



## **Indice**

- 1. Premessa . . . . . pag. 4**
- 2. Risposte ai quesiti . . . . . pag. 7**
- 3. Foglio riassuntivo . . . . . pag. 21**

## **Allegati**

### **Schema di calcolo per la valutazione dei terreni**

**Verbale di sopralluogo**

**Rilievo degli Immobili**

**Rilievo Fotografico**

**Documentazione Catastale**

( Visure e Ispezione Ipotecaria )

**Documentazione Comunale**

( Mappe , Certificato di destinazione Urbanistica  
e Concessione Edilizia )

**Documentazione Archivio Notarile**

**Di Cosenza**

**Comunicazioni**

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa F. Goggiamano ha conferito, con ordinanza dello **07 Febbraio 2012** al sottoscritto Dott. **XXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare contraddistinta con il N° **119/2009 del R.G.E.**, promossa ad istanza dalla **XX**.

In occasione del giuramento svoltosi il **07 Febbraio 2012**, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

**1)** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567 , 2° comma cod. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato { in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa ;

**2)** predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale ) ;

**3)** acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 dei D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta .

**4)** descriva, -previo necessario accesso- l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali dei bene (strutture verticali solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

**5)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**6)** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**7)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**8)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**9)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**10)** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo

conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

**11)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

**12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**13)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**14)** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**15)** riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14 ).

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito n. 1 :

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, e dalle ricerche visure e presso l'Ufficio U.T.E di Cosenza si è potuto stabilire che i beni non hanno subito variazioni in termini di riferimenti catastali.

- Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie l'edificio è individuato al Foglio 15 – particella 253 - Sub 1,sub 2.sub 3 con annessa corte esterna risulta di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1000/1000.

Derivante dal Frazionamento del 15/06/1993 n° 3201 .1/1993in atti dal 17/02/1999 (Foglio n° 15 Particella 186 Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie Are 11,12 – Reddito Dominicale Euro 1,44 – Reddito Agrario Euro 1,09 . Successivamente soppresso ( Tipo mappale del 28/05/2009 n° 221713 .1/2009 in atti dal 28/05/2009 ( protocollo n. CS0221713 ).

- Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie i terreni sono individuati al Foglio 17 – mappale 45 e 110 i beni sono di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per ½ in comunione dei beni.

Istrumento atto pubblico del 04/01/2000 – Trascrizione n° 1730 .1/2000in atti dal 03/02/2000 – Repertorio n° 20458 – Rogante Notaio XXXXXXXXXXXXX con sede in Cosenza .

- Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie i terreni sono individuati al Foglio 19 – mappale 65 e 49 I beni sono di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1/3 .

Istrumento atto pubblico del 08/08/1995 – Voltura n°6807.1/1995 in atti dal 25/09/1997 – Repertorio n° 36673 – Rogante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Montalto Uffugo ( Allegato in Perizia ).

### Quesito n. 2 :

Si è provveduto a controllare la documentazione ipo-catastale presente agli atti verificandone la completezza e l' idoneità tramite le ispezioni ipotecarie effettuate presso **l' Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare .**

Nel ventennio in esame il sottoscritto ha riscontrato per l'immobile oggetto di perizia riportati al N.C.E.U. del Comune di San Martino di Finita al Foglio 15 – particella 253 - Sub 1 ,sub 2, 2 sub 3 e per il Catasto Terreni al Foglio 17 Particelle 45,110 e Foglio 19 Particelle 65 e 49 le seguenti formalità :

- Iscrizione del 17/05/2005– Registro Particolare al n° 7274– Registro Generale al n° 18413, Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 12311/34 del 04/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 . Immobili siti in San Martino di Finita ( CS ) .

- Iscrizione del 13/05/2005– Registro Particolare al n° 2533– Registro Generale al n° 15439, Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 2146/34 del 06/05/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 . Immobili siti in San Martino di Finita ( CS ) .

