

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 68/2011

G.E. Dott. Giuseppe Greco

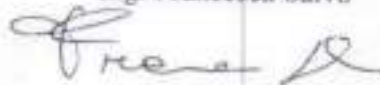
Promossa da:

Contro il sig.:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Ing. Francesca Salvo



Cosenza (CS), 22 giugno 2012

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Oggi 22 GIU. 2012

Il Cancelliere

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

Giuseppe Greco

1. Premessa

La sottoscritta ing. Francesca Salvo, ricercatrice nell'Università degli studi della Calabria, settore disciplinare Icar 22 Estimo, iscritta all'albo provinciale dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza con il numero 2251, nominata Consulente Tecnico dal Giudice del Tribunale Civile di Cosenza sez. Esecuzioni Immobiliari, per il processo esecutivo immobiliare n° 68/2011 Reg. Esce. ad istanza di [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED] con la presente consulenza tecnica esibisce risposta ai quesiti proposti (*Allegato 1*).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27 marzo 2012 con l'accettazione dell'incarico relativo al procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, sono proseguite con il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune di San Marco Argentano (CS) in c.da Piparo effettuato il 17 aprile 2012 (*Allegato 2*) e si sono completati in data 22 giugno 2012 con la consegna alle parti della presente relazione.

2. Individuazione dei beni oggetti di pignoramento

La sottoscritta, acquisito il fascicolo della E.I. n. 68/2011 negli uffici della Cancelleria, rilevava dall'Atto di pignoramento immobiliare, che i beni immobili sottoposti a esecuzione risultano ubicati nel comune di San Marco Argentano (CS) in c.da Piparo e individuati in atti come segue:

1. immobile di civile abitazione – villino sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vani 9,5, piano terra e piano primo categoria A7;
2. immobile magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3;
3. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30;
4. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 are 18 e ca 70.

Nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia ritenuto ai sensi di legge.

3. Sintesi delle operazioni peritali

Prestato il giuramento di rito in data 27 marzo 2012, la sottoscritta acquisiti e esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava le necessarie ricerche presso gli Uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (*Allegato 3*) e presso gli Uffici del comune di San Marco Argentano (CS).

In data 17 aprile 2012 si procedeva a compiere il primo e unico sopralluogo presso l'immobile pignorato. Si proseguiva quindi con il rilievo planimetrico e fotografico (*Allegato 4*) dell'immobile pignorato verificando la sua corrispondenza con le mappe catastali e i documenti giudiziari e infine si rilevava il suo stato di conservazione e manutenzione.

La sottoscritta esaurientemente istruita poteva riferire risposta esaustiva ai seguenti quesiti di cui al predetto allegato Verbale d'Udienza.

4. Quesito 1 – descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- 1) immobile di civile abitazione – villino sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vani 9,5, piano terra e piano primo categoria A7;
- 2) immobile magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3;
- 3) terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30, la destinazione colturale è uliveto di seconda classe;
- 4) terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 are 18 e ca 70, la destinazione colturale è uliveto di seconda classe.

Sui terreni sono presenti circa 60 piante di ulivo in buono stato piantate nel 1996.

L'immobile di civile abitazione pignorato è costituito da una villetta con struttura in c.a. composto da un piano terra adibito a civile abitazione e un sottotetto (con altezza superiore a m 2,70).

Il piano terra si estende su una superficie complessiva di 148,00 mq suddivisa in un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, uno studio e due servizi igienici e un portico di mq 26,00; tramite una scala interna si accede al sottotetto abitabile (altezza m 2,80) di mq 69,00 e un terrazzo di mq 24,00. L'immobile presenta una corte esterna di circa mq 1.300,00 di cui 1.000,00 mq sono pavimentate e 300,00 adibite a giardino. Nel giardino sono presenti 8 piante di acacia, 5 palme di piccole dimensioni e altre 6 palme grandi (alte oltre m 4,00), 2 ciliegi, 11 noci, 1 arancio selvatico. Nella corte è presente una struttura in muratura con tettoia con struttura di copertura in legno acciaio e tegole in cotto alta circa m 3,00, lunga m 10,20 e larga m 4,00. All'interno di tale struttura è presente un piccolo forno in muratura.

Gli infissi esterni sono in parte in legno e versano in discrete condizioni di manutenzione così come gli infissi interni in legno tamburato. I pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica mentre il rivestimento della scala che porta dal piano terra al sottotetto è in granito e il bagno è completamente rivestito con mattonelle di ceramica.

Da un'analisi visiva gli impianti idrico-sanitario e elettrico risultano a norma e versano in buone condizioni e l'impianto di condizionamento è funzionante.

La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizi, la compagnatura esterna è stata realizzata con mattoni di laterizio opportunamente intonacati.

Esternamente l'intero immobile presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono.

L'immobile magazzino e locale deposito presenta una superficie complessiva pari a mq 61,20 e una tettoia per il ricovero della legna. La struttura realizzata in c.a. presenta un'altezza media di m 2,75. Attualmente nel locale denominato deposito è stata realizzata una cucina rustica.

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

Da accertamenti svolti nell'Ufficio Tecnico del comune di San Marco Argentano non è stata rinvenuta nessuna richiesta di rilascio di Concessione Edilizia a nome di Termine Francesco finalizzata alla edificazione del villino e del deposito oggetto di pignoramento. Al momento attuale non esiste la possibilità di sanare l'abuso edilizio effettuato in quanto non si ravvisa la possibilità di procedere a un condono.

6. *Quesito 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 dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola.*

La certificazione di cui all'art. 567 comma 2, C.P.C., presente in atti è stata prodotta dalla società Sirinform Italia S.R.L..

Dalla predetta documentazione risulta, ancora, che nel ventennio detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 01/12/2009 – Registro Particolare 6939 Registro Generale 38283. Pubblico ufficiale EQUITANIA S.P.A. Repertorio 8135/34 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num 602.
 - a) Abitazione in villini, foglio 8, particella 145, subalterno 2.
 - b) Magazzini e locali di deposito, foglio 8, particella 145, subalterno 3.
- Iscrizione contro del 23/11/2010 – Registro Particolare 6974 Registro Generale 37411. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 126 del 03/10/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 - a) Abitazione in villini, foglio 8, particella 145, subalterno 2.
 - b) Magazzini e locali di deposito, foglio 8, particella 145, subalterno 3.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 6359 Registro Generale 9247. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 26 del 01/02/2011. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
 - a) Abitazione in villini, foglio 8, particella 145, subalterno 2.
 - b) Magazzini e locali di deposito, foglio 8, particella 145, sub 3.
 - c) Terreno in contrada Piparo, foglio 8, particella 144, consistenza ettari 11 are 30 centiare.

