Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2000 N.R.G.E.

Creditore Procedente PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

Debitore [redacted]

PERIZIA

RELAZIONE INTEGRATIVA
(Gennaio 2022)

Consulente Tecnico di Ufficio:
Ing. Francesco CONVERTI

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248cf0ec370106b9279e7a8bf75af2ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 29/2000 R.G.E. Phoenix Asset Management s.p.a. contro [redacted]

A) PREMESSA

In data 02.11.2021, il G.E. Dott.ssa Giuliana Gaudiano, disponeva al nominato sottoscritto CTU, sotto il vincolo del prestato giuramento, di procedere al deposito di una relazione integrativa con la quale chiarisca:

1.	**se il locale piano terra sottostrada adiacente all'immobile pignorato è corte e/o proprietà di terzi o fa parte del compendio pignorato;**
2.	**la consistenza della corte del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato al fine di valutare l'eventuale illegittima occupazione.**

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione così organizzata:

- **Attività di consulenza**
- **Risposte ai quesiti del Giudice**

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie e gli allegati.

B) ATTIVITÀ DI CONSULENZA E SCOPO DELLA PERIZIA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'attività svolta è espletata a seguito di rilettura degli atti di procedimento, nella consulenza in materia urbanistica, rilievi planimetrici e fotografici, restituzione disegni e fotografie.
il sottoscritto consulente ha svolto inoltre le seguenti attività:
Visure immobili per il rilevamento di eventuali variazioni presso UTE di Cosenza ed estrazione relative planimetrie ed elaborati planimetrici ove esistenti;
In data 24.01.2022 ho effettuato nuovo sopralluogo in Via Taranto del comune di Rocca Imperiale ove insiste l'immobile, coadiuvato dal geom. Domenico Salerno da Montegiordano in qualità di topografo-rilevatore con strumento di tipo GPS Stonex eseguendo rilievi e foto allegate alla presente, onde accertare la consistenza della corte del fabbricato a mezzo rilievo topografico dell'immobile.

C) VERIFICHE CATASTALI E PROPRIETA'

1.Proprietà - Dati catastali
L'immobile oggetto di valutazione insiste in comune di Rocca Imperiale sul foglio n. 27 mappale n. 183 col subalterno n. 1 come segue:

Situazione aggiornata al: 31/01/2022
Immobile selezionato
Catasto: Fabbricati Comune: ROCCA IMPERIALE Codice: H416
Foglio:27 **Particella:**183 **Subalterno:**1

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[redacted]		Proprieta'	1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	183	1	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	447 mq	Euro: 1.246,62

D) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a n. 4 piani fuori terra, oltre lastrico solare calpestabile (che funge da copertura sub. 6).

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248cf0ec370106b9278e7a8bf75af2ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile che ci interessa è riportato in catasto Fabbricati sul foglio n. 27, particella n. 183, sub1 piano T (difatti piano sottostrada).

1. Descrizione immobile

Il bene immobile di cui ci occupiamo, ubicato in Comune di Rocca Imperiale Via Taranto n. 26, è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. È ubicato a piano terra sottostrada, presenta n. 3 facciate a vista (Sud e Nord: con ingressi principali protetti da saracinesche in acciaio ed uno ad Est fronte Ferrovia con finestre prese luce-aria protette da inferriate). Le facciate risultano rifinite ad intonaco tinteggiato rosa antico con zoccolatura in pietra da rivestimento bianca sino a 1 ml circa e serramenti esterni in ferro/acciaio. L'immobile confina per tre lati con corte comune all'intero e per un lato (ovest) con subalterno n. 3 di altra proprietà (si vedano foto e disegni allegati).
L'edificio nel suo insieme presenta caratteristiche tipiche costruttive degli anni settanta, con strutture portanti in muratura di tufo, e risulta essere in pessime condizioni di manutenzione generale (si vedano foto allegate); è ubicato in una zona semicentrale oggetto di discrete richieste immobiliari, per la relativa vicinanza al lido del mare e alle attività commerciali svolte in zona e ben servito dai servizi pubblici. L'accesso all'immobile può avvenire tramite l'ingresso principale ai piani alti a mezzo scala condominiale ingresso posto su via Taranto n. 34, e tramite n. 2 ingressi carrabili posti uno a Nord e l'altro a Sud la dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, fognario in pessime condizioni di manutenzione.
Attualmente, dalle risultanze in loco, l'immobile non risulta occupato né vi si svolgono attività. Perciò si desume che lo stesso non sia fittato. Che secondo le vigenti normative urbanistiche l'immobile può essere trasformato sia in locale commerciale di categoria catastale C1 e/o locale garage di categoria catastale C6 ovvero rimanere a deposito nella categoria C2 in cui è.