- Trascrizione del 21/07/2009 – Registro Particolare al n° 15189 – Registro Generale al n° 21916, Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n° 1283 del 10/06/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della XXXXXXXXXXXXXXX S.p.a. contro il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

### **Quesito n. 3 :**

#### **Atti acquisiti presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza :**

Edificio di tre piani fuori terra ubicato in c/da San Bartolo Inferiore identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

Visura Storica - derivante dal Frazionamento del 15/06/1993 n° 3201 .1/1993 in atti dal 17/02/1999 ( Foglio n° 15 Particella 186 Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie Are 11,12 – Reddito Dominicale Euro 1,44 – Reddito Agrario Euro 1,09 . Successivamente soppresso ( Tipo mappale del 28/05/2009 n° 221713 .1/2009 in atti dal 28/05/2009 ( protocollo n. CS0221713 ) . La soppressione

**ha originato i seguenti immobili Foglio 15 Particella 253 .**

#### **1- Edificio adibito a civile abitazione ( Foglio 15 Particella 253 - Sub 1, Sub 2, Sub 3, e Corte )**

##### **- Piano Seminterrato**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 1 – Categoria C/3 – Classe U – Consistenza mq. 143 – Rendita Euro 450,51 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1000/1000 .

##### **- Piano Terra**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 2 – Categoria A/7 – Classe U – Consistenza 8 Vani – Rendita Euro 640,41 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1000/1000 .

##### **- Primo Piano ( rustico )**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione .

Il bene è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF per 1000/1000 .

**- Corte antistante all'edificio**

al Foglio 15 – particella 253 – Qualità Classe ( Ente Urbano ) Superficie Are 11,12 .  
Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF per 1000/1000 .

**2. Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 45 –  
Qualità ( Uliveto ) - Classe 2 - Superficie Are 62,36 – Reddito Dominicale Euro 14,49 – Reddito Agrario Euro 14,49 ;  
Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 95,44 – Reddito Dominicale Euro 6,90 – Reddito Agrario Euro 3,45 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per ½ in comunione dei beni.

Istrumento atto pubblico del 04/01/2000 – Trascrizione n° 1730 .1/2000in atti dal 03/02/2000 – Repertorio n° 20458 – Rogante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cosenza .

**3. Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 110 –  
Qualità ( Uliveto ) - Classe 1 - Superficie Are 38,76 – Reddito Dominicale Euro 16,01 – Reddito Agrario Euro 10,01 ;  
Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 3,50 – Reddito Dominicale Euro 0,25 – Reddito Agrario Euro 0,13 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per ½ in comunione dei beni.

Istrumento atto pubblico del 04/01/2000 – Trascrizione n° 1730 .1/2000in atti dal 03/02/2000 – Repertorio n° 20458 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cosenza .

**4. Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 19 – particella 65 – Qualità ( Seminativo ) - Classe 3 - Superficie Are 6,70 – Reddito Dominicale Euro 0,87 – Reddito Agrario Euro 0,66 ;

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per 1/3 .

**5. Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 19 – particella 49 – Qualità ( Vigneto ) - Classe 2 - Superficie Are 9,90 – Reddito  
Dominicale Euro 4,60 – Reddito Agrario Euro 3,32 ;  
Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF per 1/3 .

**Atti acquisiti presso il Comune di San Martino di Finita :**

*Planimetrie e certificato di Destinazione Urbanistica del 15 Marzo 2012 del Comune di San Martino di Finita ( Allegato in Perizia ) .*

**Quesito n. 4 :**

Il C.T.U. ha provveduto ( con raccomandata A/R ) a convocare le parti per il sopralluogo da svolgersi presso gli immobili pignorati nel Comune di San Martino di Finita ( CS ) il giorno 14/03/2012 alle ore 11.00 .

In tale data ha riscontrato la presenza della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX moglie della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale in questo momento lavora in . Il C.T.U. alla presenza della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX inizia ad espletare le operazioni peritali .

**Descrizione degli immobili**

**- EDIFICIO ( ad uso abitativo ):**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dall'edificio di civile abitazione ubicato in c/da San Bartolo Inferiore n° 34 . L'immobile è costituito da tre piani fuori terra e da una corte attigua all'edificio e la struttura è in cemento armato. Il Piano terra risulta completamente rifinito ed è abitato dalla famiglia Pennino .Il Piano seminterrato è adibito una parte a civile abitazione abitato dalla famiglia Pennino e una parte a magazzino non completamente rifinito . Il Primo Piano è rustico internamente e senza infissi esterni ed interni .

