossibilitato per motivi personali ad essere presente sul posto ma che si dichiara disponibile a far effettuare il rilievo in data successiva che si concorda per il giorno successivo ovvero venerdì 13 Novembre 2009 alle ore 9:30. Il C.T.U. a questo punto provvede alla redazione del verbale di sopralluogo (**Appendice "B"**).
- Alle ore 9:30 del **giorno 13.11.2009**, conformemente agli accordi presi, il C.T.U. si è recato nuovamente nel Comune di Carolei (CS), alla c/da Monache Vennariello presso l'immobile oggetto di stima, dove ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica della villa (**Appendice "G"**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevare ogni piano della stessa riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "G1"**); ad effettuare adeguata documentazione fotografica della corte esterna a servizio della villa (**Appendice "G"**); a redigere il verbale di sopralluogo (**Appendice "C"**);
- **Giorno 20.11.2009**, il C.T.U. riceve una telefonata da parte del sig. _____ figlio dei debitori esecutati sig. _____ con il quale si rinviavano le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Rende (CS) alla località Saporito, come concordato in sede di

sopralluogo nel Comune di Carolei (CS) giorno 13.11.2009 a giorno 24.11.2009 alle ore 9:00 sul luogo di causa. Il C.T.U. si apprestava quindi a redigere verbale di sopralluogo (**Appendice "D"**);

- **Giorno 23.11.2009**, il C.T.U. riceve una telefonata da parte del sig. _____ figlio dei debitori eseguiti sig. _____ con il quale si rinviavano le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Rende (CS) alla località Saporito, come concordate per giorno 24.11.2009 alle ore 9:00 sul luogo di causa a giorno 25.11.2009. Il C.T.U. si apprestava quindi a redigere verbale di sopralluogo (**Appendice "E"**);
- Alle ore 9.30 del **giorno 25.11.2009**, il C.T.U. si è recato nel Comune di Rende (CS), alla località Saporito, presso l'immobile oggetto di stima dove ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica all'interno della porzione di villa a schiera (**Appendice "H"**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevare ogni piano della villa riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "H1"**); ad effettuare adeguata documentazione fotografica della corte esterna a servizio della villa (**Appendice "H"**); a redigere il verbale di sopralluogo (**Appendice "F"**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la trascrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

Descrizione degli immobili in Comune di Carolei (CS)- località Monache Vennariello:

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da una villa sita nel Comune di Carolei (CS), alla località Monache Vennariello, in zona residenziale periferica distante circa 28 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza). La villa con struttura portante in cemento armato e superficie lorda interna pari a circa 200 mq si sviluppa su tre livelli collegati da un vano scala interno, più precisamente, si compone di:

- un piano seminterrato adibito a locale di sgombero;*
- un piano terra adibito a zona giorno con cucina, soggiorno con camino, bagno e vano scala;*
- un piano primo adibito a zona notte con bagno e due camere da letto di cui una con balcone.*

Di pertinenza alla villa è una corte esterna di circa 451 mq in gran parte pavimentata quindi carrabile e per una restante parte a verde, più precisamente nella zona a monte lungo il confine Sud-Ovest nei pressi del cancello di

ingresso. La villa versa esternamente in "normali" condizioni di manutenzione come anche all'interno ad eccezione di alcune macchie di condensa e muffa nella stanza da letto indicata nella planimetria allegata come camera 1 (foto 14) in corrispondenza della canna fumaria e lungo le pareti controterra del piano seminterrato (foto 17). All'interno della villa i pavimenti sono in prevalenza in monocottura ad eccezione del piano seminterrato che presenta una pavimentazione in granigliato di marmo e dei locali bagno dove sono presenti piastrelle in ceramica con rivestimento sempre in ceramica fino ad una altezza di circa 2,50 m. Gli infissi esterni sono in legno di pino con vetro singolo con ante apribili verso l'esterno, le finestre della cucina presentano invece delle inferriate a protezione. Le porte interne sono in legno tamburato e alcune poste al piano terra presentano vetrata lavorata centrale. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio alimentati a gasolio. Dal piano terra, nel soggiorno, attraverso il piccolo terrazzo posto sul lato Nord è possibile accedere tramite una scala esterna al locale caldaia.

La villa come dichiarato dal sig. _____ confina rispettivamente a Nord con la villa di proprietà del sig. _____ i e sui tre restanti lati con la corte esterna di proprietà.

La villa si identifica catastalmente al **Foglio N. 16** del Comune di Carolei (CS) alla località Monache Vennariello, **Particella N. 519, sub. 2, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 7 vani**, con **rendita catastale pari a Euro 795,34 (Allegato "4")**.

La corte esterna si identifica catastalmente al **Foglio N. 16** del Comune di Carolei (CS), **Particella N. 521, sub. 1 (Allegato "4")**, mentre, la piccola porzione di corte dove è stato collocato il locale caldaia viene identificata catastalmente al **Foglio N. 16** del Comune di Carolei (CS), **Particella N. 522, sub. 1 (Allegato "4")**. È importante fare una precisazione, originariamente gli identificativi catastali erano diversi sia per la villa che per le corti esterne, infatti, si identificavano catastalmente così: la villa al *Foglio N. 16 del Comune di Carolei (CS) – Particella N. 399*; le corti esterne al *Foglio N. 16 del Comune di Carolei (CS) – Particella N. 161 – Sub. 4 e 5 (Allegato "4")*. Con la successiva soppressione sono nati i nuovi identificativi (**Allegato "4"**).

