

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*GIUDIZIO DI DIVISIONE promosso da ITALFONDLARIO SPA quale
procuratrice di CASTELLO FINANCE SRL c/*

[numero di ruolo: 3706/2009]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

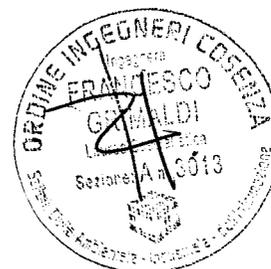
Generalità.

Il sottoscritto ing. Francesco Grimaldi, consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, nominato dal sig. G. E. dott. Giuseppe Greco con giuramento nell'udienza del 26 Gennaio 2010, ha redatto la presente consulenza tecnica d'Ufficio relativa alla disposizione, del sig. G. E. di seguito testualmente riportata, sui beni oggetto di pignoramento inerenti alla procedura sopraccitata.

Il G. E., dispone che il consulente provveda a formare un progetto di divisione dei beni oggetto di pignoramento tenendo conto delle quote spettanti ai singoli dividendi ed eventualmente indicandone l'entità dei conguagli spettanti a ciascuno di essi; il consulente valuterà preventivamente se i beni oggetto di divisione siano o meno divisibili.

Riepilogo dei beni oggetto di divisione:

- a. immobile n°1, "fabbricato" sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico I Umberto I n° 14, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 293;*
- b. immobile n°2, "fabbricato" sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico II Cavour n° 55 e 55A (ingresso*



*principale), via Piazza n°12 e 12 A (ingresso secondario),
identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 305 e 311 sub1;*

*c. immobile n°3, “ locale magazzino” sito nel comune di Torano
Castello alla frazione Sartano in via Cavour n° 24, identificato
nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 382 sub 2;*

*d. immobile n°4, “ locale magazzino” sito nel comune di Torano
Castello alla frazione Sartano in via Cavour snc, identificato nel
NCEU al foglio n° 13 part.lla 396 sub 1.*

Inizio operazioni peritali

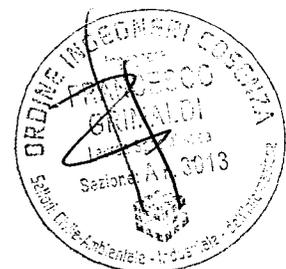
Per adempiere la disposizione del G. E., si sono iniziate le operazioni peritali con il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento.

Il c.t.u., in data 11 febbraio 2010, si è recato nel Comune di Torano Castello nella Frazione Sartano alla via Vico I Umberto I n° 14, nel corso del quale sono stati eseguiti gli accertamenti necessari e sono state scattate diverse foto.

Il relativo verbale è allegato col **n 1**, e le foto sono allegate col **n 2**.

Lo scopo del sopralluogo, oltre a verificare sul posto la possibilità di potere predisporre un progetto di divisione dei beni, è quello di verificare se i beni non abbiano avuto delle variazioni di consistenza, di disposizione, di finiture o che siano cambiate le condizioni al contorno, rispetto a quanto descritto nella precedente perizia estimativa depositata in data 27 Febbraio 2004.

Pertanto effettuato il rilievo dei singoli beni e delle loro pertinenze, vengono di seguito riportate tutte le loro peculiarità.



✓ *immobile n°1, "fabbricato" di civile abitazione*

• **Descrizione del bene**

Si tratta di un'unità immobiliare, sita nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico I Umberto I n° 14 (catastralmente indicata come strada X n°5 piano terra), identificata nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 293.

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli fuori terra, precisamente, al piano terra troviamo un ingresso a corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno. Dal soggiorno mediante una scala interna si accede al primo piano, dove vi è un disimpegno, due stanze da letto, un bagno ed un salone. Continuando a salire arriviamo alla soffitta, la quale è corredata di un balcone. La copertura, realizzata con struttura portante in travi di legno e soprastanti tegole, nella parte centrale (colmo), ha un'altezza di circa 3,30 metri.