**Il Piano terra**

E' abitato dalla famiglia Pennino ed è costituito da un'entrata carrabile e pedonale .

L'entrata carrabile con un cancello in ferro a battente e un cancelletto pedonale . L'interno è ben rifinito . Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e la pavimentazione in monocottura . Planimetricamente è costituito da una entrata ,da due bagni ,da una cucina,da un salone e da tre stanze da letto .

**Il Primo Piano**

E' costituito da un'entrata carrabile, e da una scaletta rustica in cemento armato che ne garantisce l'ingresso . Esternamente l'intonaco e la pittura è regolarmente terminate,mentre internamente è completamente rustico . L e tompagnature interne sono rustiche ,così come il solaio di copertura .Il

piano risulta essere senza infissi interni ed esterni e con dei balconi senza balaustra .

### **Il Piano Seminterrato**

E' aditato dalla famiglia Pennino ed è costituito da un'entrata carrabile che da l'ingresso alla corte esterna e allo stesso piano seminterrato . Una parte è usata come abitazione e studio e la rimanente come magazzino .Planimetricamente l'abitazione è costituita : da una cucina soggiorno,dallo studio ,da un disimpegno e da un bagno regolarmente ultimato nelle rifiniture. Il magazzino è costituito da due ambienti . Inoltre si fa presente che al di sotto del corpo scala XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha ricavato una piccola cantina così come si evince dal sopralluogo effettuato dal C.T.U e dalle planimetrie allegata alla presente perizia .

### **La corte esterna**

In corrispondenza del Piano Terra è costituita dalla strada carrabile che da l'ingresso all'appartamento al piano terra e al primo piano .In corrispondenza del piano seminterrato è costituita da un grande spiazzo che garantisce l'ingresso carrabile .I due spazi ( costituenti la corte ) sono collegati da una scaletta sul lato retrostante i due ingressi .

### **- TERRENI :**

#### **- Terreno Foglio 17 – particella 45**

Successivamente le operazioni peritali hanno interessato il terreno ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza al Foglio 17 – particella 45 percorrendo la SS.104 dal centro abitato si arriva al bivio per contrada Li Russi, con una stradina interpoderale non asfaltata , percorrendola dopo circa 300 ml si arriva al terreno oggetto di perizia . Dal sopralluogo e dal rilievo fotografico effettuato la qualità è uliveto e una parte è pascolo .

#### **- Terreno Foglio 17 – particella 110**

Successivamente le operazioni peritali hanno interessato il terreno ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza al Foglio 17 – particella 110. Percorrendo la SS.104 dal centro abitato si arriva al bivio per contrada Li Russi, con una stradina interpoderale non asfaltata , percorrendola dopo circa 300 ml si arriva al terreno oggetto di perizia . Dal sopralluogo e dal rilievo fotografico effettuato la qualità è uliveto e una piccola parte è pascolo .

#### **- Terreno Foglio 19 – particella 65**

Successivamente le operazioni peritali hanno interessato il terreno ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza al Foglio 19 – particella 65 .Percorrendo la SS.105 dal centro abitato si arriva al bivio per contrada Serralta, non è stato possibile arrivare al terreno in quanto l'apertura era impercorribile . Dal rilievo fotografico effettuato la qualità è seminativo, ma al momento risulta essere non mantenuta e con la presenza di erba alta e rovi .

#### **-Terreno Foglio 19 – particella 49**

Successivamente le operazioni peritali hanno interessato il terreno ubicato in Località Serralta

identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza al Foglio 19 – particella 49 .Percorrendo la SS.105 dal centro abitato si arriva al bivio per contrada Serralta, non è stato possibile arrivare al terreno in quanto l'apertura era impercorribile . Dal rilievo fotografico effettuato la qualità è seminativo, ma al momento risulta essere non mantenuta e con la presenza di erba alta e rovi .

**Quesito n. 5 :**

Non si riscontrano difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento .

**Quesito n. 6 :**

Non necessitano variazioni catastali in quanto i beni sono regolarmente accatastati .

**Quesito n. 7 :**

Nel Vigente Strumento urbanistico **l'Edificio** è stato edificato in un'area classificata Zona C5 ( Zona di Espansione Residenziale Estensiva con indici di fabbricazione : If = 0,40 – H = ml 10,00 .