- d) Terreno in contrada Piparo, foglio 8, particella 146, consistenza 18 arc 70 centiare

La scrivente ha provveduto a effettuare presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza una verifica di quanto descritto riscontrando che gli immobili in questione risultano essere, per come in atti, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Marco Argentano (CS) con i seguenti dati identificativi:

1. immobile di civile abitazione – villino sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vani 9,5, piano terra e piano primo categoria A7;
2. immobile magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3;
3. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 arc 11 e ca 30, la destinazione culturale è uliveto di seconda classe;
4. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 arc 18 e ca 70, la destinazione culturale è uliveto di seconda classe.

Quesito 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.

7.1. Criterio di stima

La valutazione dei beni oggetto di stima è richiesta (*ratio aestimationis*) per stabilirne il corrispondente valore venale e, dunque, il criterio di stima, rispetto al quale deve essere svolta la valutazione, è riconducibile al valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, richiama fedelmente il concetto economico di prezzo di mercato e rappresenta, infatti, "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un bene viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

7.2. Metodologia di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili *de quo* si è proceduto all'utilizzo del procedimento di stima per comparazione diretta monoparametrica¹, che consente di stabilire il valore di stima attraverso un semplice algoritmo impostato su un unico parametro, in questo caso il prezzo unitario medio a metro quadro, differenziato unicamente rispetto alla diversa destinazione delle superfici considerate. Il valore di mercato si ottiene semplicemente moltiplicando gli ammontari delle varie superfici per i rispettivi prezzi medi, per poi sommare i diversi contributi:

$$V = p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n \quad [1]$$

L'individuazione dei prezzi unitari è affidata a un'attenta e veritiera analisi del mercato immobiliare della zona ove ricade l'immobile oggetto di stima.

E' possibile svolgere la stima del più probabile valore di mercato del bene *de quo* generando la funzione di stima del prezzo dell'immobile attraverso i cosiddetti rapporti estimativi².

Nella pratica degli affari immobiliari, i rapporti estimativi sono rapporti ricorrenti tra le grandezze economico-estimative del mercato. Si tratta di informazioni spontanee del mercato immobiliare legate ai suoi meccanismi di funzionamento e alla sua evoluzione.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile *de quo* è svolta, dunque, attraverso l'uso dei rapporti estimativi e della funzione di stima. Tale funzione deriva dalla combinazione delle informazioni di mercato, sotto forma di rapporti estimativi, e di almeno un dato immobiliare.

Nel settore immobiliare, il prezzo di mercato è riferito a immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee, talvolta atipiche e uniche, che variano da segmento a segmento di mercato.

Ai fini estimativi, il segmento di mercato ha il compito di definire l'ambito nel quale è rilevato il campione dei dati immobiliari, per la stima di un immobile o di tutti gli immobili del

¹ M. Simonetti (2007), *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo.

² M. Simonetti (2001), *I rapporti estimativi e le funzioni di stima*, Genio Rurale – Estimo e Territorio, n° 9 Settembre 2001.

segmento (*mass appraisal*). Il campione estimativo si rileva allora in seno al segmento di mercato al fine di costruire una funzione di stima immobiliare.

La funzione di stima immobiliare pone una relazione causa-effetto tra le caratteristiche immobiliari x_i con $(i=1,2,\dots,n)$ e il prezzo di mercato P .

Nella forma lineare, la funzione di stima può essere specificata nel modo seguente:

$$P = L_0 + p_1 \cdot x_1 + p_2 \cdot x_2 + \dots + p_n \cdot x_n, \quad [2]$$

dove L_0 è il fattore costante relativo alle caratteristiche locazionali, riferite al segmento di mercato e al campione estimativo rilevato, e p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il coefficiente costante L_0 esprime il fattore locazionale per il fatto che la funzione di stima è costruita sul segmento di mercato, ossia nella parità delle condizioni locazionali e ambientali.

La funzione di stima si riferisce, in effetti, alla modalità di calcolo a corpo del prezzo di mercato, nella quale sono noti il prezzo totale e le caratteristiche superficiali.

Indicando con il *rapporto complementare* la relazione della singola parte al tutto, dove il tutto è l'unità immobiliare e le parti sono le diverse superfici componenti, è possibile calcolare il rapporto complementare ρ_0 del fattore locazionale e il rapporto complementare ρ_i delle caratteristiche superficiali dividendo la relazione generale [2] per il prezzo totale:

$$\rho_0 = \frac{L_0}{P}; \quad \rho_i = \frac{p_i \cdot x_i \cdot P}{P} = \frac{p_i}{P} = \sigma_i;$$

in cui:

- $\overline{p_i}$ è il *prezzo unitario* della caratteristica immobiliare i -esima ed esprime il rapporto tra il

prezzo totale e la caratteristica considerata $\overline{p_i} = \frac{P}{x_i}$;

- p_i è il *prezzo marginale* della caratteristica immobiliare i -esima ed esprime la variazione del

prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica considerata $p_i = \frac{\partial P}{\partial x_i}$;

- π_i è il *rapporto mercantile* della caratteristica i -esima ed esprime il rapporto tra il prezzo della superficie secondaria i -esima ($i=2,3,\dots,k$ e $k < n$) e il prezzo della superficie principale p_1 e dunque $\pi_i = \frac{p_i}{p_1}$;
- σ_i è il *rapporto di posizione* ed esprime il rapporto tra il prezzo marginale e il prezzo unitario della caratteristica generica x_i e si indica come $\sigma_i = \frac{p_i}{p_1}$.

7.3. Stima del villino

Da indagini svolte presso le principali agenzie immobiliari presenti nel comune sono state rilevate le seguenti quotazioni:

Tabella 1- Quotazioni agenzie immobiliari

Tipologia immobiliare	Quotazioni
Residenziale	500,00÷800,00 €/mq
Terreni agricoli uliveti	6,00 €/mq

Si è proceduto anche nella consultazione delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). L'OMI per la zona denominata "area periferica/C.da Scalo, Piparo" riporta le seguenti quotazioni:

Tabella 2- Quotazioni OMI

Tipologia immobiliare	Quotazioni
Residenziale – Abitazioni civili	460,00÷610,00 €/mq
Residenziale – Ville e Villini	450,00÷660,00 €/mq

Mediando le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari, solitamente indicative di una sovrastima del prezzo vero dell'immobile in quanto rappresentano i prezzi di offerta, e le quotazioni fornite dall'OMI, solitamente tendenti a sottostimare l'immobile, Si perviene alla stima dei prezzi medi unitari delle caratteristiche immobiliari per l'immobile *de quo*.

Nel caso in oggetto, al fine di costruire la funzione di stima, una volta rilevato il dato immobiliare, sono definite le seguenti variabili:

- prezzo totale $P=PRZ$;
- superficie interna $x_1 = SUI$;
- superficie balconi $x_2 = SUB$;
- superficie portico $x_3 = SUP$;
- superficie corte esterna $x_4 = SCE$;
- superficie sottotetto $x_5 = SUS$.

