



TRIBUNALE di CASTROVILLARI

Proc. Es. Imm. n. 47/2024 R.G.E

Giudice Giuliana Gaudiano



Relazione Integrativa



In riferimento all'istanza del Custode Giudiziario Dott. Francesco Gentile, del 13.04.2025, con la quale relazionava e segnalava i seguenti quesiti:



- 1) *l'indicazione dell'indirizzo dell'immobile pignorato appare incerta, a causa delle probabili successive variazioni toponomastiche [nella perizia di stima è indicata Via Siris n. 8 (ex via Mileto, n. 8) mentre, probabilmente, si tratta di Via dei Tessali, 8];*
- 2) *le criticità strutturali descritte nella perizia potrebbero richiedere una valutazione in ordine alla compatibilità della situazione con l'attuale regime di custodia;*
- 3) *i beni comuni non censibili (sub 2 e sub 3) e l'area circostante risultano non indicati nella perizia estimativa, pur risultando connessi al compendio pignorato;*



Risposta:



- Per quanto riguarda il punto 1: la via toponomastica, essendo il fabbricato ubicato tra via Siris e via dei Tessali, (Alleg. 04bis) il sottoscritto C.T. Cataldo Saverio MURACA, ha indicato la strada da cui si accede con i mezzi meccanici, in quanto, è la via principale di accesso; mentre via Dei Tessali che sarebbe la parallela di via Siris, è una strada pedonale. Detto ciò, il fabbricato è ubicato su via Siris e non su via dei Tessali.
- Per quanto riguarda il punto 2: nella perizia sono stati rilevati e ben evidenziati, le varie difformità del fabbricato sia dal punto di vista della normativa sismica strutturale che da quella Urbanistica. Tali difformità sono state relazionate e quantificate nella perizia di stima, al fine di consentire la regolarizzazione dell'immobile, alle norme sismiche e urbanistiche, qualora il bene pignorato sarà oggetto di vendita. Le





somme quantificate per la regolarizzazione alle normative sismiche e urbanistiche, sono state decurtate dal valore globale della stima.

- Per quanto riguarda il punto 3: i beni comuni non censibili, sub 2 e sub 3 (alleg 06 B); non sono stati indicati singolarmente nella perizia, in quanto essendo una casa unifamiliare, sono parte integrante dell'intero immobile, per cui sono beni esclusivi e non, beni comuni non censibili per come erroneamente indicati nell'elaborato planimetrico catastale.

Per come relazionato in perizia, l'immobile oggetto di stima, è stato specificato che necessita di una variazione catastale in quanto le schede riportate in catasto sono difforme allo stato attuale, per cui anche i beni comuni non censibili saranno oggetto di variazione catastale, ovvero saranno soppressi, in quanto si formeranno solo due unità immobiliari, una per il magazzino (piano Terra) e una per l'abitazione formata da piano terra, piano primo e secondo, con annessa la scala (ex sub2) e la corte esclusiva (ex sub3).

Per quanto riguarda i costi di regolarizzazione catastale sono stati decurtati dalla somma di stima globale dell'immobile pignorato.