2. Risposte ai quesiti del Giudice

1. **se il locale piano terra sottostrada adiacente all'immobile pignorato è corte e/o proprietà di terzi o fa parte del compendio pignorato;**

-Il locale piano terra sottostrada adiacente all'immobile pignorato è proprietà di terzi e non fa parte del compendio pignorato ed è accatastato sin dall'origine sul folio n. 27 particella n. 183 col subalterno n.2 (si veda TAV03_A3_PIANTA LOCALI-attuale-Gennaio 2022 allegata);

2. **la consistenza della corte del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato al fine di valutare l'eventuale illegittima occupazione.**

-La consistenza della corte del fabbricato di cui fa parte l'immobile sia catastalmente che nello stato dei luoghi è ben definita e delimitata:
LATO Ovest ingresso principale è delimitata dalla ex statale n. 106 oggi Via Taranto;
LATO Est facciata posteriore o secondaria è ben delimitata da muri e recinzioni eseguite dalla proprietà limitrofa Ferrovie dello Stato;
LATO Nord è mediamente individuabile da una linea immaginaria pari a 5,85ml parallela alla facciata del fabbricato;
LATO Sud è mediamente individuabile da una linea immaginaria pari a 15,50ml parallela facciata del fabbricato.

La consistenza nominale dell'intero lotto risulta estesa 1068,00 mq catastali e le strutture del Fabbricato in elevazione ne occupano circa la metà.

Si veda TAVOLA 03 ALLEGATA per una migliore comprensione.
Si allegano altresì TAV01 mappale; TAV02 rilievo eseguito con introduzione e confronto fabbricato-catastale, paragonabile al confronto e sovrapposizione con TAV05 fornita dall'Ortofoto Ambiente2006 della cartografia ufficiale della Regione Calabria.

E) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti posti dal Giudice, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi e ogni altro chiarimento.

Data, 31 Gennaio 2022

Il C.T.U.

Ing. Francesco CONVERTI

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248c0ec370166992 79e7a8bf75af2ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione:11/07/1970 - Data: 20/02/2017 - n. T107785 - Richiedente: CNVFNC59E17H572G