E' stato, inoltre, stimato il rapporto di posizione ρ_i relativo alla caratteristica superficie interna.

Tabella 3 – Riepilogo dei dati, delle informazioni e dei rapporti estimativi

Prezzo e caratteristica	Misura $\text{€}/(\text{m}^2)/(\text{punto})$	Rapporto mercantile	Rapporto di posizione
$P=PRZ$		-	-
$x_1 = SUI$		100	0,9
$x_2 = SUB$		30	-
$x_3 = SUP$		40	-
$x_4 = SCE$		10	-
$x_5 = SUS$		80	-

Di seguito sono calcolati i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate.

- *Prezzo marginale fattore locazionale L_0*

Il fattore locazionale L_0 è una componente importante della funzione di stima del prezzo. Tale fattore è rappresentativo della componente di valore che deve essere attribuita agli immobili per il fatto che sono inseriti in un contesto urbano ben distinto. Così come ampiamente descritto nel paragrafo precedente il fattore L_0 è ottenuto a partire dal rapporto complementare ρ_0 indicato nello specifico segmento. Per il caso in esame vista la localizzazione dell'immobile poco accessibile e inserita in un contesto costituito da case sparse molto distanti l'una dall'altra si pone il fattore locazionale pari a 0.

$$p_v = \frac{L_v}{P} = €0,00.$$

- Prezzo medio superficie interna

Il prezzo medio della caratteristica superficie interna è ottenuto considerando le informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari e quelle rilevate dall'OMI:

$$\overline{p_{int}} = \frac{€}{mq} 700,00.$$

- Prezzo marginale superficie balconi

Il prezzo marginale della caratteristica superficie balconi è ottenuto dal prodotto tra il prezzo medio della caratteristica superficie interna e il relativo rapporto mercantile π risultato pari a 30%:

$$p_{sub} = \frac{€}{mq} \cdot 700,00 \cdot 0,30 = \frac{€}{mq} 210,00.$$

- Prezzo marginale superficie portico

Il prezzo marginale della caratteristica superficie portico è ottenuto dal prodotto tra il prezzo medio della caratteristica superficie interna e il relativo rapporto mercantile π risultato pari a 40%:

$$p_{sub} = \frac{€}{mq} \cdot 700,00 \cdot 0,40 = \frac{€}{mq} 280,00.$$

- Prezzo marginale superficie esterna

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna è ottenuto dal prodotto tra il prezzo medio della caratteristica superficie interna e il relativo rapporto mercantile π risultato pari a 10%:

$$p_{sui} = \frac{\epsilon}{mq} \cdot 705,00 \cdot 0,10 = \frac{\epsilon}{mq} 70,00.$$

- *Prezzo marginale superficie sottotetto*

Il prezzo marginale della caratteristica superficie sottotetto è ottenuto dal prodotto tra il prezzo medio della caratteristica superficie interna e il relativo rapporto mercantile π risultato pari a 80%:

$$p_{sus} = \frac{\epsilon}{mq} \cdot 700,00 \cdot 0,80 = \frac{\epsilon}{mq} 560,00.$$

Noti i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari è possibile redigere la tabella di valutazione della funzione di stima (vedi tabella 4).

Tabella 4 – Risultati dell'analisi secondo la funzione di stima

Caratteristica	Misura (€)/(mq)/ (punto)	Prezzo Marginale p (€)/(€ π)/(€)	Rapporto Mercantile π	Rapporto Posizione σ	Rapporto Complementare ρ
L_0	-	0,00	-	-	-
$x_1 = \text{SUI}$		700,00	100	0,9	
$x_2 = \text{SUB}$		210,00	30	-	
$x_3 = \text{SUP}$		280,00	40	-	
$x_4 = \text{SCE}$		70,00	10	-	
$x_5 = \text{SUS}$		560,00	80	-	

La funzione di stima, sottostante il dato rilevato e costruita in base alle informazioni e ai rapporti estimativi, è la seguente (in €):

$$PRZ = (0,00 + \frac{\epsilon}{mq} 705,00 \cdot \text{SUI} + \frac{\epsilon}{mq} 210,00 \cdot \text{SUB} + \frac{\epsilon}{mq} 280,0 \cdot \text{SUP} + \\ + \frac{\epsilon}{mq} 70,00 \cdot \text{SCE} + \frac{\epsilon}{mq} 560,0 \cdot \text{SUS}).$$

La funzione può allora essere impiegata nella stima dell'immobile *de quo* considerando

Tabella 5 – Dati dell'unità immobiliare oggetto di stima

SUI	SUB	SUP	SCE	SUS
(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
148,00	24,00	26,00	1.000,00	69,00

Sulla scorta dell'equazione di stima del prezzo è possibile, sostituendo le modalità delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ottenere il più probabile valore di mercato:

$$PRZ = (60,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 700,00 \cdot \text{mq} 148,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 210,00 \cdot 24,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 280,0 \cdot 26,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 70,00 \cdot 1.000,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 560,0 \cdot 69,00) = \text{€} 224.560,00.$$

A questo valore occorre aggiungere il valore di mercato della struttura in muratura e delle piante presenti nel giardino.

Valore della struttura in muratura

E' possibile stimare il valore della struttura in muratura presente in giardino in base al costo di ricostruzione deprezzato, quantificabile in €/mq 300,00.

$$V_{\text{struttura}} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 300,00 \cdot \text{mq} 40,80 = \text{€} 12.200,00.$$

Valore delle piante

La tabella che segue riporta il valore unitario di ogni tipologia di pianta presente sul terreno.

Tabella 6 - Valori unitari piante

Qualità	(€/pianta)
Acacia	150,00
Palma grande	250,00
Palma piccola	50,00
Noce	100,00
Ciliegio	100,00
Agrumi	50,00

La tabella che segue esplicita la determinazione del valore delle piante presenti sul fondo:

Tabella 7 - Valori totale piante

Qualità	(€/pianta)	N° piante	Valore totale (€)
Acacia	150,00	8	1.200,00
Palma grande	250,00	6	1.500,00
Palma piccola	50,00	5	250,00
Noce	100,00	11	1.100,00
Ciliegio	100,00	1	100,00
Agrumi	50,00	1	50,00
Valore totale piante €			4.200,00

Pertanto il valore dell'immobile *de quo* ottenuto è pari a:

$$V_{Totale} = V_{Residenza} + V_{Struttura} + V_{Pianta} = €224.560,00 + €12.200,00 + €4.200,00 = €241.000,00$$

Il valore totale dell'abitazione con ammessa corte adibita a giardino, struttura in muratura e piante ornamentali risulta pari a € 241.000,00

7.4. Stima dell'immobile magazzino e locale deposito

L'immobile magazzino e locale deposito presenta una superficie complessiva pari a mq 61,20 e una tettoia per il ricovero della legna. La struttura realizzata in c.a. presenta un'altezza media di m 2,75. Attualmente nel locale denominato deposito è stata realizzata una cucina rustica.