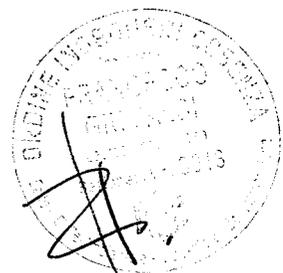
Tutti gli ambienti, dell'appartamento, hanno altezza netta di 2,90 metri. Inoltre l'appartamento, al primo piano, è corredata di un balcone posto in linea con quello della soffitta sul prospetto di via Vico I Umberto I. Sullo stesso balcone stesso si affacciano rispettivamente la stanza da letto e il salone.

Le planimetrie (riprodotte in seguito al soprall.) vengono allegate col n 3.

• **finiture e dotazioni**

Il grado di finiture dell'intero fabbricato (sia esternamente che internamente) è su uno standard medio. Lo stato di manutenzione delle facciate esterne, risulta buono.

All'interno dell'appartamento la finitura delle pareti e dei soffitti si presenta con intonaco liscio e pittura lavabile, eccetto: le pareti del bagno che sono



– parte venditrice –

– parte

acquirente. [L'atto è stato trascritto a Cosenza in data 28/07/1983 -
RG e RS nn° 18832, 64239].

• **occupazione dell'immobile**

L'appartamento così come si evince dal verbale di sopralluogo (all. n 1) è
abitato dal sig. _____ (marito della defunta sig.ra

Il certificato di morte della sig.ra _____ viene
consegnato al CTU direttamente dal sig. _____ (all. n 4).

• **dati di consistenza**

Superficie catastale appartamento 188,30 mq

Superficie reale balconi 12,60 mq

Superficie lorda soffitta 94,40 mq

• **determinazione della superficie commerciale vendibile**

La superficie commerciale viene determinata anche secondo la Norma Uni
10750/2005 e il DPR 138/98.

Superficie commerciale appartamento (p. terra e p. primo) = 188,30 mq

**Superficie commerciale balconi (p. primo e p. soffitta) = 12,60 mq * 0,30 =
3,78 mq**

Superficie commerciale soffitta = 94,40 mq * 0,40 = 37,76 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE = 229 mq

• **dati catastali attuali**

L'appartamento è identificato presso il NCEU al foglio n° 13 particella n°
293, cat. A/6, classe 2; consistenza 2 vani, rendita €. 70,65 - ubicazione via X
n. 5 piano T Partita 153 – intestatari:



- Proprietà per 1000/1000

La visura catastale viene allegata con il n 5.

- **irregolarità catastali**

La descrizione e la consistenza sono diverse da quelli denunciati presso NCEU, già rilevati e indicati negli atti e nella precedente perizia estimativa depositata in data 27 Febbraio 2004.

Di fatto, nella stessa perizia sopraccitata, viene rivelato che il bene è stato oggetto di ampliamento e di sopraelevazione in modo del tutto abusivo poiché non è stata presentata alcuna domanda di concessione edilizia. Inoltre, per la vendita degli immobili era stato depositato un supplemento di perizia, in data 02 Aprile 2004, nel quale si calcolano e si esplicitano i costi necessari per ottenere una sanatoria delle opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, tramite il condono edilizio 2004 Legge n° 326 del 2003.

- **quote immobiliari**

Attualmente, dalle visure catastali, il bene risulta di proprietà della sig.ra
per la piena proprietà di 1000/1000, ma dalla
dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e
catastale ventennale, redatta dal notaio dott.ssa Maria Mancini, presente nel
fascicolo, considerando anche l'estratto del certificato di matrimonio (dal
quale risulta la comunione legale) tra i sigg.

consegnato al CTU dallo stesso sig. **(all. n 6)**, si
evince chiaramente che, il bene non è di piena proprietà pari a 1000/1000
della sig.ra ma appartiene ai coniugi secondo



le quote immobiliari di seguito riportate:

5/8 di proprietà della sig.ra

3/8 di proprietà del sig.