**I terreni** distinti al Catasto del comune di San Martino di Finita al foglio n° 17 – 19 ed iscritti con mappali N° 65 – 49 – 45 – 110 , risultano avere la seguente destinazione urbanistica ( **Zona Agricola** )sono consentite case per civile abitazione ,costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura ,fabbricati rurali ecc. nonché impianti agricoli produttivi secondo gli indici presenti nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia .

**Quesito n. 8 :**

L'edificio identificato al foglio 15 particella 253 e ubicato in Via San Bartolo Inferiore n° 34 e' stato realizzato con **Concessione Edilizia** – Pratica edilizia n° 4 del 1978 – Prot. N° 548 . In allegato Concessione Edilizia da parte del Comune di San Martino di Finita ( CS ) . Non è presente negli incartamenti comunali il certificato di agibilità dell' immobile .

**Quesito n. 9 :**

I beni pignorati sono vendibili in **Cinque Lotti** e i dati di consistenza sono i seguenti :

**DATI DI CONSISTENZA**

**PRIMO LOTTO**

**- Piano Seminterrato**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 1 – Categoria C/3 – Classe U – Consistenza mq. 143 – Rendita Euro 450,51 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1000/1000 .

**superficie Mq. 166,40**

**- Il Piano terra**

E' aditato dalla famiglia Pennino .

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 2 – Categoria A/7 – Classe U – Consistenza 8 Vani – Rendita Euro 640,41 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1000/1000 .

**superficie Mq 156,00**

**- Primo Piano ( rustico )**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1000/1000 .

**superficie Mq 158,00**

**- Corte antistante all'edificio**

al Foglio 15 – particella 253 – Qualità Classe ( Ente Urbano ) Superficie Are 11,12 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detiene la **PIENA PROPRIETA'** per 1000/1000 .

**superficie Mq 1.112 – Mq Edificio 216,00 =**

**superficie Mq. 896,00**

**SECONDO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 45 –

Qualità ( Oliveto ) - Classe 2 - Superficie Are 62,36 – Reddito Dominicale Euro 14,49 – Reddito Agrario Euro 14,49 ;

Qualità ( Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 95,44 – Reddito Dominicale Euro 6,90 – Reddito Agrario Euro 3,45 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per ½ in comunione dei beni.

**superficie Are 1.57,80**

**TERZO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 110 –

Qualità ( Oliveto ) - Classe 1 - Superficie Are 38,76 – Reddito Dominicale Euro 16,01 – Reddito

Agrario Euro 10,01 ;

Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 3,50 – Reddito Dominicale Euro 0,25 – Reddito Agrario Euro 0,13 .

Il bene è di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1/2 in comunione dei beni.

**superficie Are 42,26**

#### **QUARTO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 19 – particella 65 –

Qualità ( Seminativo ) - Classe 3 - Superficie Are 6,70 – Reddito Dominicale Euro 0,87 – Reddito Agrario Euro 0,66 ;

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1/36 .

**superficie Are 6,70**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 19 – particella 49 –

Qualità ( Vigneto ) - Classe 2 - Superficie Are 9,90 – Reddito Dominicale Euro 4,60 – Reddito Agrario Euro 3,32 ;

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF per 1/36 .

**superficie Are 9,90**

#### **Quesito n. 10 :**

Il bene sono divisibili e verranno valutati dal C.T.U. in Quattro lotti .

#### **Quesito n. 11 :**

Il beni risultano occupati dai soli proprietari .

**Titolo di possesso, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento .**

Non risulta che ci sia nessun contratto di locazione sui beni oggetto di perizia .

**Quesito n. 12 :**

Non sussistono gli estremi al quesito .

**Quesito n. 13 :**

Sui beni pignorati, **non vi sono vincoli** artistici, storici ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale .