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

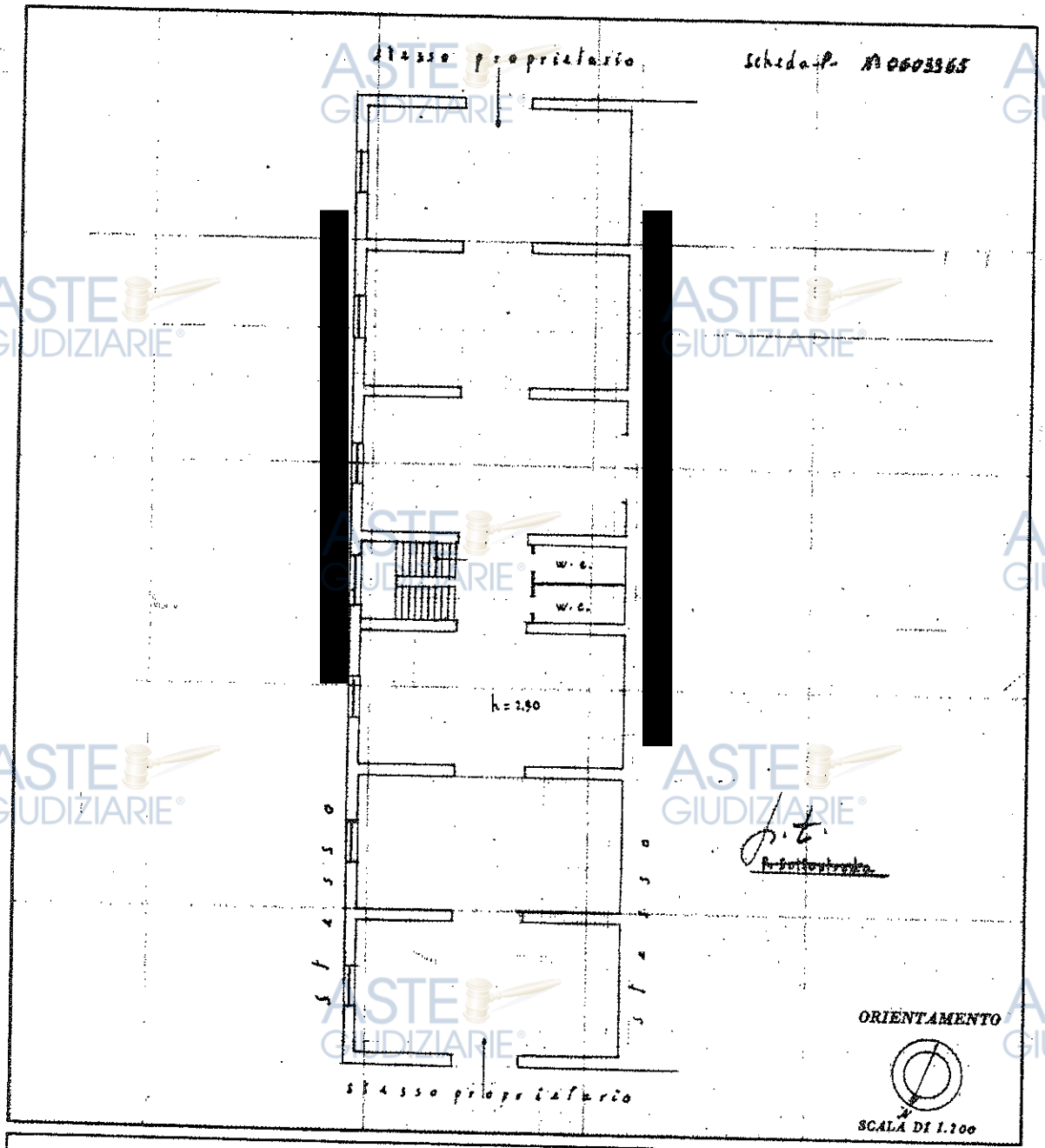
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rocca Imperiale *Via* Nazionale

[redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 27 p.lla 183 sub. 1

Compilata dal geom. Nicola D'Armento
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i geom.

della Provincia di Matera

DATA 20 - 4 - 1970.

Firma Nicola D'armento

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2017 - Comune di ROCCA IMPERIALE (H416) - < Foglio: 27 - Particella: 183 - Subalterno: 1 >
10 fratti
VIA TARANTO piano: T;

Data presentazione:11/07/1970 - Data: 20/02/2017 - n. T107785 - Richiedente: CNVFNC59E17H572G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