Progetto di divisione del bene

Dal sopralluogo effettuato e dalle relative valutazioni tecnico-economico si determina che il bene oggetto di divisione non è divisibile. Pertanto lo stesso è vendibile in un unico lotto.

Considerato che al valore del bene, stimato nella perizia depositata in data 27 Febbraio 2004, veniva apportata la detrazione delle spese per sanare l'abuso edilizio di ampliamento e di sopraelevazione, secondo dei conteggi e degli oneri che si riferivano al condono edilizio del 2003 legge n° 326, ad oggi non più applicabili, il CTU si è rivolto all'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello chiedendo consulenza sul da farsi per potere sanare tale abuso in assenza di condono edilizio.

Il responsabile dell'ufficio tecnico "urbanistica" esponeva quanto segue: il bene, in base al Programma di Fabbricazione vigente, ricade in zona A1 (ristrutturazione urbanistica ed edilizia) dove gli interventi possibili sono: demolizione e ricostruzione con volume pari al doppio del volume esistente; sopraelevazione con aumento di volume pari al volume esistente; considerando, inoltre, che gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento (realizzati su suolo della stessa ditta) sono stati eseguiti da ormai più di 30 anni, e che le altre strutture presenti sono state costruite in adiacenza allo stesso, si ritiene che le opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche, siano sanabili mediante la richiesta di un permesso in sanatoria.



Gli oneri da pagare per il permesso in sanatoria sono il costo di costruzione e di urbanizzazione calcolati in funzione della superficie e del volume realizzati, secondo i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicati dal Comune, stabiliti con le delibere Comunali di cui si allega una copia rilasciata dallo stesso ufficio tecnico (all. n 7). Il costo ultimo per la sanatoria è pari al doppio dei costi e degli oneri sopraccitati (art. 36 DPR n° 380 del 06-06-2001).

oneri di concessione e di urbanizzazione

Il calcolo della sanatoria viene effettuato con un foglio elettronico, simile a quello utilizzato dallo stesso ufficio tecnico Comunale, nel quale sono inserite diverse informazioni, tra cui:

superficie utile residenziale = 154,70 mq (metri quadrati)

superficie utile non residenziale = 85,10 mq

volume del fabbricato = 645 mc (metri cubi)

Il calcolo viene allegato col n 8.

spese tecniche

elaborazione permesso in sanatoria, collaudo delle opere, accatastamento e richiesta certificazione di agibilità

€. 4.000,00

valore commerciale dell'immobile

Verificato che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. n 9), per civili abitazioni della zona, sono rimasti simili e considerato che al CTU non viene richiesto di aggiornare la stima effettuata nel 2004 si



determina il valore commerciale di vendita dell'immobile sottraendo al valore precedentemente stimato, pari a €. 83.400,00, il costo della sanatoria edilizia pari a €. 5.574,00 e le spese tecniche pari a €. 4.000,00.

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

(€. 83.400,00 - €. 9.574,00) = €. 73.826,00

(Euro settantatreottocentoventisei/00)



✓ immobile n°2, "fabbricato" di civile abitazione

• **Descrizione del bene**

Si tratta di un'unità immobiliare, sita nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico II Cavour n° 55 e 55A (ingresso principale), via Piazza n°12 e 12 A (ingresso secondario), identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 305 e 311 sub1.

L'unità immobiliare è disposta su tre livelli fuori terra, precisamente, al piano terra troviamo due locali contigui, di cui uno utilizzato a garage, con ingressi su via Piazza, al n°12 costituito da una saracinesca e al n° 12 A costituito da un portoncino in legno; l'altro locale è utilizzato come cucina rustica con ingresso su via Vico II Cavour n° 55A costituito da una porta in ferro. Detti locali, sono comunicanti tra loro, tramite una porta in legno, e l'ultimo (cucina rustica) comunica anche, sempre mediante una porta in legno, con il vano scala dell'abitazione e della soffitta, con ingresso su via Vico II Cavour n° 55°. Salendo, dal vano scala, al primo piano troviamo l'ingresso all'appartamento, composto da un disimpegno dal quale si accede al soggiorno – cucina, ad un ripostiglio, alla camera da letto e al bagno. L'appartamento è corredato da due balconi, uno sul prospetto di via Piazza sul quale si affaccia la cucina, l'altro sul prospetto di via Vico II Cavour sul quale si affacciano sia la stanza da letto che il bagno. Continuando a salire dal vano scala si arriva alla soffitta. La copertura, realizzata con struttura portante in travi di ferro e legno, con le soprastanti tegole, presenta nella parte centrale (colmo) due diverse altezze delle falde ($h_1 = 2,10 \text{ m}$ - $h_2 = 2,40 \text{ m}$).