La villa risulta di proprietà di entrambi i debitori eseguiti sig.

e sig.ra

con atto di compravendita per Notaio Amato Stanislao del 02.11.1983, trascritto il 28.11.1983 ai nn. 26750 R.G. e 71262 R. P. dalla società "TRISILA SRL" (**Allegato "7"**).

L'unità immobiliare risulta libera da vincoli di tipo locativo.

Per l'immobile è stato effettuato il deposito dei calcoli esecutivi presso gli uffici del Genio Civile di Cosenza (**Allegato "2"**) in ditta al quale è seguito il rilascio della licenza di costruzione edilizia N°. 38 da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Carolei (CS) sempre in ditta

(**Allegato "2"**). A seguire è stata presentata richiesta di voltura della licenza di costruzione edilizia N°. 38 (**Allegato "2"**) la quale è stata concessa dal Sindaco del Comune di Carolei (CS) in data 22.04.1975 (**Allegato "2"**). Dell'immobile è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità in data 12.10.1979 a firma del Sindaco del Comune di Carolei (CS) (**Allegato "2"**) è relativo certificato rilasciato dall'ufficiale sanitario (**Allegato "2"**).

Descrizione degli immobili in Comune di Rende (CS)- località Saporito:

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da una porzione di villa a schiera sita nel Comune di Rende (CS), alla località Saporito, in zona residenziale distante circa 10 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza). La villa con struttura portante in cemento armato e superficie lorda interna pari a circa 330 mq si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

Nata come un'unica unità abitativa, attualmente risulta suddivisa in due appartamenti, il primo appartamento di circa 186 mq è stato ricavato ai piani seminterrato e terra, il secondo appartamento di circa 144 mq è stato invece ricavato ai piani primo e sottotetto. Ognuno dei due appartamenti è collegato da un vano scala interno ed ha accesso indipendente, infatti, il primo appartamento è accessibile sia dal piano seminterrato lato Nord che dal piano terra lato Ovest. Il secondo appartamento è accessibile solo dal piano primo lato Sud. I due appartamenti presentano la seguente distribuzione interna:

Appartamento 1 – posto al piano seminterrato e piano terra

- al piano seminterrato: angolo cottura e salone in un unico ambiente con camino, camera da letto, bagno e vano scala;
- al piano terra: cucina e soggiorno con accesso sul balcone dove è posizionato un piccolo locale caldaia, camera da letto, bagno e vano scala;

Appartamento 2 – posto al piano primo e piano sottotetto

- al piano primo: studio con accesso sul balcone dove è posizionato un piccolo locale caldaia, due camere da letto, doppi servizi, vano scala con disimpegno;
- al piano sottotetto: angolo cottura e soggiorno con camino in un unico ambiente, bagno, vano scala e due piccoli balconcini;

Di pertinenza alla villa è una corte esterna di circa 320 mq in parte pavimentata e in parte a verde con recinzione lungo il perimetro di proprietà, con cancello scorrevole ad apertura a comando e cancelletto pedonale.

La villa sia all'esterno che all'interno versa in buone condizioni di manutenzione.

All'interno i pavimenti sono:

- al piano seminterrato in monocottura ad eccezione del locale bagno dove sono presenti piastrelle in ceramica con rivestimento sempre in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 m;
- al piano terra parquet nel salone e nella camera da letto, gress porcellanato in cucina con rivestimento solo lungo la parete dell'angolo cottura, piastrelle in ceramica e rivestimento anch'esso in ceramica per circa 2,80 m nel bagno;
- al piano primo parquet nelle due camere da letto, nello studio e nel corridoio, gress porcellanato nei due bagni con rivestimento fino ad un'altezza di circa 2,90 m;
- al piano sottotetto in monocottura ad eccezione del bagno dove sono piastrelle in ceramica e rivestimento sempre in ceramica;
- per il vano scala ed i balconi sono tutti in monocottura.

Le pareti sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate con colori tenui. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in materiale plastico, al piano seminterrato sono presenti inferriate a protezione. Gli infissi interni sono il legno tamburato ed i portoncini di ingresso in legno tipo blindato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità e l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa alimentati a gas metano. Per quanto riguarda tali impianti mentre quello elettrico e del gas è autonomo per ognuno dei due appartamenti quello idrico è invece in comune. Sono altresì presenti l'impianto videocitofonico, l'impianto di condizionamento solo in alcune camere, l'impianto antintrusione solo per la seconda unità abitativa.

La villa confina lungo il lato Est con porzione di villa a schiera, mentre, sui tre restanti lati con corte esterna di proprietà.

La porzione di villa si identifica catastalmente al **Foglio N. 49** del Comune di Rende (CS) alla località Saporito, **Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 12,5 vani**, con **rendita catastale** pari a **Euro 1.646,21 (Allegato "5")**.

La corte esterna si identifica catastalmente al **Foglio N. 49** del Comune di Rende (CS) alla località Saporito, **Particella N. 535, sub. 3 (Allegato "5")**, risulta nella visura catastale un'erronea quantizzazione della superficie esterna in quanto viene riportato una superficie pari a 50 mq, mentre realmente sulla planimetria catastale si misurano circa 320 mq **(Allegato "5")**.

La villa risulta di proprietà di entrambi i debitori esegutati sig.

e sig.ra

con atto di compravendita per Notaio Lanzillotti Stefania del 11.07.1994 (Rep. 34180) trascritto il 29.07.1994 ai nn. 18712 R.G. e 15640 R. P. dalla società **(Allegato "7")**.

Nella visura catastale viene però riportato come proprietario non i debitori esegutati sig. ma

L'unità immobiliare presenta vincoli di tipo locativo dal momento che il secondo appartamento (posto al piano primo e al piano sottotetto) come dichiarato dal sig. figlio dei debitori esegutati sig. gli è stato concesso in comodato d'uso dai genitori.