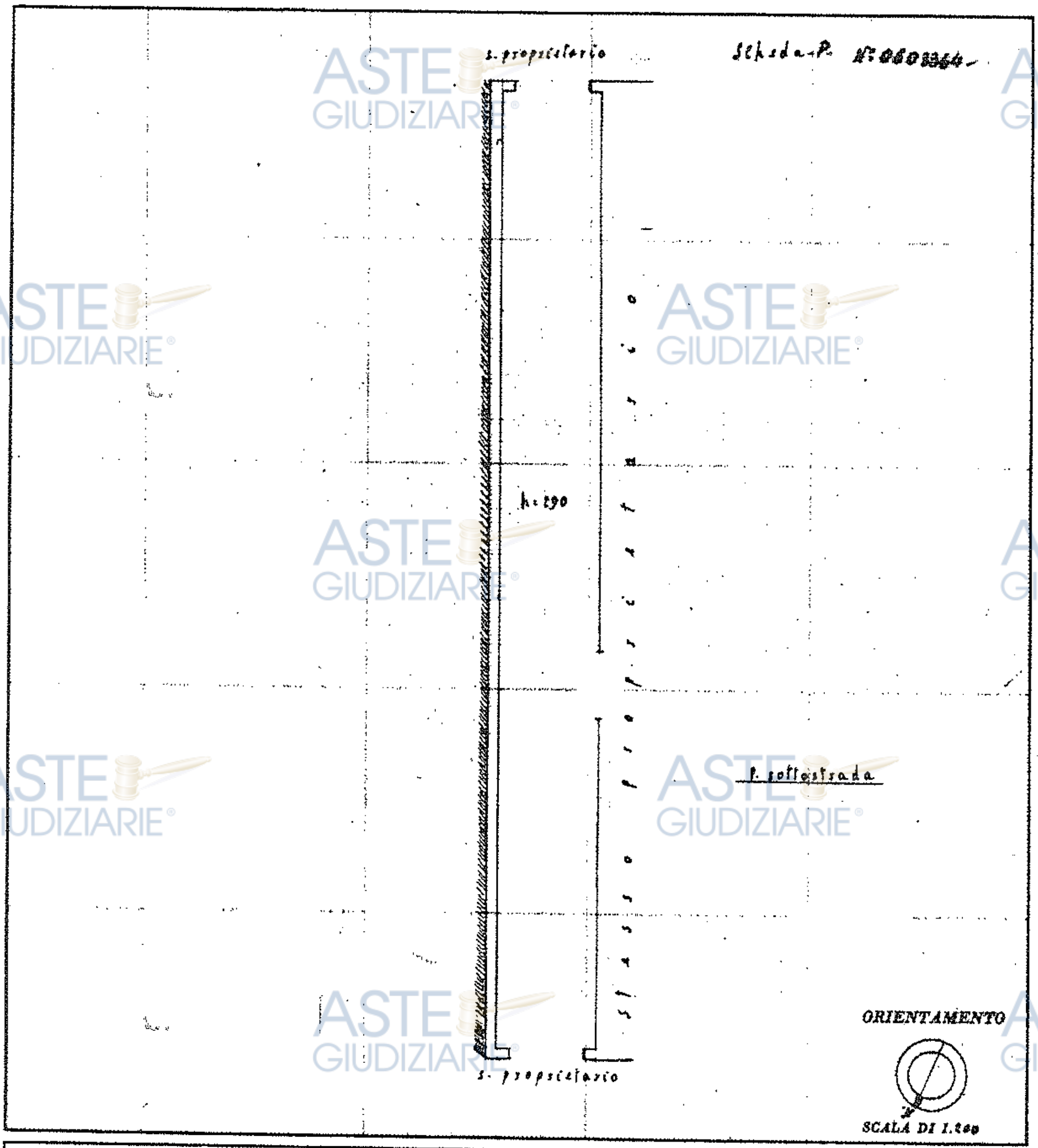
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rocca Imperiale *Via* Nazionale

[redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 27 p.lla 183 sub. 2.