Tutti gli ambienti, dell'appartamento, hanno altezza netta di 2,80 metri. Le planimetrie (riprodotte in seguito al sopralluogo) vengono allegare col n 10.



- **finiture e dotazioni**

Il grado di finiture dell'intero fabbricato (sia esternamente che internamente) è su uno standard medio. Lo stato di manutenzione delle facciate esterne, risulta buono.

Il locale garage si presenta in uno stato grezzo con la muratura parzialmente intonacata e la pavimentazione in battuto di cemento.

Il locale adibito a cucina rustica si presenta le pareti e il soffitto finiti con intonaco liscio e pittura lavabile. Nel locale vi è un termocamino.

Il vano scala, nel quale è presente un piccolo bagno di servizio, presenta le pareti finite con intonaco liscio e pittura lavabile, i pavimenti e i gradini sono ricoperti da marmo.

All'interno dell'appartamento la finitura delle pareti e dei soffitti è con intonaco liscio e pittura lavabile, eccetto, le pareti del bagno completamente piastrellate; mentre nella cucina è piastrellata solo la zona tra pensili e suppellettili. Il pavimento che ricopre l'intera superficie è in gres ad eccezione del pavimento del bagno che è in ceramica e dei balconi che è in monocottura. Per quanto riguarda gli infissi: le finestre sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in alluminio; le porte, sono in legno massello. Tutti gli infissi sono in uno buono stato di manutenzione.

Il bagno è dotato di bidet, tazza, lavandino e doccia.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo con termocamino e gli elementi scaldanti sono in alluminio, inoltre nell'appartamento vi sono dei climatizzatori.

- **confini**

Il fabbricato, secondo il suo prospetto principale, rivolto a Sud, confina con la strada comunale Via Vico II Cavour, a Nord confina con la strada comunale



- **determinazione della superficie commerciale vendibile**

La superficie commerciale, così come determinata nella precedente perizia, tiene anche conto della Norma Uni 10750/2005 e del DPR 138/98.

Superficie commerciale magazzini = 88,00 mq * 0,60 = **52,80 mq**

Superficie commerciale vano scala = **18,50 mq**

Superficie commerciale appartamento = **91,00 mq**

Superficie balconi = 10,40 mq * 0,30 = **3,12 mq**

Superficie soffitta = 91,00 mq * 0,40 = **36,40 mq**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE = 202 mq

- **dati catastali attuali**

L'appartamento è identificato presso il NCEU al foglio n° 13 particella n° 305 e 311 sub 1, cat. A/6, classe 2; consistenza 3,5 vani, rendita €. 123,64 - ubicazione via Cavour n°13, n° 21 e n° 44 , via Piazza n° 13, n° 21 e n° 44 – piano T - Partita 153 – intestatari:

- Proprietà per 1000/1000

La visura catastale viene allegata con il n 11

- **irregolarità catastali**

La descrizione e la consistenza sono diverse da quelli denunciati presso NCEU, già rilevati e indicati negli atti e nella precedente perizia estimativa depositata in data 27 Febbraio 2004.

Di fatto, nella stessa perizia sopraccitata, viene rivelato che il bene è stato oggetto di sopraelevazione in modo del tutto abusivo poiché non è stata presentata alcuna domanda di concessione edilizia. Inoltre, per la vendita degli immobili era stato depositato un supplemento di perizia, in data 02 Aprile 2004, nel quale si calcolano e si esplicitano i costi necessari per



ottenere una sanatoria delle opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, tramite il condono edilizio 2004 Legge n° 326 del 2003.