**Quesito n. 14 :**

**METODO DI STIMA**

**Il sottoscritto C.T.U. per la valutazione dell'edificio si avvalso del criterio sintetico comparativo** , prendendo in considerazione i luoghi , i prezzi di mercato, la domanda e l'offerta del sito dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima. **Per la stima dei terreni agricoli** procedendo ad un'equa valutazione che tenga conto di tutti i fattori atti a stabilire il più probabile valore di mercato del terreno di cui sopra , si è fatto ricorso a due metodi :  
**ai Valori Agricoli Medi (VAM) e ai Valori di Mercato (VDM) .**

**STIMA PRIMO LOTTO**

**PRIMO LOTTO** risulta così composto :

**- Piano Seminterrato**

**Superficie Utile mq 166,40**

$$\text{mq } 166,40 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 66.560,00$$

**- Piano Terra**

**Superficie Utile mq 156,00**

$$\text{mq } 156,00 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 78.000,00$$

**- Primo Piano ( Rustico )**

**Superficie Utile mq 158,00**

$$\text{mq } 158,00 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 39.500,00$$

**- Corte esterna**

**Superficie Utile mq 896,00**

$$\text{mq } 896,00 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 = \text{€ } 17.920,00$$

**VALORE TOTALE PRIMO LOTTO € 201.980,00**

**STIMA DEI TERRENI AGRICOLI**

Per poter procedere ad un'equa valutazione che tenga conto di tutti i fattori atti a stabilire il più probabile valore di mercato del terreno di cui sopra, si è fatto ricorso a due metodi :

***Il primo** in base ai **V.A.M.**, metodo per la valutazione dei fondi rustici in zone sfornite di mercato, sinteticamente calcolati per qualità di colture, sulla base dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), rettificati da coefficienti di merito connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto della presente stima.*

***Il secondo metodo** di stima è basato sul calcolo sintetico comparativo con dati oggettivi di mercato evidenziati su scale di merito rettificati da coefficienti correttivi, relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare e del bene di prezzo noto, messi in rapporto tra loro.*

Con l'applicazione del primo metodo di stima, si è fatto riferimento al Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, riferito ai **valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura** dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza (L.22-10-1971, n.865 art. 16 modificata dalla L. 28-01-1977, n. 10 art.14) per l'anno 2006.

Si segue tale metodologia, quando nella zona omogenea dove ricade il bene da valutare, non esiste un mercato di beni rustici, per cui risulta difficile costituire la scala di merito per comparazione da cui estrapolare poi, i probabili valori da attribuire al bene in valutazione.

**LA REGIONE AGRARIA in esame è la N° 12 San Martino di Finita ( CS ) .**

Nello schema viene riportata la descrizione dei terreni in base alla loro qualità unitamente alla loro pezzatura espressa in ettari ed il valore desunto dalle tabelle di cui sopra.

**Terreni nel comune di – San Martino di Finita ( CS )**

Foglio	Particella	Qualità	Ha.a.ca	€/mq
--------	------------	---------	---------	------

17	45	ULIVETO	0.62,36	1,67
		PASCOLO ARB.	0.95,44	0,69
17	110	ULIVETO	0.38,76	1,67
		PASCOLO ARB.	0.03,50	0,69
19	65	SEMINATIVO	0.06,70	0,89
19	49	VIGNETO	0.09,90	2,36

### VALORE DEL LOTTO TRAMITE V.A.M.

*Il sistema operativo della stima è contenuto nella schematizzazione di calcolo delle tabelle di seguito riportate che permettono, con il loro sviluppo integrale, introducendo i dati nelle apposite colonne, di pervenire al probabile valore del fondo da stimare.*

#### SECONDO LOTTO V.A.M.

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 45 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 2 - Superficie Are 62,36 – Reddito Dominicale Euro 14,49 – Reddito Agrario Euro 14,49 ;

Qualità ( Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 95,44 – Reddito Dominicale Euro 6,90 – Reddito Agrario Euro 3,45 .

**superficie Uliveto Are 62.36 - superficie Pascolo Arborato Are 95.44**

**€ 24.644,64**

#### TERZO LOTTO V.A.M.

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 110 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 1 - Superficie Are 38,76 – Reddito Dominicale Euro 16,01 – Reddito Agrario Euro 10,01 ;

Qualità ( Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 03,50 – Reddito Dominicale Euro 0,25 – Reddito Agrario Euro 0,13 .