Compilata dal geom. N. D'Armento
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geom.

della Provincia di Matera

DATA 20 - 4 - 1970

Firma: Nicola D'Armento

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Data presentazione: 11/07/1970 - Data: 11/09/2017 - n. T146386 - Richiedente: CNVFNC59E17H572G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di ROCCA IMPERIALE (H416) - < Foglio: 27 - Particella: 183 - Subalterno: 2 >

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

SITUAZIONE AGGIORNATA AL : 31/01/2022

Dati della ricerca
Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **ROCCA IMPERIALE** Codice: **H416**
Foglio: **27** Particella: **183** Subalterno: **1**
Immobili individuati: **1**

RISULTA

ELENCO IMMOBILI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Dati
27	183	1	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	447 mq	Euro:1.246,62	

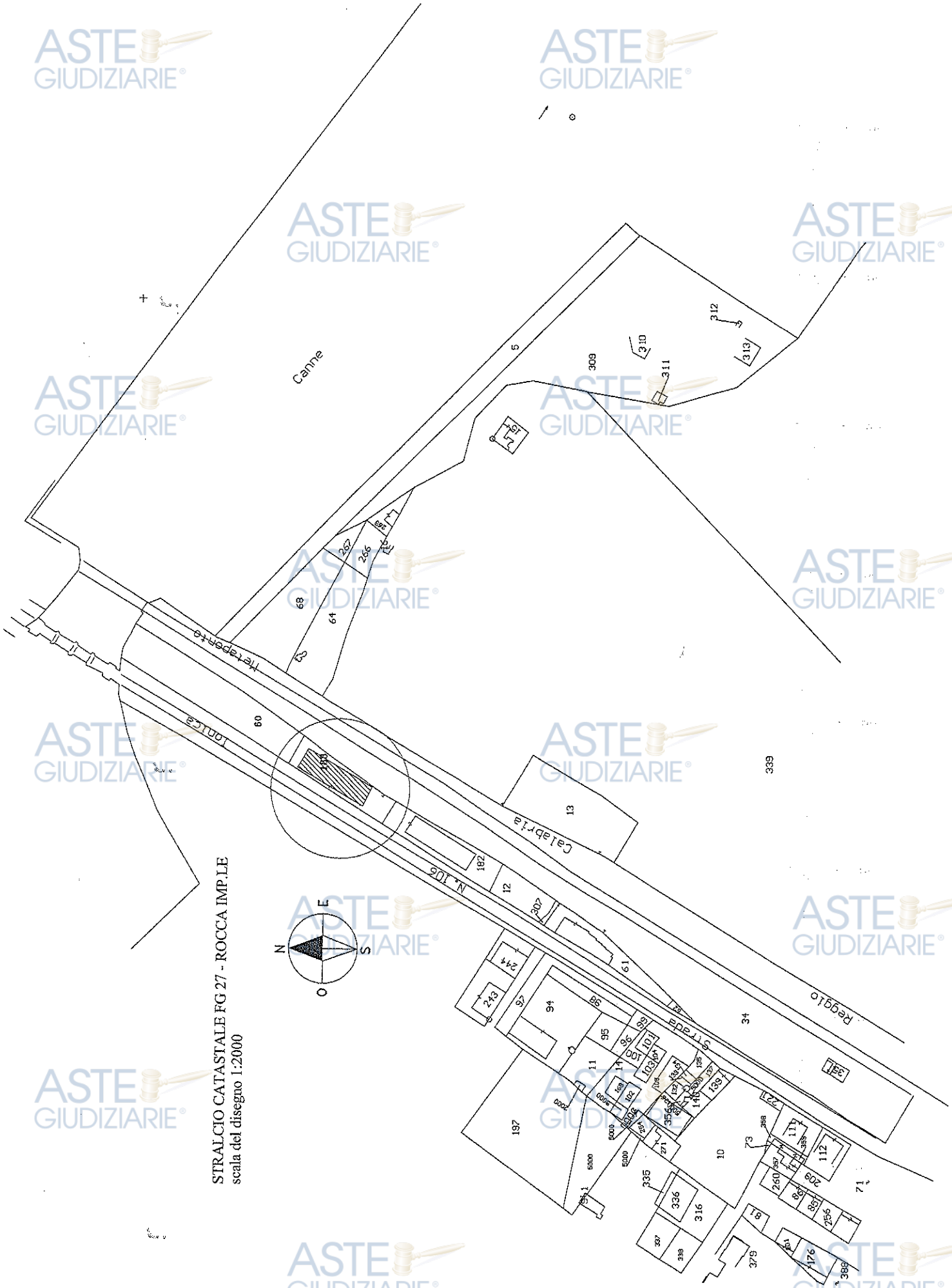
ELENCO INTESTATI

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]		roprietà	1000/1000	

Ctu: ing. Francesco Converti

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248cf0ec370106b9279e7a8bf75af2ef