Per l'immobile è stata rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Rende Concessione Edilizia N°. 166 in data 19.11.1987 **(Allegato "3")** alla quale è seguita la Concessione Edilizia N°. 79 in data 09.04.1990 **(Allegato "3")** relativa alla variante della concessione edilizia N°. 166/87. È stata rilasciata

Dichiarazione di Abitabilità per le pratiche di Costruzione Edile N°. 166/87 e 79/90 in data 10.10.1990 (**Allegato "3"**).

Quesito n. 2: *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e,ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

-- COMUNE DI CAROLEI (CS) LOCALITA' MONACHE VENNARIELLO --

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata in catasto al **Foglio N. 16** del Comune di Carolei (CS) alla località Monache Vennariello, **Particella N. 519, sub. 2, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 7 vani**, con **rendita catastale pari a Euro 795,34 (Allegato "4")** come si può evincere dalla documentazione fornita dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Carolei (CS) il fabbricato è stato realizzato previa **Concessione Edilizia (Allegato "2")** nonché **Dichiarazione di Abitabilità (Allegato "2")**.

Le planimetrie catastali rispecchiano la forma del progetto architettonico originario ma non la distribuzione dei vani interni. Al piano sottotetto oltre a variare la distribuzione interna è stata ridotta anche la superficie del balcone che inizialmente si proponeva lungo tutto il fronte Est del fabbricato.

Si ritiene opportuno evidenziare che in aderenza al piano seminterrato adibito a locale di sgombero e a questo comunicante è stato realizzato dai debitori eseguiti senza il rilascio di alcuna autorizzazione comunale un locale di forma irregolare con altezza media pari a circa 2,80 m e superficie interna pari a circa 56 mq, accessibile da strada privata. Questo locale, non essendo stato realizzato con alcuna autorizzazione comunale non viene dal sottoscritto C.T.U. computato nel calcolo della superficie equivalente, per tanto, non gli verrà assegnato alcun valore.

-- COMUNE DI RENDE (CS) LOCALITA' SAPORITO --

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata in catasto al **Foglio N. 49** del Comune di Rende (CS) alla località Saporito, **Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 12,5 vani**, con **rendita catastale pari a Euro 1.646,21 (Allegato "5")** come si può evincere dalla documentazione fornita dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Rende (CS) il fabbricato è stato realizzato previa **Concessione Edilizia (Allegato "3")** nonché **Dichiarazione di Abitabilità (Allegato "3")**.

Le planimetrie catastali rispecchiano la forma del progetto architettonico originario ma non la distribuzione dei vani interni. Infatti, la villa risulta

accatastata come un'unica unità immobiliare, ma realmente suddivisa in due appartamenti. I lavori necessari per la separazione fisica della villa sono stati realizzati dai debitori eseguiti senza alcuna autorizzazione comunale.

Quesito n. 3: stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

FORMALITA'

Dall'ispezione meccanografica, svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari (**Allegato "6"**) risulta che, dal - / - /1981 al 23/10/2009, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 6998 registro generale e n. 639 del registro particolare, iscritta in data 27.03.1996 a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA contro

in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per un importo di £ 140.000.000 degli immobili siti a Carolei (CS) (nella trascrizione è stato commesso un errore nella Sezione B per quando riguarda il Comune che dovrebbe essere Carolei (CS) anziché come riportato nella trascrizione Rende (CS). Questo si può evincere dal fatto che, sotto la dicitura immobile n. 1 che rappresenta la villa – Numero: 2463 e Anno 1978 si riferiscono agli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Carolei (CS), questo vale anche per immobile n. 2 che rappresenta la corte esterna presente nella stessa trascrizione);

2. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 8225 registro generale e n. 767 del registro particolare, iscritta in data 16.04.1997 a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA contro

in relazione all' IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO per un importo di £ 275.000.000 degli immobili siti a Carolei (CS) alla località Monache Vennariello (in questa formalità sono presenti "soggetti contro" e grava su altri immobili non facenti parte della presente C.T.U.);

3. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 1749 registro generale e n. 156 del registro particolare, iscritta in data 25.01.2002 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA-SCIGLIANO-SOC. COOP. A.R.L. contro in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per un importo di € 62.000,00 degli immobili siti in Rende (CS) c/da Saporito ;

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. 6011 registro generale e n. 4605 del registro particolare, iscritta in data 03.03.2003 a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro in relazione all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI degli immobili siti in Carolei (CS) c/d Monache Vennariello e in Rende (CS) via De Chirico c/da Saporito;;

5. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 33254 registro generale e n. 6312 del registro particolare, iscritta in data 25.11.2004 a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A. contro , in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO degli immobili siti in Carolei (CS) c/d Monache Vennariello;

6. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. 33725 registro generale e n. 24134 del registro particolare, iscritta in data 01.12.2004 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro in relazione all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI degli

immobili siti in Carolei (CS) c/da Monache Vennariello e in Rende (CS) via De Chirico c/da Saporito;

VINCOLI

Dalle indagini svolte si è riscontrato che per l'immobile identificato in catasto al **Foglio N. 49** del Comune di Rende (CS) alla località Saporito, **Particella N. 345, sub. 3** esiste un vincolo di tipo locativo. Tale vincolo è dovuto alla concessione da parte dei debitori eseguiti dell'appartamento posto al piano primo e al piano sottotetto al figlio e rispettiva coniuge in comodato d'uso gratuito.