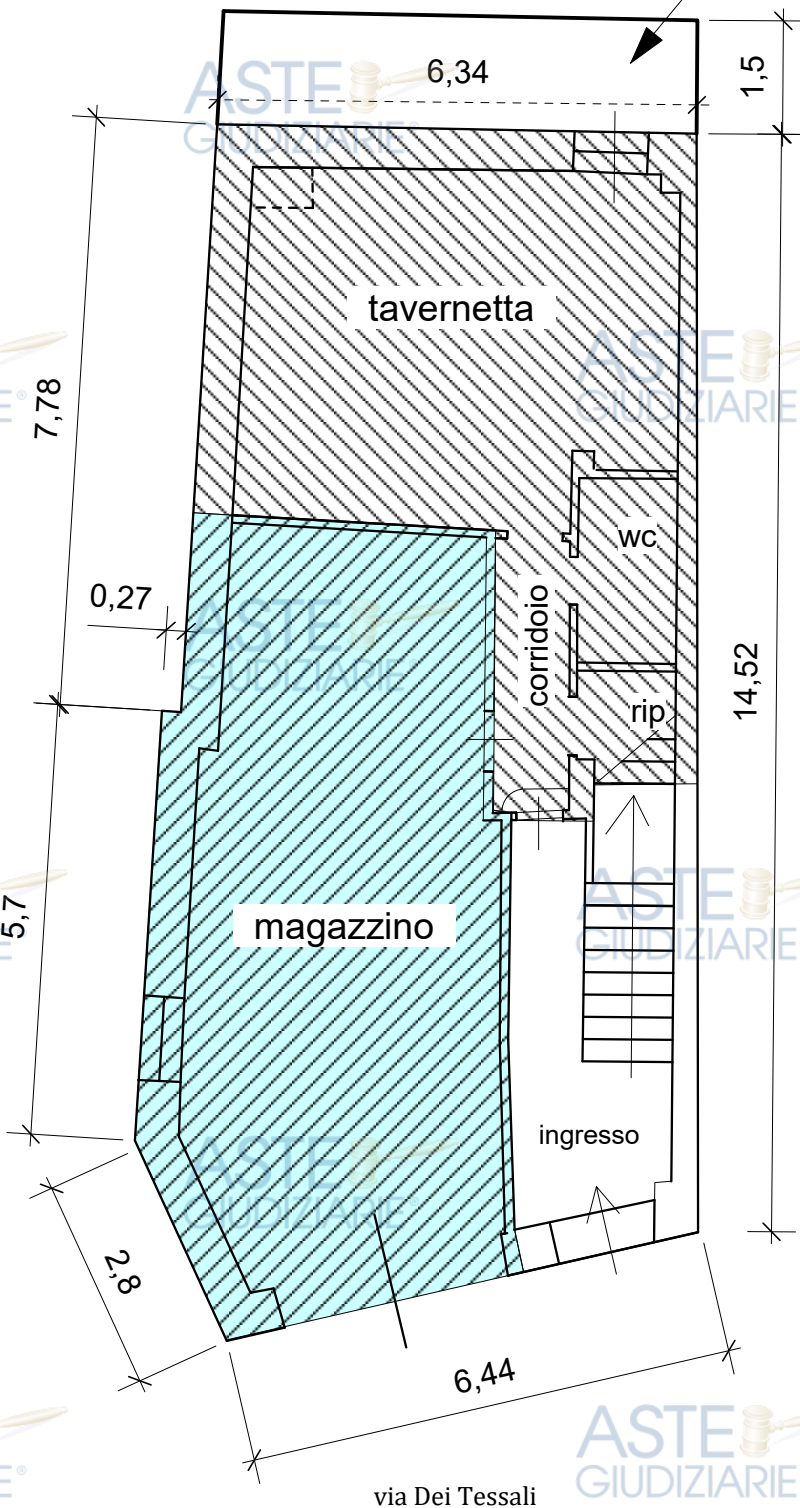
Si allega:

- Alleg 2bis_Pianta Piano Terra e Corte Stato Attuale;
- Alleg 4bis_Planimetria Catastale;
- Alleg. 06B_Elaborato Planimetrico.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Cataldo Saverio MURACA

Piano Terra (stato Attuale)

Corte Sub 3



via Dei Tessali

scala 1:100



MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

ASTE GIUDIZIARIE®

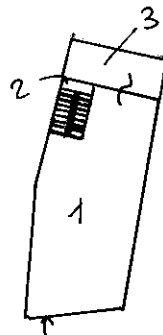
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n., di

Comune TERRANOVA DA SIBARI	Sezione	Foglio 30	Numero 726	Tipo mappale n. 22100	del 03/06/98
-------------------------------	---------	--------------	---------------	--------------------------	-----------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1:500



- SUB 1 MAGAZZINO P.TERRA
- " 2 BENE COMUNE NON CENS. (SCALA)
- " 3 " " (CORTE)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Formato di acquisizione UFFICIALE ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/01/2000



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2025 - Comune di TERRANOVA DA SIBARI(L1124) - < Foglio 30 Particella 726 >
Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e3883f36910ed2de7491b803ef9a5

Planimetrico non attuale
Pagine - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

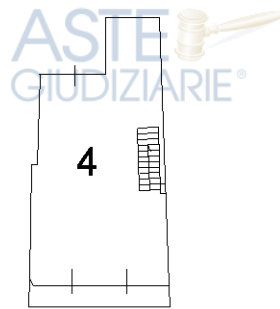
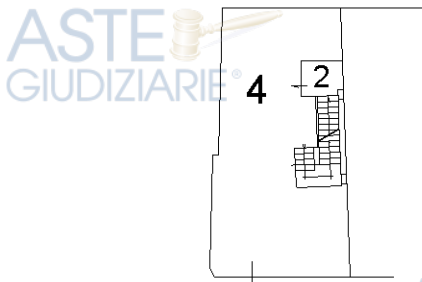
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Quintieri Antonio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 1964

Comune di Terranova Da Sibari	Protocollo n. CS0222086 del 08/11/2006
Sezione: Foglio: 30 Particella: 726	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano Primo

Piano Secondo



Sub 4 Piano 1-2 Abitazione

Sub 2 Piano T-1 Scala B.C.N.C.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di TERRANOVA DA SIBARI(LI124) - < Foglio 30 Particella 726 >
Firmato Da: MURACA CATALDO SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d8e383f36910ed2de7491b803ef9a5

Ultima planimetria in atti