• **quote immobiliari**

Attualmente, dalle visure catastali, il bene risulta di proprietà della sig.ra

per la piena proprietà di 1000/1000, ma dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, redatta dal notaio dott.ssa Maria Mancini, presente nel fascicolo, considerando anche l'estratto del certificato di matrimonio (dal quale risulta la comunione legale) tra i sigg.

, consegnato al CTU dallo stesso sig. (all. n 6), si

evince chiaramente che, il bene non è di piena proprietà pari a 1000/1000 della sig.ra ma appartiene ai coniugi secondo le quote immobiliari di seguito riportate:

5/8 di proprietà della sig.ra

3/8 di proprietà del sig.

Progetto di divisione del bene

Dal sopralluogo effettuato e dalle relative valutazioni tecnico-economico si determina che il bene oggetto di divisione non è divisibile. Pertanto lo stesso è vendibile in un unico lotto.

Considerato che al valore del bene, stimato nella perizia depositata in data 27 Febbraio 2004, veniva apportata la detrazione delle spese per sanare l'abuso edilizio di sopraelevazione, secondo dei conteggi e degli oneri che si riferivano al condono edilizio del 2003 legge n° 326, ad oggi non più



applicabili, il CTU si è rivolto all'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello chiedendo consulenza sul da farsi per potere sanare tale abuso in assenza di condono edilizio.

Il responsabile dell'ufficio tecnico "urbanistica" esponeva quanto segue: il bene, in base al Programma di Fabbricazione vigente, ricade in zona A1 (ristrutturazione urbanistica ed edilizia) dove gli interventi possibili sono: demolizione e ricostruzione con volume pari al doppio del volume esistente; sopraelevazione con aumento di volume pari al volume esistente; considerando, inoltre, che gli interventi riguardano la sola sopraelevazione e che gli stessi sono stati eseguiti da ormai più di 30 anni, che le altre strutture presenti sono state costruite in adiacenza allo stesso, si ritiene che le opere realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche, siano sanabili mediante la richiesta di un permesso in sanatoria. Gli oneri da pagare per il permesso in sanatoria sono il costo di costruzione e di urbanizzazione calcolati in funzione della superficie e del volume realizzati, secondo i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicati dal Comune, stabiliti con le delibere Comunali di cui si allega una copia rilasciata dallo stesso ufficio tecnico (all. n 7). Il costo ultimo per la sanatoria è pari al doppio dei costi e degli oneri sopraccitati (art. 36 DPR n° 380 del 06-06-2001).

oneri di concessione e di urbanizzazione

Il calcolo della sanatoria viene effettuato con un foglio elettronico, simile a quello utilizzato dallo stesso ufficio tecnico Comunale, nel quale sono inserite diverse informazioni, tra cui:

superficie utile residenziale = 80,00 mq (metri quadrati)

superficie utile non residenziale = 58,00 mq



volume del fabbricato = 377 mc (metri cubi)

Il calcolo viene allegato col n 12.

spese tecniche

elaborazione permesso in sanatoria, collaudo delle opere, accatastamento e richiesta certificazione di agibilità

€. 4.000,00

valore commerciale dell'immobile

Verificato che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. n 9), per civili abitazioni della zona, sono rimasti simili e considerato che al CTU non viene richiesto di aggiornare la stima effettuata nel 2004 si determina il valore commerciale di vendita dell'immobile sottraendo al valore precedentemente stimato, pari a €. 76.000,00, il costo della sanatoria edilizia pari a €. 2.559,00 e le spese tecniche pari a €. 4.000,00.

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

(€. 76.000,00 - €. 6.559,00) = €. 69.441,00

(Euro sessantanovequattrocentoquarantuno/00).



✓ immobile n°3, "locale magazzino"

- **Descrizione del bene**

Si tratta di un locale magazzino, sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Cavour n° 24, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 382 sub 2.