Quesito n. 4: *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

Criteria di Stima

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto della presente perizia è:

- si è reputato opportuno scegliere il **procedimento sintetico comparativo** ritenendolo più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione. Per procedere a tale tipo di stima si è condotta un'indagine nella zona in oggetto allo scopo di venire a conoscenza dei prezzi di mercato più probabili. Le indagini di mercato sono state articolate su due distinte ricerche:
 - mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli in oggetto;
 - mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI CAROLEI (CS) LOCALITA' MONACHE VENNARIELLO

- VILLA -

Foglio N. 16, Particella N. 519, sub. 2, Cat. A/7

CORTE ESTERNA

Foglio N. 16, Particella N. 521, sub. 1, 430 mq

Foglio N. 16, Particella N. 522, sub. 1, 30 mq

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e la corte esterna come pertinenze esclusive dei vani principali, viene determinata secondo il seguente prospetto:

<i>porzione immobiliare / destinazione d'uso</i>	<i>superficie lorda reale (mq)</i>	<i>coefficiente riduttivo</i>	<i>Superficie commerciale equivalente (mq)</i>
Superficie coperta Piano Semint. (locale di sgombero)	61	0.50	30,5
Superficie coperta Piano Terra	83	1.00	83
Superficie coperta Piano Primo	56	1.00	56
Balconi	9+5=14	0.30	4,20
Corte Esterna (part.ile nn. 521,522)	430+21=451		
Corte Esterna	Fino a 140	0.10	14
Corte Esterna	I restanti (451- 140)=311	0.02	6,22
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			193,92

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi

limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

<i>p. u. min</i> (€/mq)	<i>p. u. medio</i> (€/mq)	<i>p. u. max</i> (€/mq)
650,00	800,00	950,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 193,92 \text{ (mq)} \times 800,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 155.136,00 \end{aligned}$$

in cifra tonda:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA VILLA = € 155.000,00

COMUNE DI RENDE (CS) LOCALITA' SAPORITO

- VILLA -

Foglio N. 49, Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2

CORTE ESTERNA

Foglio N. 49, Particella N. 535, sub. 3, 320 mq

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e la corte esterna come pertinenze esclusive dei vani principali, viene determinata secondo il seguente prospetto:

porzione immobiliare / destinazione d'uso	superficie lorda reale (mq)	coefficiente riduttivo	Superficie commerciale equivalente (mq)
Superficie coperta Piano Semint.	93	1.00	93
Superficie coperta Piano Terra	93	1.00	93
Superficie coperta Piano Primo	89	1.00	89
Superficie coperta Piano Sottotetto	55	1.00	55
Porticato e Balconi	25+25+30+5=85		
Porticato e Balconi	Fino a 25	0.30	7.5
Porticato e Balconi	I restanti (85 - 25) = 60	0.10	6
Corte Esterna	320	0.10	32
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			375,50

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori:

<i>p. u. min</i> (€/mq)	<i>p. u. medio</i> (€/mq)	<i>p. u. max</i> (€/mq)
1.300,00	1.475,00	1.650,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 375,50 \text{ (mq)} \times 1.475,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 553.862,50 \end{aligned}$$

in cifra tonda:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA VILLA = € 554.000,00

Quesito n. 5: *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

I beni oggetto di pignoramento risultano indipendenti l'uno dall'altro per cui il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia possibile la vendita dei lotti separatamente. Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva dei diversi lotti in oggetto con relativo valore di mercato.

<u>LOTTO N. 1</u>	<p>VILLA Foglio N. 16, Particella N. 519, sub. 2, Cat. A/7</p> <p>CORTE ESTERNA:</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio N. 16, Particella N. 521, sub. 1 - 430 mq</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio N. 16, Particella N. 522, sub. 1 - 30 mq</p> <p style="text-align: center;">sito nel Comune di CAROLEI (CS), località MONACHE VENNARIELLO</p> <p style="text-align: center;"><u>PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 155.000,00</u></p>
--------------------------	---

Per quanto riguarda invece il lotto sito nel Comune di Rende (CS), alla località Saporito, identificato catastalmente al **Foglio N. 49, Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2**, già suddiviso senza alcuna autorizzazione comunale in due appartamenti separati, con ingresso indipendente l'uno dall'altro, si può assegnare ai due appartamenti un valore di mercato distinto, in modo da garantirne la vendita separatamente.

Di seguito viene riportato un prospetto con le superfici commerciali equivalenti di ciascun appartamento, per la corte esterna di 320 mq circa si è proposta una ripartizione che è pari a 135 mq per il primo appartamento e di 185 mq per il secondo appartamento.

Appartamento 1	superficie lorda reale (mq)	coefficiente riduttivo	Superficie commerciale equivalente (mq)
Superficie coperta Piano Semint.	93	1.00	93
Superficie coperta Piano Terra	93	1.00	93
Porticato e Balconi	25+25= 50		
Porticato e Balconi	Fino a 25	0.30	7.50
Porticato e Balconi	I restanti 25	0.10	2.50
Corte Esterna	135	0.10	13.50
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			209.50

sup. comm. equiv. (mq) x p. u. medio (€/mq) =

$$= 209,50 \text{ (mq)} \times 1.475,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 309.012,50$$

in cifra tonda: **€ 309.000,00**

Appartamento 2	superficie lorda reale (mq)	coefficiente riduttivo	Superficie commerciale equivalente (mq)
Superficie coperta Piano Primo	89	1.00	89
Superficie coperta Piano Sottotetto	55	1.00	55
Porticato e Balconi	30+5=35		
Porticato e Balconi	Fino a 25	0.30	7.5
Porticato e Balconi	I restanti 10	0.10	1
Corte Esterna	185	0.10	18.50
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			171,00

sup. comm. equiv. (mq) x p. u. medio (€/mq) =

$$= 171,00 \text{ (mq)} \times 1.475,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 252.225,00$$