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STRALCIO CATASTALE FG 27 - ROCCA IMP.LE
scala del disegno 1:2000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

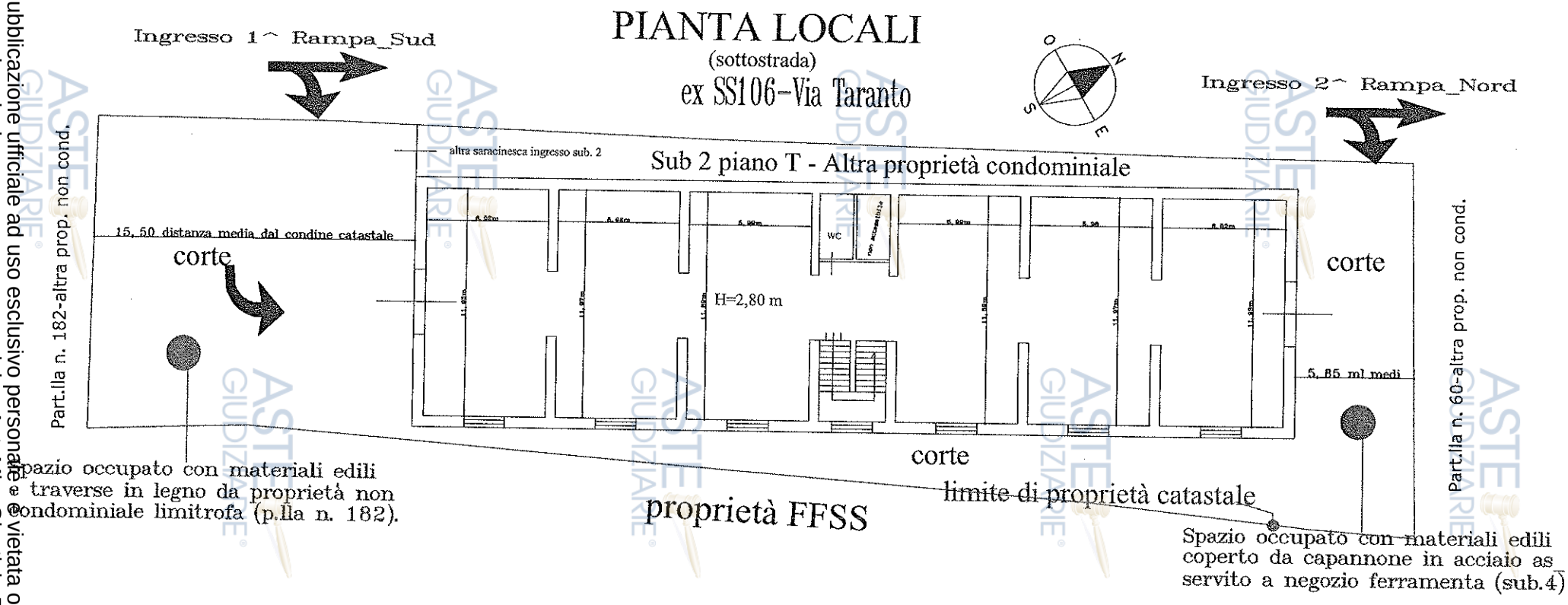
Comune di Rocca Imperiale (CS)