Data la destinazione effettiva residenziale dell'immobile in oggetto, la stima del valore di mercato può essere svolta considerando il prezzo medio unitario, utilizzato per stimare il valore di mercato del villino decurtato del 15% per tenere conto delle differenze di tipologia immobiliare, e la diversità tra la destinazione catastale e quella effettiva.

$$P_{\text{Locale deposito}} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 700,00 - \frac{\text{€}}{\text{mq}} 700,00 \cdot 0,15 = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 595,00.$$

Il valore totale dell'immobile risulta, considerato che presenta una superficie pari a mq 61,20:

$$V_{\text{Locale deposito}} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 595,00 \cdot \text{mq} 61,20 = \text{€} 36.414,00.$$

Il valore stimato di locale magazzino risulta pari a € 36.414,00.

7.5. Stima dei terreni agricoli

I terreni oggetto di valutazione sono identificati in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30, la destinazione colturale è uliveto di seconda classe; e terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 are 18 e ca 70, la destinazione colturale è uliveto di seconda classe.

Sui terreni sono presenti circa 60 piante di ulivo in buono stato piantate nel 1996.

Mostrano una giacitura in declivio, una buona fertilità, una sufficiente condizione di accesso dalla strada principale e sono lontani al centro abitato.

Nel caso in oggetto, al fine di costruire la funzione di stima, è stato rilevato il prezzo unitario per i terreni agricoli la cui destinazione colturale è seminativo irriguo e le caratteristiche immobiliari che di seguito sono elencate:

- prezzo unitario $P=PRU$, rappresenta il prezzo unitario di vendita e il probabile valore di stima, la caratteristica è misurata in €/mq;
- fertilità dei terreni e potenzialità irrigua $x_2 = FPI$, la caratteristica tiene conto della fertilità e della potenzialità irrigua dei terreni, è misurata con una scala a punteggio;
- condizioni di accesso $x_3 = CDA$, la caratteristica tiene conto delle condizioni di accesso dei suoli dalla strada, è misurata con una scala a punteggio;
- distanza dal centro abitato $x_4 = DDC$ la caratteristica tiene conto della distanza dei suoli dal centro abitato, è misurata con una scala a punteggio;
- giacitura, esposizione e clima $x_5 = GEC$, la caratteristica tiene conto della giacitura, dell'esposizione e del clima, è misurata con una scala a punteggio.

Ai fini della stima la caratteristica è stata identificata, misurata e stimata.

Nel caso in esame, la caratteristica prezzo unitario (PRU) è stata misurata con una scala cardinale, le altre caratteristiche sono state misurate con una scala di misura a punteggio che tiene conto del confronto con il dato rilevato per la comparazione. Nello specifico, se il terreno oggetto di stima mostra, per la generica caratteristica presa in considerazione, una condizione migliore è applicato un punteggio pari a 1, se la generica caratteristica presa in considerazione presenta una condizione peggiore è applicato un punteggio pari a -1, infine se la generica caratteristica presa in considerazione mostra una condizione paritaria è applicato un punteggio pari a 0.

Tabella 8 – Riepilogo dei dati

Prezzo e caratteristica
$P=PRU$ (€/mq)
$x_2 = FPI$ (punto)
$x_3 = CDA$ (punto)
$x_4 = DCA$ (punto)
$x_5 = GEC$ (punto)

Di seguito sono calcolati i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate.

Prezzo marginale superficie

Al fine di svolgere la stima del prezzo unitario del terreno si sono considerati i principali siti di offerte immobiliari. La ricerca ha permesso di rilevati prezzi di offerti di terreni agricoli a destinazione colturale uliveto il cui prezzo medio unitario risulta pari a €/mq 4,50.

$$P_{superficie} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 4,50.$$

- Prezzo marginale fertilità dei terreni e potenzialità irrigua FPI

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare sia agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di buona fertilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui fertilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta fertilità sono penalizzati per una percentuale pari al 30%, mentre i terreni dotati di una ottima fertilità sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica fertilità è pari a:

$$p_{FPI} = 0,30 \cdot \frac{\text{€}}{\text{mq}} 4,50 = \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{punto}} 1,35.$$

Prezzo marginale condizione di accesso CDA

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare sia agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di buona accessibilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui accessibilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta accessibilità sono penalizzati per una percentuale pari al 15%, mentre i terreni dotati di una ottima accessibilità sono apprezzati per una percentuale pari 20%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica fertilità è pari a:

$$p_{CDA} = 0,20 \cdot \frac{\text{€}}{\text{mq}} 4,50 = \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{punto}} 0,90,$$

$$p_{DMA} = 0,15 \cdot \frac{\text{€}}{mq} 4,50 = \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{punto}} 0,67.$$

Prezzo marginale distanza dal centro DDC

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare sia agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di media distanza dal centro abitato rappresentano il termine di paragone per quelli la cui distanza può essere classificata prossima, vicina e lontana. In tale ottica i terreni dotati di una distanza dal centro abitato giudicata lontana dal centro sono penalizzati per una percentuale pari al 15% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una distanza giudicata vicina dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 15%, infine i terreni dotati di una distanza giudicata prossima dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica distanza dal centro è pari a:

$$p_{DDC} = 0,15 \cdot \frac{\text{€}}{mq} 4,50 = \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{punto}} 0,67;$$

$$p_{DDC} = 0,30 \cdot \frac{\text{€}}{mq} 4,50 = \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{punto}} 1,35.$$

Prezzo marginale giacitura, esposizione e clima GEC

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare sia agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di una condizione giudicata media per giacitura, esposizione e clima rappresentano il termine di paragone per quelli la cui caratteristica può essere classificata scadente e buona. In tale ottica i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata scadente sono penalizzati per una percentuale pari al 30% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata buona sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica giacitura, esposizione e clima è pari a:

$$p_{GEC} = 0,30 \cdot \frac{\text{€}}{mq} 4,50 = \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{punto}} 1,35.$$

La funzione di stima, sottostante il dato rilevato e costruita in base alle informazioni e ai rapporti estimativi, è la seguente (in €/mq):

$$PRU = p_{mq\ edile} \pm p_{liv} \cdot FPI \pm p_{CDA} \cdot CDA \pm p_{DDC} \cdot DDC \pm p_{GEC} \cdot GEC.$$

Per i terreni in oggetto le caratteristiche fertilità e giacitura non influenzano il valore di stima in quanto risultano paritarie tra l'immobile da stimare e l'immobile di confronto. In virtù di ciò l'equazione di stima diviene:

$$PRU = p_{mq\ edile} \pm p_{CDA} \cdot CDA \pm p_{DDC} \cdot DDC.$$

Dal confronto con il dato di riferimento si ipotizzano i seguenti rapporti mercantili e i relativi punteggi da assegnare alla caratteristica condizioni di accesso e distanza dal centro abitato.