Il locale si trova a piano terra, con un unico accesso diretto sulla strada via Cavour, num. civ. 24. Esso viene sfruttato per il deposito di varie provviste casalinghe. La copertura è realizzata con struttura portante in legno con manto in tegole, secondo un'unica falda.

La planimetria (riprodotta in seguito al sopralluogo) viene allegata col n 13.

- **finiture e dotazioni**

Il grado di finiture del locale (sia esternamente che internamente) è povero. Lo stato di manutenzione delle facciate esterne, scarso.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico ma si presenta in uno stato grezzo e fatiscente, con pavimentazione in battuto di cemento.

- **confini**

Il locale, secondo il suo prospetto principale, rivolto a Nord, confina a Nord e a Ovest con la strada comunale, a Est e Sud confina con altre proprietà.

- **titoli legittimanti il possesso**

Negli atti sono presenti due dichiarazioni notarili sostitutive della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, dove si evince come sia pervenuta la titolarità del bene alla sig.ra



- **irregolarità catastali**

Solo la consistenza e il numero civico risultano diversi da quelli denunciati presso NCEU, già rilevati e indicati negli atti e nella precedente perizia estimativa depositata in data 27 Febbraio 2004.

- **quote immobiliari**

Attualmente, dalle visure catastali, il bene risulta di proprietà della sig.ra _____ per la piena proprietà di 1000/1000, ma dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, redatta dal notaio dott.ssa Maria Mancini, presente nel fascicolo, considerando anche l'estratto del certificato di matrimonio (dal quale risulta la comunione legale) tra i sigg. _____

_____, consegnato al CTU dallo stesso sig. _____ (all. n 6), si evince chiaramente che, il bene non è di piena proprietà pari a 1000/1000 della sig.ra _____ ma appartiene ai coniugi _____ secondo le quote immobiliari di seguito riportate:

5/8 di proprietà della sig.ra _____

3/8 di proprietà del sig. _____

Progetto di divisione del bene

Dal sopralluogo effettuato e dalle relative valutazioni tecnico-economico si determina che il bene oggetto di divisione non è divisibile. Pertanto lo stesso è vendibile in un unico lotto.

spese tecniche

La differenza rilevata tra la superficie denunciata presso il NCEU e quella effettiva è minima per cui non occorre apportare variazioni.



valore commerciale dell'immobile

Verificato che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. n 9), per locali box della zona, sono rimasti simili e considerato che al CTU non viene richiesto di aggiornare la stima effettuata nel 2004 si riporta il valore commerciale di vendita dell'immobile precedentemente stimato.

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 4.280,00 – in c.t. = €. 4.200,00

(Euro quattromilaeduecento/00)



✓ immobile n°4, "locale magazzino"

- **Descrizione del bene**

Si tratta di un locale magazzino, sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Cavour snc, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 396 sub 1.

Il locale si trova a piano terra, con un unico accesso diretto sulla strada via Cavour, snc. Esso viene sfruttato per il deposito di legna. La copertura è realizzata con struttura portante in legno con manto in tegole, secondo un'unica falda.

La planimetria (riprodotta in seguito al sopralluogo) viene allegata col n 15.

- **finiture e dotazioni**

Il grado di finiture del locale (sia esternamente che internamente) è povero. Lo stato di manutenzione delle facciate esterne, scarso.

Il locale si presenta in uno stato molto grezzo e fatiscente, con pavimentazione in battuto di cemento.

- **confini**

Il locale, secondo il suo prospetto principale, rivolto a Nord, confina a Nord con la strada comunale Via Cavour, a Est a Sud e a Ovest confina con altre proprietà.

- **titoli legittimanti il possesso**

Negli atti sono presenti due dichiarazioni notarili sostitutive della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, dove si evince come



Proprietà per 1000/1000

La visura catastale viene allegata con il n 16.

- **irregolarità catastali**

Solo la consistenza e il numero civico risultano diversi da quelli denunciati presso NCEU, già rilevati e indicati negli atti e nella precedente perizia estimativa depositata in data 27 Febbraio 2004.