in cifra tonda: **€ 252.000,00**

<p><u>LOTTO N. 2</u></p>	<p style="text-align: center;">- APPARTAMENTO 1 -</p> <p>VILLA Foglio N. 49, Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2 CORTE ESTERNA Foglio N. 49, Particella N. 535, sub. 3 - 320 mq</p> <p>sito nel Comune di RENDE (CS), località SAPORITO</p> <p><u>PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 309.000,00</u></p>
<p><u>LOTTO N. 3</u></p>	<p style="text-align: center;">- APPARTAMENTO 2 -</p> <p>VILLA Foglio N. 49, Particella N. 345, sub. 3, Cat. A/2 CORTE ESTERNA Foglio N. 49, Particella N. 535, sub. 3 - 320 mq</p> <p>sito nel Comune di RENDE (CS), località SAPORITO</p> <p><u>PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 252.000,00</u></p>

Quesito n. 6: *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) è quello relativo all'imposta di registro, in quanto i debitori eseguiti, sig.

proprietari dei beni oggetto di pignoramento sono persona fisica (**Allegato "1"**).

Quesito n. 7: Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Punto a)

DESCRIZIONE DEI BENI E DIFFERENZE CATASTALI

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>VILLA</u> sita nel COMUNE DI CAROLEI (CS), località Monache Vennariello, con superficie pari a 153 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	16	399		A/7	U	7 vani
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	16	519	2	A/7	U	7 vani

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>CORTE ESTERNA</u> sita nel COMUNE DI CAROLEI (CS), località Monache Vennariello, con superficie pari a 430 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie (Mq)
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	16	161	4			430
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	16	521	1		Ente Urbano	430

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>CORTE ESTERNA</u> sita nel COMUNE DI CAROLEI (CS) , località Monache Vennariello, con superficie pari a 30 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie (Mq)
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	16	161	5			30
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	16	522	1		Ente Urbano	30

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>VILLA</u> sita nel COMUNE DI RENDE(CS) , località Saporito, con superficie pari a 415 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	49	345	**	**	**	**
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	49	345	3	A/2	2	12,5 vani

**** - non compare alcun valore in quanto sulla certificazione storico - ipotecaria e catastale ventennale viene riportata la dicitura " in corso di definizione"**

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>CORTE ESTERNA</u> sita nel COMUNE DI RENDE(CS) , località Saporito, con superficie pari a 320 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (Mq)</i>
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	49	535	3	A/2	1	10,5 vani
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	49	535	3			320

L'incongruenza in questo caso è dovuta al fatto che la corte esterna sulla certificazione storico - ipotecaria e catastale ventennale viene identificata come appartamento.

Punto b.)

<p><u>FORMALITA'</u> <u>ESISTENTI SUI</u> <u>BENI IN OGGETTO</u></p>	<p><u>ISCRIZIONE CONTRO n. 6998 registro generale e n. 639 del registro particolare, iscritta in data 27.03.1996</u> a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA contro _____ in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per un importo di _____ £ 140.000.000 degli immobili siti a Carolei (CS) (nella trascrizione è stato commesso un errore nella Sezione B per quando riguarda il Comune che dovrebbe essere Carolei (CS) anziché come riportato nella trascrizione Rende (CS). Questo si può evincere dal fatto che, sotto la dicitura immobile n. 1 che rappresenta la villa – Numero: 2463 e Anno 1978 si riferiscono agli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Carolei (CS), questo vale anche per immobile n. 2 che rappresenta la corte esterna presente nella stessa trascrizione);</p>
	<p><u>ISCRIZIONE CONTRO n. 8225 registro generale e n. 767 del registro particolare, iscritta in data 16.04.1997</u> a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA contro _____ in relazione all' IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A</p>

GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per un importo di £ 275.000.000 degli immobili siti a Carolei (CS) alla località Monache Vennariello (in questa formalità sono presenti "soggetti contro" e grava su altri immobili non facenti parte della presente C.T.U.);

ISCRIZIONE CONTRO n. 1749 registro generale e n. 156 del registro particolare, iscritta in data 25.01.2002 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PRE-SILA-SCIGLIANO-SOC. COOP. A.R.L. contro _____, in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per un importo di € 62.000,00 degli immobili siti in Rende (CS) c/da Saporito ;

TRASCRIZIONE CONTRO n. 6011 registro generale e n. 4605 del registro particolare, iscritta in data 03.03.2003 a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro _____ in relazione all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI degli immobili siti in Carolei (CS) c/da Monache Vennariello e in Rende (CS) via De Chirico c/da Saporito;

	<p><u>ISCRIZIONE CONTRO n. 33254 registro generale e n. 6312 del registro particolare, iscritta in data 25.11.2004</u> a favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A. contro in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO degli immobili siti in Carolei (CS) c/da Monache Vennariello;</p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO n. 33725 registro generale e n. 24134 del registro particolare, iscritta in data 01.12.2004</u> a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro in relazione all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI degli immobili siti in Carolei (CS) c/da Monache Vennariello e in Rende (CS) via De Chirico c/da Saporito;</p>
<p><u>VINCOLI</u></p>	<p>Dalle indagini svolte si è riscontrato che per l'immobile identificato in catasto al Foglio N. 49 del Comune di Rende (CS) alla località Saporito, Particella N. 345, sub. 3 esiste un vincolo di tipo locativo. Tale vincolo è dovuto alla concessione da parte dei debitori eseguiti dell'appartamento posto al piano primo e al piano sottotetto al figlio e rispettiva coniuge in comodato d'uso gratuito.</p>

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli dal G. E., rassegna la presente relazione.