Tabella 9 -Punteggi e rapporti mercantili

Caratteristica	Punteggio	Rapporto mercantile
CDA	+1	20%
DDC	0	30%

Il più probabile valore unitario dei terreni in oggetto risulta allora pari a:

$$PRU = 4,50 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 0,90 \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{punto}} \cdot (1) \text{ punto} + 1,35 \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{punto}} \cdot (0) \text{ punto} = 5,40 \frac{\text{€}}{\text{mq}}.$$

Si perviene quindi a un valore unitario di stima pari a 5,40 €/mq.

La tabella che segue riporta il calcolo del valore di mercato dei terreni

Tabella 10 - Valore dei terreni

Terreno	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
foglio 8 p.lla 144	11.400,00	5,40	61.560,00
foglio 8 p.lla 146	2.500,00	5,40	13.500,00
Valore totale (€)			75.060,00

Il valore del terreno identificato al foglio 18 p.lla 144 risulta pari a € 61.560,00;

il valore del terreno identificato al foglio 18 p.lla 146 risulta pari a € 13.500,00.

7. *Quesito 5* – suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

I lotti in questione possono essere venduti separatamente nel modo che segue:

1. immobile di civile abitazione – villino sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vani 9,5, piano terra e piano primo categoria A7;
valore stimato pari a € 241.000,00;
2. immobile magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3;
valore stimato pari a € 36.414,00;
3. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30;
valore stimato pari a € 61.560,00;
4. terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 are 18 e ca 70,
valore stimato pari a € 13.500,00.

8. *Quesito 6 – indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro, I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Il signor Tancredi Francesco ha acquisito l'immobile esecutato come persone fisiche. Il trasferimento dello stesso sconta pertanto l'applicazione dell'imposta catastale, ipotecaria e di registro in misura variabile a seconda del soggetto acquirente.

9. *Quesito 7 – redigere un prospetto riassuntivo nel quale si 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.*

Gli immobili pignorati sono costituiti:

1. Da una villetta con struttura in c.a. composto da un piano terra adibito a civile abitazione e un sottotetto (con altezza superiore a m 2,70), sita in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vani 9,5, piano terra e piano primo categoria A7;
Il piano terra si estende su una superficie complessiva di 148,00 mq suddivisa in un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, uno studio e due servizi igienici e un portico di mq 26,00; tramite una scala interna si accede al sottotetto abitabile (altezza m 2,80) di mq 69,00 e un terrazzo di mq 24,00. L'immobile presenta una corte esterna di circa mq 1.300,00 di cui 1.000,00 mq sono pavimentate e 300,00 adibite a giardino. Nel giardino sono presenti 8 piante di acacia, 5 palme di piccole dimensioni e altre 6 palme grandi (alte oltre m 4,00), 2 ciliegi, 11 noci, 1 arancio selvatico. Nella corte è presente una struttura in muratura con tettoia con struttura di copertura in legno acciaio e tegole in cotto alta circa m 3,00, lunga m 10,20 e larga m 4,00. All'interno di tale struttura è presente un piccolo forno in muratura.
2. Da un magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3; presenta una superficie complessiva pari a mq

61,20 e una tettoia per il ricovero della legna. La struttura realizzata in c.a. presenta un'altezza media di m 2,75. Attualmente nel locale denominato deposito è stata realizzata una cucina rustica.

3. Da un terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30.
4. Da un terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 146, ettari 0 are 18 e ca 70.

Non esistono enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sul bene pignorato. Il fabbricato risulta essere stato realizzato senza il rilascio di specifica concessione edilizia a costruire. La villetta, il locale deposito e entrambi gli appezzamenti di terreno sono soggetti a ipoteca come di seguito riportato nella tabella

Tabella 11 – Quadro riassuntivo

Dati	Descrizione
Quota esecutata	1/1
Identificazione catastale	villetta con struttura in c.a. composto da un piano terra adibito a civile abitazione e un sottotetto, sita in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 2; vari 9,5, piano terra e piano primo categoria A7
Valore attribuito	€ 241.000,00
Quota esecutata	1/1
Identificazione catastale	magazzino e locale deposito sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 145, sub 3; piano terra categoria C3
Valore attribuito	€ 36.414,00
Quota esecutata	1/1

Identificazione catastale	terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 p.lla 144, ettari 1 are 11 e ca 30
Valore attribuito	€ 61.560,00
Quota esecutata	1/1
Identificazione catastale	terreno sito in agro di San Marco Argentano, C/da Piparo riportato nel NCT del Comune di San Marco Argentano al foglio 8 particella 146, ettari 0 are 18 e ca 70
Valore attribuito	€ 13.500,00

10. Conclusioni

In conclusione il CTU stima i valori degli immobili oggetto di pignoramento in €352.474,00 e rimanda per la risposta ai singoli quesiti posti ai paragrafi 4-5-6-7-8-9-10.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico.

Cosenza 22 giugno 2012


 CTU
 Ing. Francesca Salvo

ALLEGATO 1



Gen. 2025 / pau

TRIBUNALE DI COSENZA

Proc. n. 68/2011

Reg. Esec. [REDACTED]

Il giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco

esaminati gli atti;
vista l'istanza di vendita;
letto l'art. 569 cod. proc. civ.;

1661
13 MAR. 2011

P.q.m.

fissa, per la comparizione della parti e dei creditori di cui all'art. 498 cod. proc. civ.,
l'udienza del 27.03.2012, ore 9:30;

nomina esperto stimatore P. Ing. Francesca Salvo.

Dispone che il/la predetto/a compaia dinanzi se, per il conferimento dell'incarico,
all'udienza suddetta.

In adempimento dell'incarico che verrà a lui conferito, e che dovrà essere espletato nel
termine di giorni sessanta, il consulente dovrà:

- 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 descrizione 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
possessione in capo al/i debitore/i ovvero a terzi;
 - 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.;

[Signature]

3) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

4) 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.

Dispone che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 *h.r.* delle disp. di att. del cod.proc.civ.;

dispone che all'esperto medesimo sia corrisposta, a titolo di acconto, da parte del creditore procedente, la somma di € 500,00, oltre iva e contributo previdenziale.

Autorizza il consulente ad estrarre copia della documentazione in atti.

Invita il creditore procedente a notificare l'avviso di cui all'art. 498 cod.proc.civ. ai creditori iscritti e non intervenuti nonché l'avviso di cui all'art. 599 cod.proc.civ. e 180 disp. att. stesso codice agli eventuali comproprietari non esegutati, almeno dieci giorni prima della predetta udienza.

Manda alla Cancelleria di comunicare il presente decreto al consulente e alle parti del processo esecutivo.