**superficie Uliveto Are 38.76 - superficie Pascolo Arborato Are 95.44**

**€ 9.308,74**

**QUARTO LOTTO V.A.M.**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 19 – particella 65 –  
Qualità ( Seminativo ) - Classe 3 - Superficie Are 6,70 – Reddito Dominicale Euro 0,87 – Reddito Agrario Euro 0,66 ;

**per una superficie di Are 06.70**

**€ 340,60**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 19 – particella 49 –  
Qualità ( Vigneto ) - Classe 2 - Superficie Are 9,90 – Reddito Dominicale Euro 4,60 – Reddito Agrario Euro 3,32 ;

**per una superficie di Are 09.90**

**€ 1.344,55**

**VALORE DEL LOTTO TRAMITE VALORI DI MERCATO**

*Si opera per elementi costitutivi con prezzi unitari ad ettaro desunti da dati oggettivi di mercato verificatisi in zone territoriali omogenee in epoca recente o prossima alla stima. Tale schema di calcolo, riportato nelle tabelle che seguono, permette tramite l'introduzione in apposite colonne dei dati relativi alla qualità di coltura, moltiplicati per le rispettive superfici ed opportunamente rapportati in una scala di merito a dei coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, di giungere ad un valore di mercato certo.*

**SECONDO LOTTO V.D.M.**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 45 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 2 - Superficie Are 62,36 – Reddito Dominicale Euro 14,49 – Reddito Agrario Euro 14,49 ;

Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 95,44 – Reddito Dominicale Euro 6,90 – Reddito Agrario Euro 3,45 .

**superficie Uliveto Are 62.36 - superficie Pascolo Arborato Are 95.44**

**€ 32.108,37**

#### **TERZO LOTTO V.D.M.**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 110 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 1 - Superficie Are 38,76 – Reddito Dominicale Euro 16,01 – Reddito Agrario Euro 10,01 ;

Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 03,50 – Reddito Dominicale Euro 0,25 – Reddito Agrario Euro 0,13 .

**superficie Uliveto Are 38.76 - superficie Pascolo Arborato Are 95.44**

**€ 12.148,38**

#### **QUARTO LOTTO V.D.M.**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 19 – particella 65 –

Qualità ( Seminativo ) - Classe 3 - Superficie Are 6,70 – Reddito Dominicale Euro 0,87 – Reddito Agrario Euro 0,66 ;

**per una superficie di Are 06.70**

**€ 634,19**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 19 – particella 49 –

Qualità ( Vigneto ) - Classe 2 - Superficie Are 9,90 – Reddito Dominicale Euro 4,60 – Reddito Agrario Euro 3,32 ;

**per una superficie di Are 09.90**

**€ 2.471,99**

*I metodi di stima utilizzati hanno dato valori piuttosto vicini, però, si può affermare che il valore più probabile del lotto in esame, sia dato dalla media aritmetica dei due valori singolarmente ottenuti :*

<b><u>SECONDO LOTTO</u></b>					
<b>V.A.M.</b>	<b>V.M.</b>		<b>VALORE</b>	<b>ECCESSO</b>	<b>DIFETTO</b>
€ <u>24.644,64</u>	€ <u>32.108,37</u>	/2	€ 28.376,50	€ 28.400,00	
			<b>€ 28.400,00</b>		

<b><u>TERZO LOTTO</u></b>					
<b>V.A.M.</b>	<b>V.M.</b>		<b>VALORE</b>	<b>ECCESSO</b>	<b>DIFETTO</b>
€ <u>9.308,74</u>	€ <u>12.148,38</u>	/2	€ 10.728,56		€ 10.700,00
			<b>€ 10.700,00</b>		

<b><u>QUARTO LOTTO</u></b>					
<b>V.A.M.</b>	<b>V.M.</b>		<b>VALORE</b>	<b>ECCESSO</b>	<b>DIFETTO</b>
€ <u>340,60</u>	€ <u>634,19</u>	/2	€ 487,95	€ 500,00	
			<b>€ 500,00</b>		
<b>V.A.M.</b>	<b>V.M.</b>		<b>VALORE</b>	<b>ECCESSO</b>	<b>DIFETTO</b>
€ <u>1.344,55</u>	€ <u>2.471,99</u>	/2	€ 1.908,27		€ 1.900,00
			<b>€ 1.900,00</b>		

**Quesito n. 15 :**

### **FOGLIO RIASSUNTIVO**

I beni pignorati sono vendibili in **Quattro Lotti** e i dati di consistenza sono i seguenti :

## **PRIMO LOTTO**

### **PRIMO LOTTO ( Edificio ad uso abitativo )**

#### **- Piano Seminterrato**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 1 – Categoria C/3 – Classe U – Consistenza mq. 143 – Rendita Euro 450,51 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detiene la **PIENA PROPRIETA'** per 1000/1000 .