Pietrafitta li, 04.12.2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ANDREA
SIJINARDI
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 3388

Andrea Sijnardi

Ing. Andrea Sijnardi

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2009

Dati della richiesta	Comune di CAROLEI (Codice: B802)	
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA	
	Foglio: 16 Particella: 161 Sub.: 4	

Unità immobiliare soppressa dal 16/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		16	161	4							Variazione del 16/04/2008 n. 18174 .1/2008 in atti dal 16/04/2008 (protocollo n. CS0169937) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
			399	5							

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 519 sub. 2
- foglio 16 particella 521 sub. 1
- foglio 16 particella 522 sub. 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		16	161	4	2		A/7	U	7 vani	Euro 795,34 L. 1.540.000	COSTITUZIONE del 13/03/1998 n. 266/1998 in atti dal 24/03/1998 LE U.I.U. VENGONO CLASSATE SENZA L'APPROVAZIONE DEL T.M. 870/78
			399	5							

Indirizzo **PIAZZETTA MONACHE piano: S1-T-1;**

Notifica -

Partita

1023

Mod.58

Annotazioni **161 sub 4 e 5 corti mq 430-30**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2009

Situazione degli intestati dal 13/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 02/11/1983
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 02/11/1983
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 13/03/1998 n. 266/1998 in atti dal 24/03/1998 LE U.I.U. VENGONO CLASSATE SENZA L'APPROVAZIONE DEL T.M.87078			

Situazione degli intestati dal 02/11/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/11/1983 Voltura n. 3044 .1/1985 in atti dal 23/09/2003 (protocollo n. 401968) Repertorio n. : 4873 Rogante: NOTAIO AMATO Sede: ROGGIANO GRAVINA Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 9957 del 22/11/1983 COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **E**

8+r

Data: 15/10/2009 - Ora: 10.46.36

Visura per immobile

Visura n.: CS0398673 Pag: 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2009

Dati della richiesta	Comune di CAROLEI (Codice: B802)	
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA	
	Foglio: 16 Particella: 161 Sub.: 8	

Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		16	161	8							Variazione del 16/04/2008 n. 18188 .1/2008 in atti dal 16/04/2008 (protocollo n. CS0170811) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 516 sub. 1

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **SIINARDI CTU**

674

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2009

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAROLE(Codice B802) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	16	519	2	2		A/7	U	7 vani	Euro 795,34	PIAZZETTA MONACHE piano: S1 -T -1; Variazione del 16/04/2008 n. 18174 .1/2008 in atti dal 16/04/2008 (protocollo n. CS0169937) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	
			521	1								
			522	1								

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 1/2
2				(1) Proprieta' per 1/2

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2009

Dati della richiesta		Comune di CAROLEI (Codice: B802)							
		Provincia di COSENZA							
Catasto Terreni		Foglio: 16 Particella: 521							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	16	521		-	ENTE URBANO	ha are ca 04 30		Dominicale	Agrario
Tabella di variazione del 15/04/2008 n. 8237.1/2008 in atti dal 15/04/2008 (protocollo n. CS0168731) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE									
Notifica				Partita		I			
Annotazioni		GIUSTO T.M. 870/78.							

SSY

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2009

Dati della richiesta		Comune di CAROLEI (Codice: B802)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Terreni		Foglio: 16 Particella: 522									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
1	16	522		-	ENTE URBANO	ha are ca 00 30			Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 15/04/2008 n. 8238 .1/2008 in atti dal 15/04/2008 (protocollo n. CS0168732)
Notifica					Partita			1			
Annotazioni		GIUSTO T.M. 870/78.									

95r

ALLEGATO

“5”

Documentazione catastale

Comune di Rende (CS)

- visura (Foglio N. 49 particelle NN. 345,535);
- estratto di mappa con individuazione del fabbricato e della corte di pertinenza in scala 1:2000 e in scala 1:500;
- planimetria catastale di insieme del fabbricato a schiera cui appartiene la villa;
- elenco subalterni delle particelle catastali;
- planimetria catastale della villa in scala 1:200.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 49 Particella: 535 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		49	345	3	2		A/2	2	12,5 vani	Euro 1.646,21	VARIAZIONE del 18/09/2006 n. 17209 .1/2006 in atti dal 18/09/2006 (protocollo n. CS0180212) ACCORPAMENTO . UTU -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo CONTRADA SAPORITO piano: T-1-2-S1;											
Notifica CS0192116/2006											
Annotazioni rettifica classamento e accorpamento uu . accertamento in autotutela che annulla il precedente relativo a variazione d'ufficio prot . 1495/99 (per la p .lla 345/3) in atti dal 23/10/1999 e var . 2183/90 in atti dal 13/04/93 ed avente la medesima datadi efficacia del provvedimento annullato p .lla 345 sub 3 corte escusiva mq 50											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **SIINARDI CTU**

594

STUDIO TECNICO ING. ANDREA SIJINARDI
VIA G. VERDI N° 5, 87050 PIETRAFITTA (CS)
andreasijinardi@libero.it cell. 3404926323
C.F. SJNDR74A13D086F P.I. 02658220781

STUDIO LEGALE
Avvocato Daniela Ponso
87100 Cosenza
Viale Giacomo Mancini, n. 156 – Tel. 0984/396098

OGGETTO: TRASMISSIONE DOCUMENTI relativi alla C.T.U. della
procedura n. 140/2004 R.G.E.I.