Così deciso in Cosenza addì

20 OTT. 2011

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
OGG: 21 OTT. 2011
Il Cancelliere

Ing. F. Zia Salvo, via S. Maria 4, 5 -
Cosenza,

Cosenza, 6.03.2012 ASSISTENTE UFFICIALE

ALLEGATO 2

Francesca Salvo

Ingegnere

Ricercatrice universitaria
Dipartimento di Pianificazione Territoriale
Facoltà di Ingegneria - UNICAL

tel. e fax: 0984.496770
cell. 338 8819525
e.mail: f.salvo@unical.it

PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO N.º 1

Tribunale di Cosenza
Sezione Immobiliare
Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe GRECO

Marca da bollo euro 14,62
solo su incarichi sezione
fallimentare e immobiliare

Il giorno 17 del mese di **aprile** dell'anno 2012 alle ore **16¹⁰**, io sottoscritto C.T.U.
dott. ing. Francesca SALVO mi sono recata in San Marco Argentano (CS) alla C/da Pipero,
presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni di consulenza
tecnica di ufficio in merito alla esecuzione immobiliare ruolo g.e. n.º 68/2011 promossa da

Sul posto sono convenuti:

- a) in qualità
b) in qualità
c) in qualità

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi ho compiuto le seguenti operazioni:

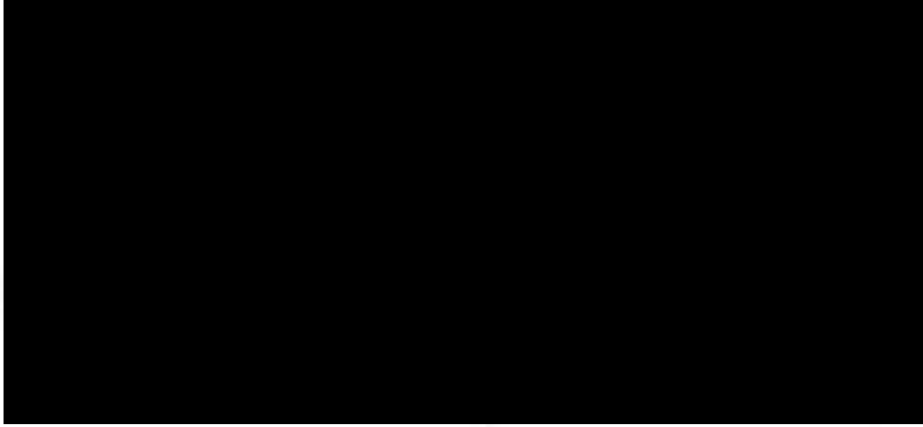
RILEVAMENTO PLANIMETRICO E FOTOGRAFICO

Viene consegnata da la somma di €
stabilita dal giudice dell'esecuzione come anticipo della consulenza.

- ☒ Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 16,50,
avendole portate a termine, dichiaro definitivamente chiuse le operazioni di sopralluogo
sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti.
- ☐ Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore,
non potendole portare a termine, rinvio le operazioni di sopralluogo al giorno
....., alle ore, sempre nel suddetto luogo, rimanendone
avvisati gli interessati, con i quali sottoscrivo il presente verbale.

San Marco Argentano (CS), li 17 aprile 2012.

L.C.S.



ALLEGATO 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0014576 del 20/01/2008

Planimetria di u.i.u.m. in Comune di San Marco Argentano

Contrada Piparo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 145

Subalterno: 2

Compilata da:

Coscarelli Ennio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2153

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra

(H= 2,80 mt)

**Piano Sottotetto**

(H= 2,80 mt)



Ag. del Territorio - Situazione al 13/04/2012 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) - Foglio 8 Particella 145 - Subalterno 2
 CONTRADA PIPARO n. SC piano T-1.

Ritorno planimetria in atti

NORD



Data: 13/04/2012 - n. CS0092325 - Richiedente CTU SALVO FRANCESCA

Tot. schede: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. CS0014556 del 29/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Argentano

Contrada Piparo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 145

Subalterno: 3

Compilata da:

Coscarelli Ennio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

N. 2153

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra

(H media = 2,75 mt)



Go del Catastro - Situazione al 13/04/2012 - Comune di SAN MARCO ARGENTANO (CS) - Foglio 8 Particella 145 - Subalterno 3
CONTRADA PIPARO n. 3C piano T.