**superficie Mq. 166,40**

#### **- Piano terra**

E' abitato dalla famiglia Pennino .

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 2 – Categoria A/7 – Classe U – Consistenza 8 Vani – Rendita Euro 640,41 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detiene la **PIENA PROPRIETA'** per 1000/1000 .

**superficie Mq 156,00**

#### **- Primo Piano ( rustico )**

al Foglio 15 – particella 253 - Sub 3 – Categoria in Corso di Costruzione .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detiene la **PIENA PROPRIETA'** per 1000/1000 .

**superficie Mq 158,00**

#### **- Corte antistante all'edificio**

al Foglio 15 – particella 253 – Qualità Classe ( Ente Urbano ) Superficie Are 11,12 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detiene la **PIENA PROPRIETA'** per 1000/1000 .

**superficie Mq 1.112 – Mq Edificio 216,00 =**

**superficie Mq. 896,00**

**PREZZO BASE PRIMO LOTTO € 201.980,00**

## **SECONDO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :

al Foglio 17 – particella 45 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 2 - Superficie Are 62,36 – Reddito Dominicale Euro 14,49 – Reddito Agrario Euro 14,49 ;

Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 95,44 – Reddito Dominicale Euro 6,90 – Reddito Agrario Euro 3,45 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detengono la **PIENA PROPRIETA'** per ½ in comunione dei beni.

**superficie Are 1.57,80**

**PREZZO BASE SECONDO € 28.400,00**

### **TERZO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Li Russi identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 17 – particella 110 –

Qualità ( Uliveto ) - Classe 1 - Superficie Are 38,76 – Reddito Dominicale Euro 16,01 – Reddito Agrario Euro 10,01 ;

Qualità (Pascolo ) - Classe U - Superficie Are 3,50 – Reddito Dominicale Euro 0,25 – Reddito Agrario Euro 0,13 .

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detengono la **PIENA PROPRIETA'** per ½ in comunione dei beni.

**superficie Are 42,26**

**PREZZO BASE TERZO LOTTO € 10.700,00**

### **QUARTO LOTTO**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 19 – particella 65 –

Qualità ( Seminativo ) - Classe 3 - Superficie Are 6,70 – Reddito Dominicale Euro 0,87 – Reddito Agrario Euro 0,66 ;

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF che detengono la **PIENA PROPRIETA'** per 1/36 .

**superficie Are 6,70**

**trasformati in mq. = 670 mq**

**Consistenza ( pro quota ) = 18,61 mq**  
**PREZZO BASE ( intero Lotto ) = € 500,00**  
**PREZZO BASE ( pro quota ) = € 13,88**

**Prezzo base € 13,88**

**Terreno** ubicato in Località Serralta identificato al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza :  
al Foglio 19 – particella 49 –  
Qualità ( Vigneto ) - Classe 2 - Superficie Are 9,90 – Reddito Dominicale Euro 4,60 – Reddito Agrario  
Euro 3,32 ;

Il bene è di proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF che detengono la **PIENA PROPRIETA'** per 1/36 .  
**superficie Are 9,90**

**trasformati in mq. = 990 mq**  
**trasformati in mq.( pro quota ) = 27,50 mq**  
**Consistenza ( pro quota ) = 27,50 mq**  
**PREZZO BASE ( intero Lotto ) = € 1.900,00**  
**PREZZO BASE ( pro quota ) = € 52,77**

**Prezzo base € 52,77**

**Prezzo base € 13,88 + Prezzo base € 52,77 =**

**Totale Prezzo base = € 66,65**

**PREZZO BASE QUARTO LOTTO**  
**( Arrotondato per eccesso ) = € 67,00**

Tanto si rimette , con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Cosenza ..... / ..... /2012

Architetto Antonio Inglese