Il sottoscritto Ing. Andrea Sijinardi (C.F. SJN NDR 74A13 D086F), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3388, con studio in Pietrafitta alla via G. Verdi n. 5, visto l'incarico affidatogli dal G.E. dott.ssa Francesca GOGGIAMANI in data 24.04.2013 di procedere al frazionamento dell'immobile sito nel Comune di Rende (CS) alla località "Saporito" in prossimità dello svincolo della superstrada Paola-Crotone relativo alla C.T.U. della procedura esecutiva immobiliare n. 140/2004 R.G.E.I.,

TRASMETTE

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria – frazionamento unità immobiliare residenziale e ristrutturazione edilizia;
- Copia della variazione catastale delle unità immobiliari frazionate presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 16.07.2013.

Cosenza, li 18/09/2013



ing. Andrea Sijinardi

Andrea Sijinardi

studio legale, per ricevuta

Daniela Ponso



STUDIO TECNICO ING. ANDREA SIJINARDI
VIA G. VERDI N° 5, 87050 PIETRAFITTA (CS)
andreasijinardi@libero.it cell. 3404926323
C.F. SJNDR74A13D086F P.I. 02658220781

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
87100 COSENZA (CS)
PROCEDURA N° 140/2004 R.G.E.I.
G.E. DOTT. SSA F. sca GOGGIAMANI

OGGETTO: TRASMISSIONE DOCUMENTI relativi alla C.T.U. della
procedura n. 140/2004 R.G.E.I.

Il sottoscritto Ing. Andrea Sijinardi (C.F. SJN NDR 74A13 D086F), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3388, con studio in Pietrafitta alla via G. Verdi n. 5, visto l'incarico affidatogli dal G.E. dott.ssa Francesca GOGGIAMANI in data 24.04.2013 di procedere al frazionamento dell'immobile sito nel Comune di Rende (CS) alla località "Saporito" in prossimità dello svincolo della superstrada Paola-Crotone relativo alla C.T.U. della procedura esecutiva immobiliare n. 140/2004 R.G.E.I.,

TRASMETTE

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria – frazionamento unità immobiliare residenziale e ristrutturazione edilizia;
- Copia della variazione catastale delle unità immobiliari frazionate presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 16.07.2013;
- Copia lettera di trasmissione documenti alle parti;

Cosenza, li

18/09/2013

TRIBUNALE DI COSENZA

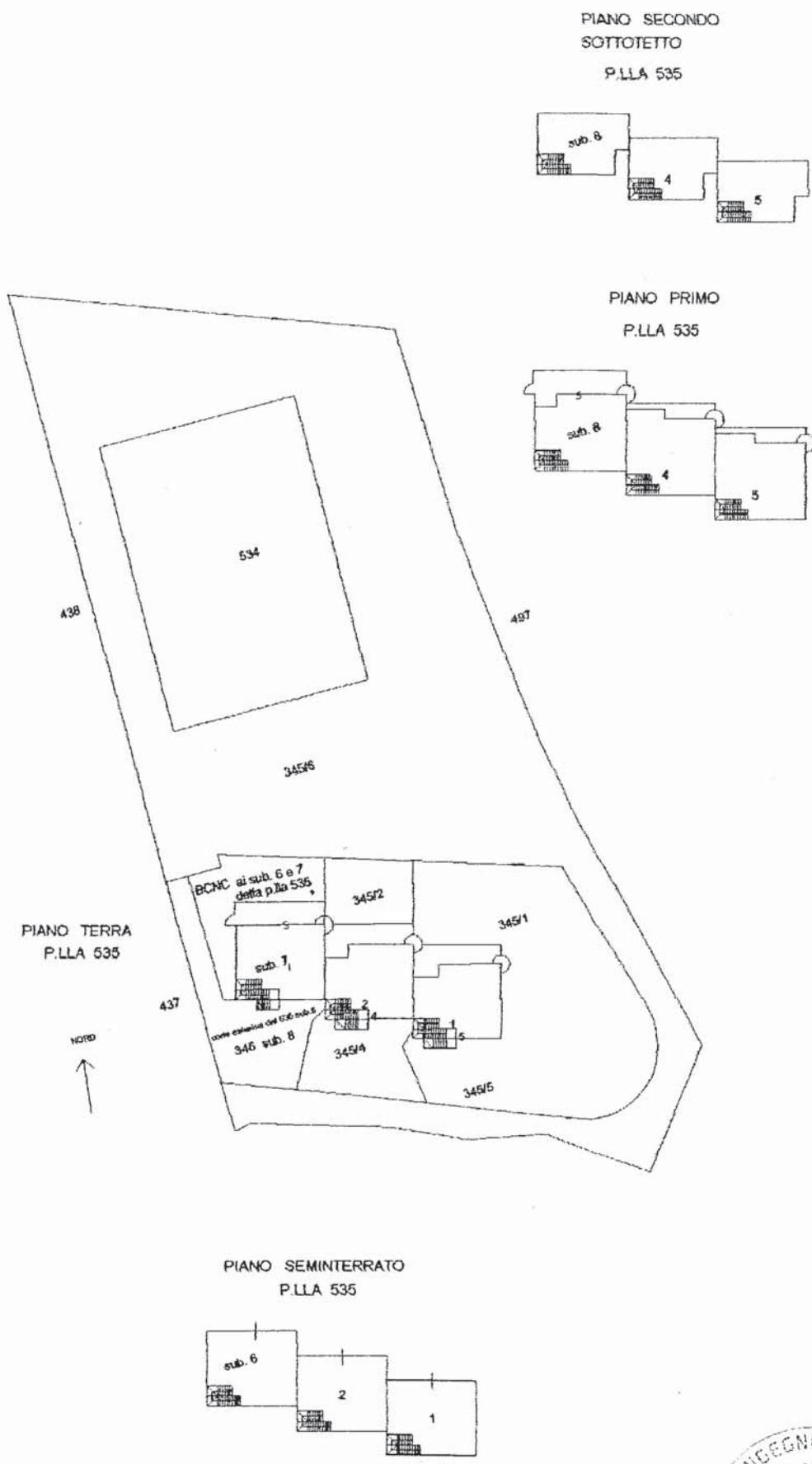
Depositato in Canc. n. 100
Oggi 18 SET. 2013

N. Canc. Off. n. 100
Canc. n. 100



C.T.U. ing. Andrea Sijinardi

Andrea Sijinardi



INGEGNERI COSENZA
 ANDREA
 SIJINARDI
 Società di Ingegneria
 S.p.A.