NORD



Ultima Planimetria in atti

Data: 13/04/2012 - n. CS0092326 - Richiedente CTU SALVO FRANCESCA

Lot. schede: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO 4



Foto 1. Locale magazzino e deposito



Foto 2. Locale magazzino e deposito



Foto 3. Villino



Foto 4. Particolare giardino



Foto 5. Particolare giardino



Foto 6. Villino



Foto 7. Particolare giardino



Foto 8. Particolare giardino



Foto 9. Particolare interno

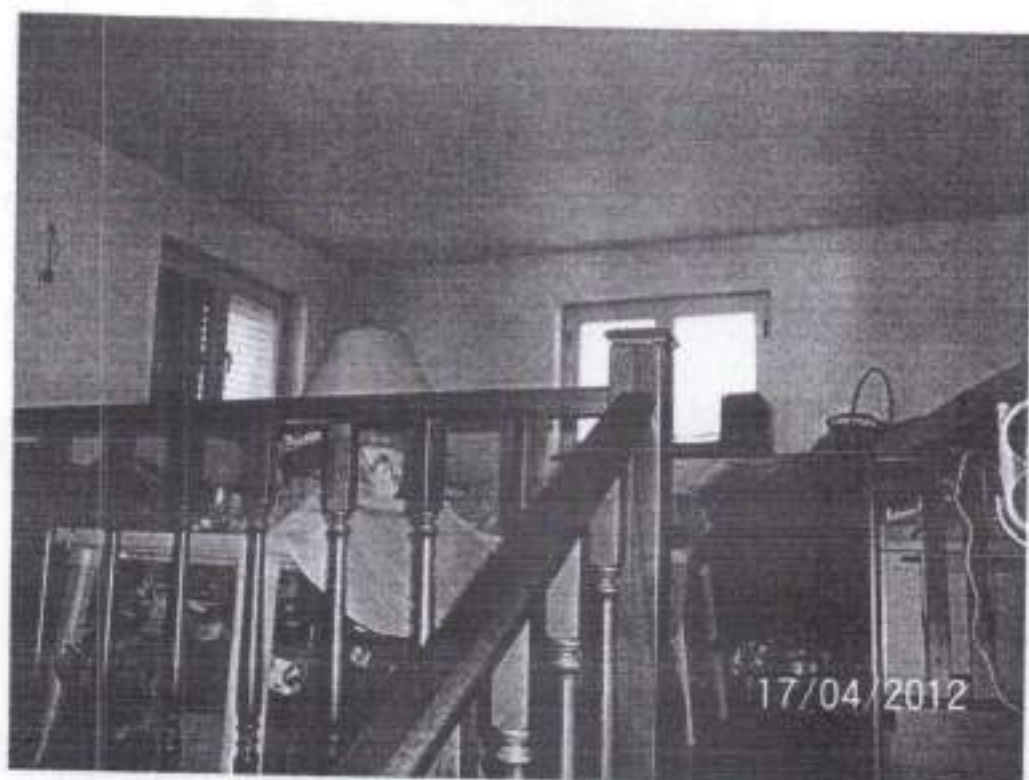


Foto 10. Particolare sottoletto



Foto 11. Particolare sottotetto

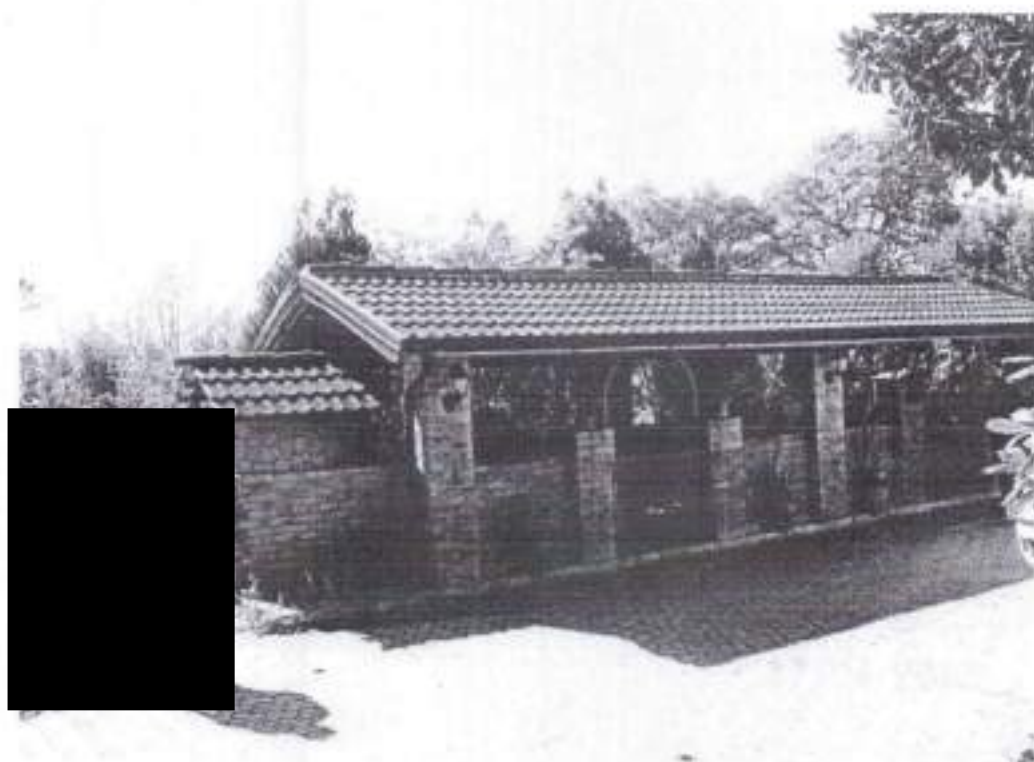


Foto 12. Particolare gazebo

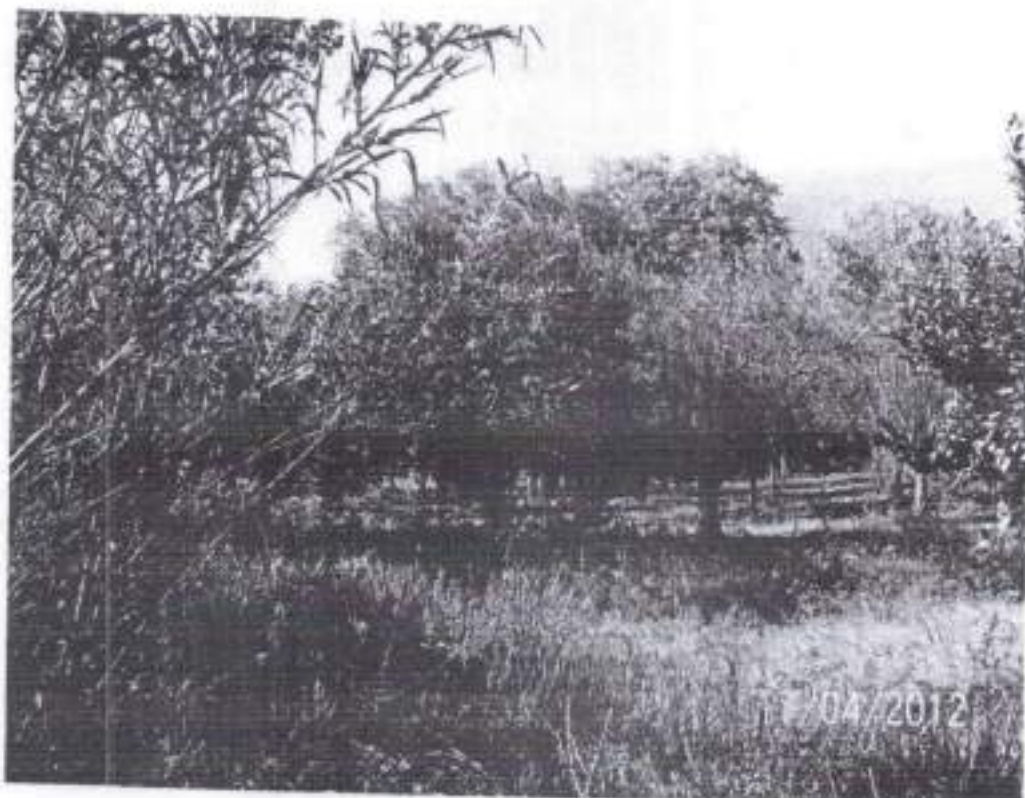


Foto 13. Terreno

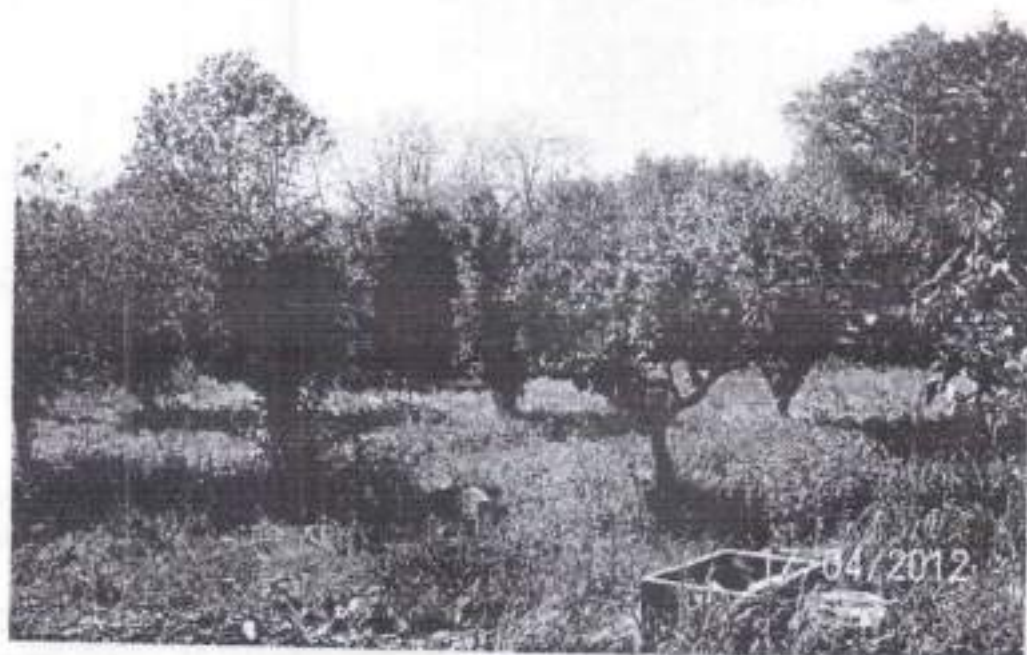


Foto 14. Terreno

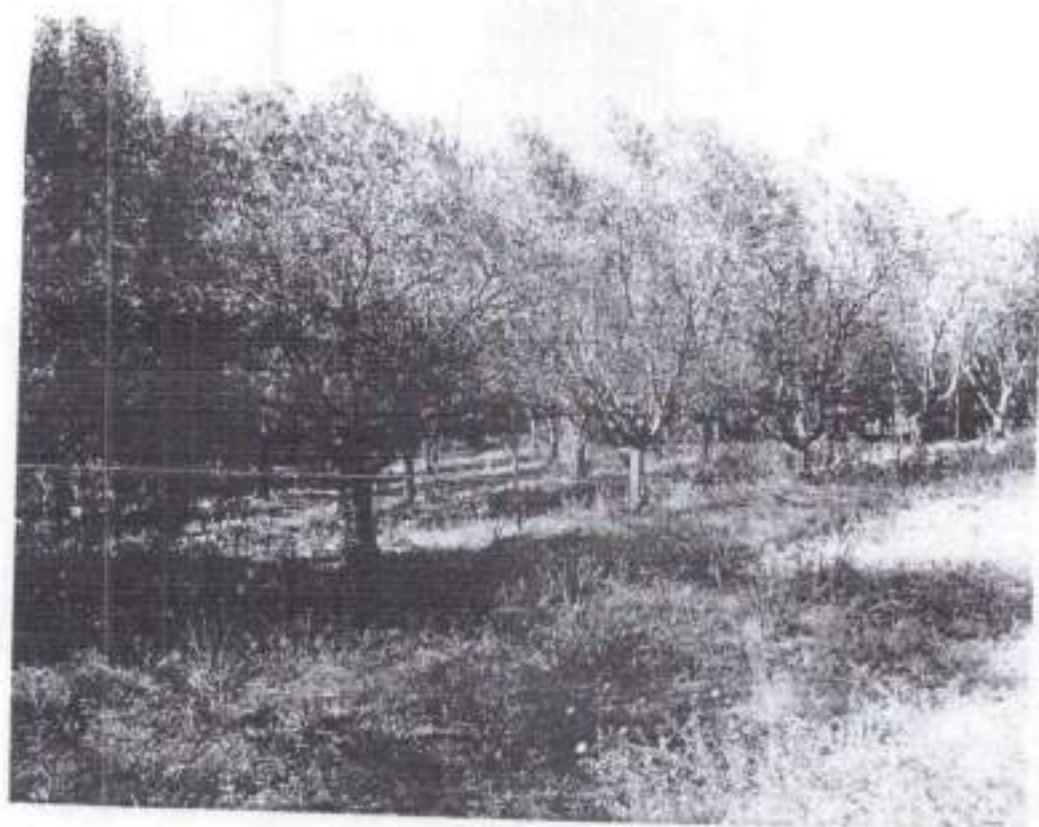


Foto 15. Terreno

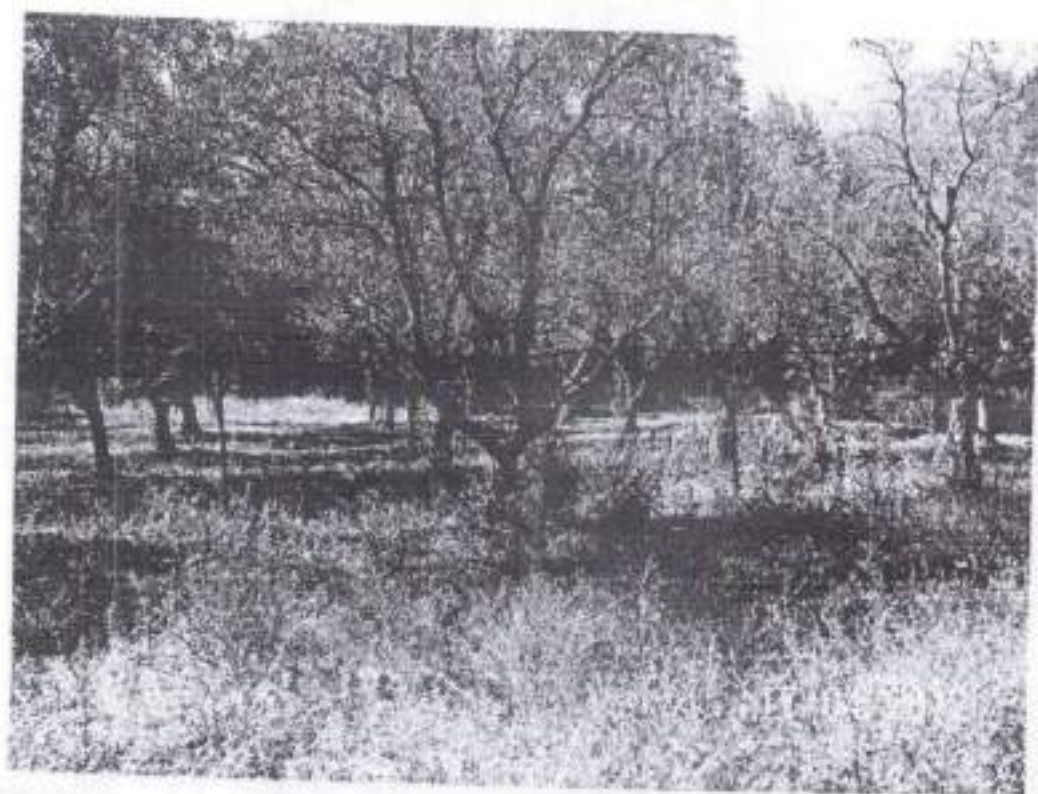


Foto 16. Terreno