- **quote immobiliari**

Attualmente, dalle visure catastali, il bene risulta di proprietà della sig.ra _____ per la piena proprietà di 1000/1000, ma dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale, redatta dal notaio dott.ssa Maria Mancini, presente nel fascicolo, considerando anche l'estratto del certificato di matrimonio (dal quale risulta la comunione legale) tra i sigg. _____

_____ consegnato al CTU dallo stesso sig. _____ (all. n 6), si evince chiaramente che, il bene non è di piena proprietà pari a 1000/1000 della sig.ra _____ ma appartiene ai coniugi _____ secondo le quote immobiliari di seguito riportate:

5/8 di proprietà della sig.ra _____

3/8 di proprietà del sig. _____

Progetto di divisione del bene

Dal sopralluogo effettuato e dalle relative valutazioni tecnico-economico si determina che il bene oggetto di divisione non è divisibile. Pertanto lo stesso è vendibile in un unico lotto.



spese tecniche

La differenza rilevata tra la superficie denunciata presso il NCEU e quella effettiva è minima per cui non occorre apportare variazioni.

valore commerciale dell'immobile

Verificato che i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. n 9), per locali box della zona, sono rimasti simili e considerato che al CTU non viene richiesto di aggiornare la stima effettuata nel 2004 si riporta il valore commerciale di vendita dell'immobile precedentemente stimato.

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 2.020,00 – in c.t. = €. 2.000,00

(Euro duemila/00)



Descrizione sintetica dei lotti.

Lotto n° 1

Quote pari a:

5/8 di proprietà

3/8 di proprietà

dell'immobile, "locale appartamento e soffitta", sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico I Umberto I n° 14, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 293, cat. A/6, classe 2; consistenza 2 vani, rendita €. 70,65 - ubicazione via X n. 5 piano T Partita 153 – intestatari:

- proprietà per

1000/1000

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 73.826,00 (Euro settantatreottocentoventisei/00)

Lotto n° 2

Quote pari a:

5/8 di proprietà

3/8 di proprietà

dell'immobile, "locale appartamento, magazzini e soffitta", sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Vico II Cavour n° 55 e 55A, via Piazza n°12 e 12 A, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 305 e 311 sub1,cat. A/6, classe 2; consistenza 3,5 vani, rendita €. 123,64 - ubicazione via Cavour n°13, n° 21 e n° 44 , via Piazza n° 13, n° 21 e n° 44 – piano T - Partita 153 – intestatari:

- proprietà per 1000/1000

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 69.441,00 (Euro sessantanovequattrocentoquarantuno/00)



Lotto n° 3

Quote pari a:

5/8 di proprietà

3/8 di proprietà

dell'immobile, " locale magazzino" sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Cavour n° 24, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 382 sub 2, cat. C/6, classe 1; consistenza 18 mq, rendita €. 50,20 - ubicazione via Cavour n° 14 -piano T - Partita 1000728 – intestatari:

- proprietà per

1000/1000

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 4.200,00 (Euro quattromilaeduecento/00)

Lotto n° 4

Quote pari a:

5/8 di proprietà

3/8 di proprietà

dell'immobile, " locale magazzino" sito nel comune di Torano Castello alla frazione Sartano in via Cavour snc, identificato nel NCEU al foglio n° 13 part.lla 396 sub 1, cat. C/6, classe 1; consistenza 7 mq, rendita €. 19,52 - ubicazione via Cavour n° 36 -piano T - Partita 1000728 – intestatari:

- proprietà per

1000/1000

Il valore commerciale dell'immobile é pari a

€. 2.000,00 (Euro duemila/00)

Data 25 Marzo 2010

Dott. Ingegneri Francesco Grimaldi
CORSO INGENGNERI COSENZA
FRANCESCO GRIMALDI
L'azienda di via Cavour n° 3013
Cosenza
Ingegnere Civile - Ambientale - Industriale - Territoriale