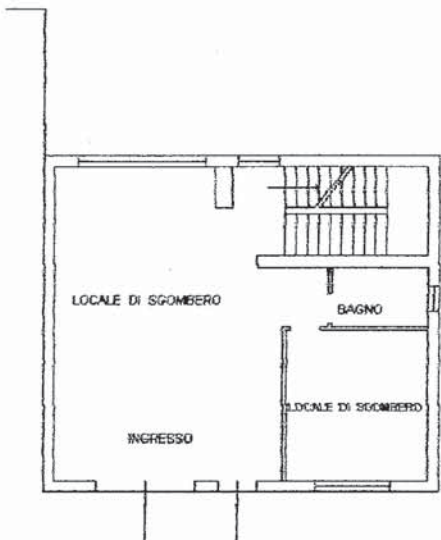
Andrea Sijinardi

31/08/2018

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende	
Contrada Saporito _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 49 Particella: 535 Subalterno: 6	Compilata da: Sijinardi Andrea Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza _____ N. 3388

Scheda n. 1 Scala 1:200



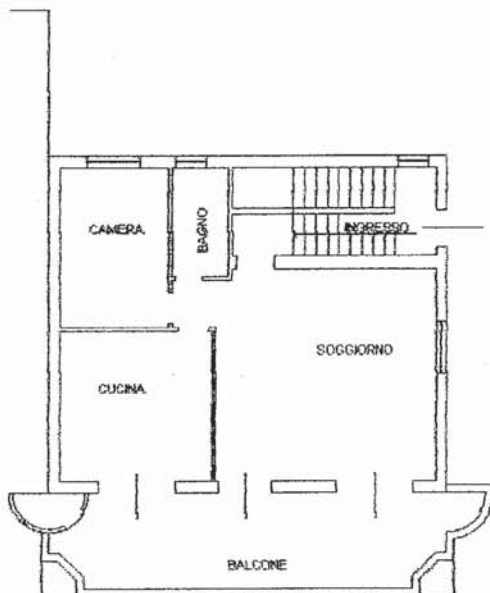
PIANO SEMINTERRATO
H=2,60



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende	
Contrada Saporito civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 49 Particella: 535 Subalterno: 7	Compilata da: Sijinardi Andrea Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza N. 3388

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2,80



Andrea Sijinardi

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

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende

Contrada Saporito

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 49

Particella: 535

Subalterno: 8

Compilata da:
Sijinardi Andrea

Iscritto all'albo:
Ingegneri

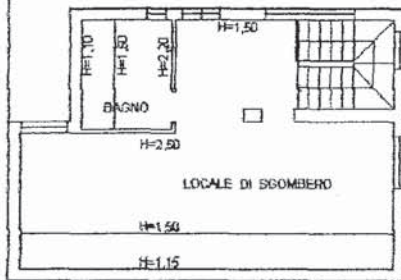
Prov. Cosenza

N. 3388

Scheda n. 1

Scala 1:200

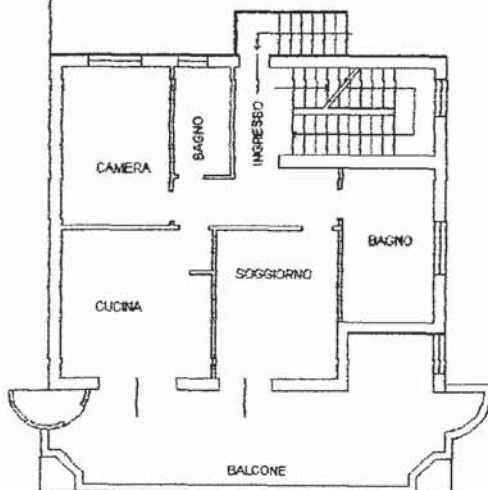
PIANO SECONDO
SOTTOTETTO



345 sub. 8
corte esclusiva del 535 sub. 8

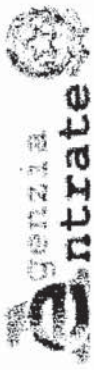
PIANO TERRA

PIANO PRIMO
H=2,90



NORD





**Ufficio Provinciale
di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 16/07/2013

Ora: 11.53.01

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di RENDE (Codice: T3EI)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: CS0148465		
Codice di Riscontro: 000N26276	Unità a destinazione ordinaria n.: 3	Unità in variazione n.: -
	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
		Beni Comuni non Censibili n.: 1
		Unità in costituzione n.: 4
		Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti				
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita		
1	S		49	535	3									
			49	345	3									
2	C		49	535	6	CONTRADA SAPORITO n. SNC, p. SI	002	C02	01	83	94	218,62		
3	C		49	535	7	CONTRADA SAPORITO n. SNC, p. T	002	A02	02	4	103	526,79		
4	C		49	535	8	CONTRADA SAPORITO n. SNC, p. T-I, 2	002	A02	02	4,5	135	592,63		
			49	345	8									
5	C		49	345	7	CONTRADA SAPORITO n. SNC, p. T						0,00		