FOGLIO N. 27

Stralcio Catastale

scala 1:2000

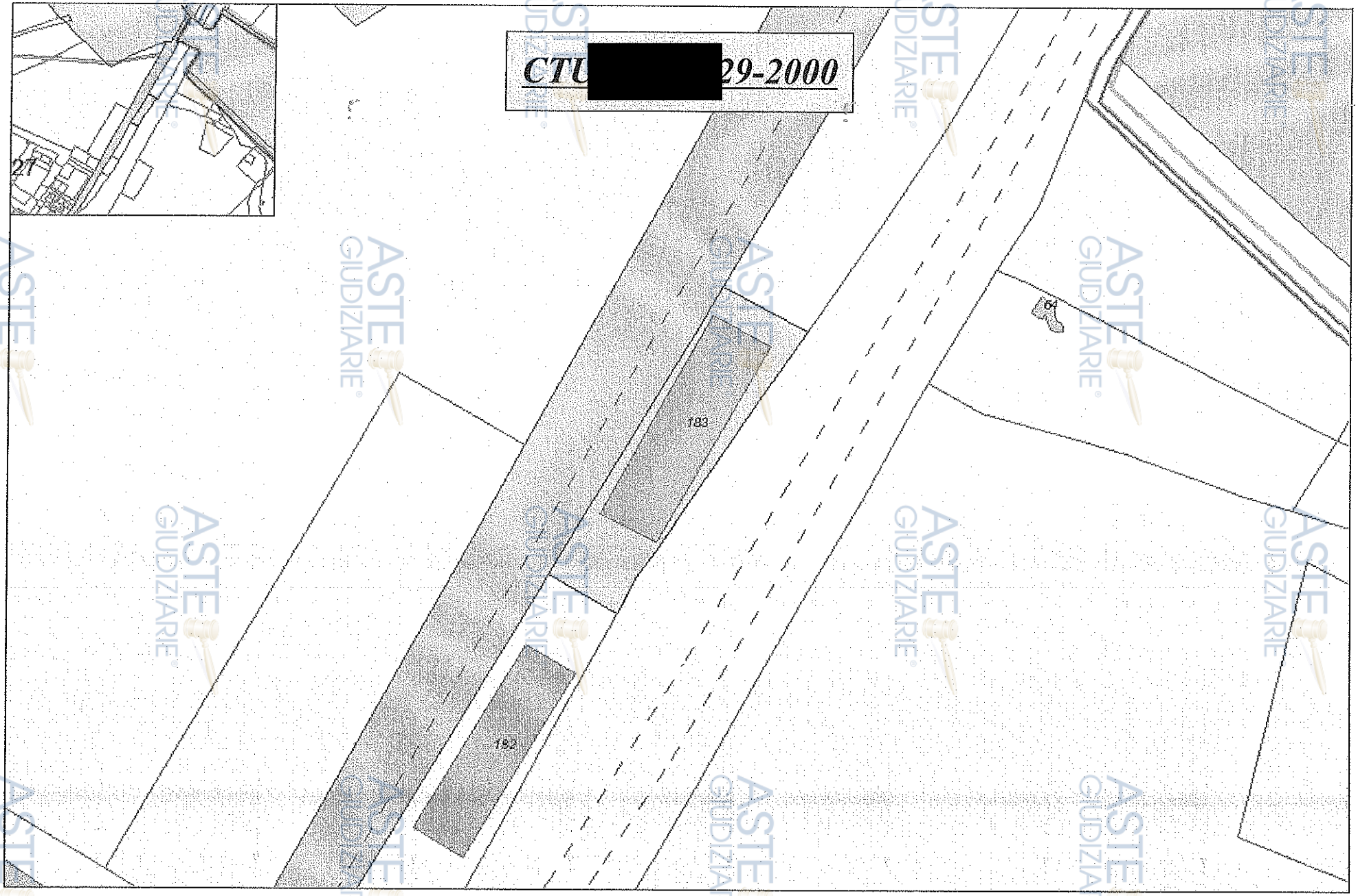
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

x = 2657779, y = 4440575

Scale 1:1'000



Page 1/1

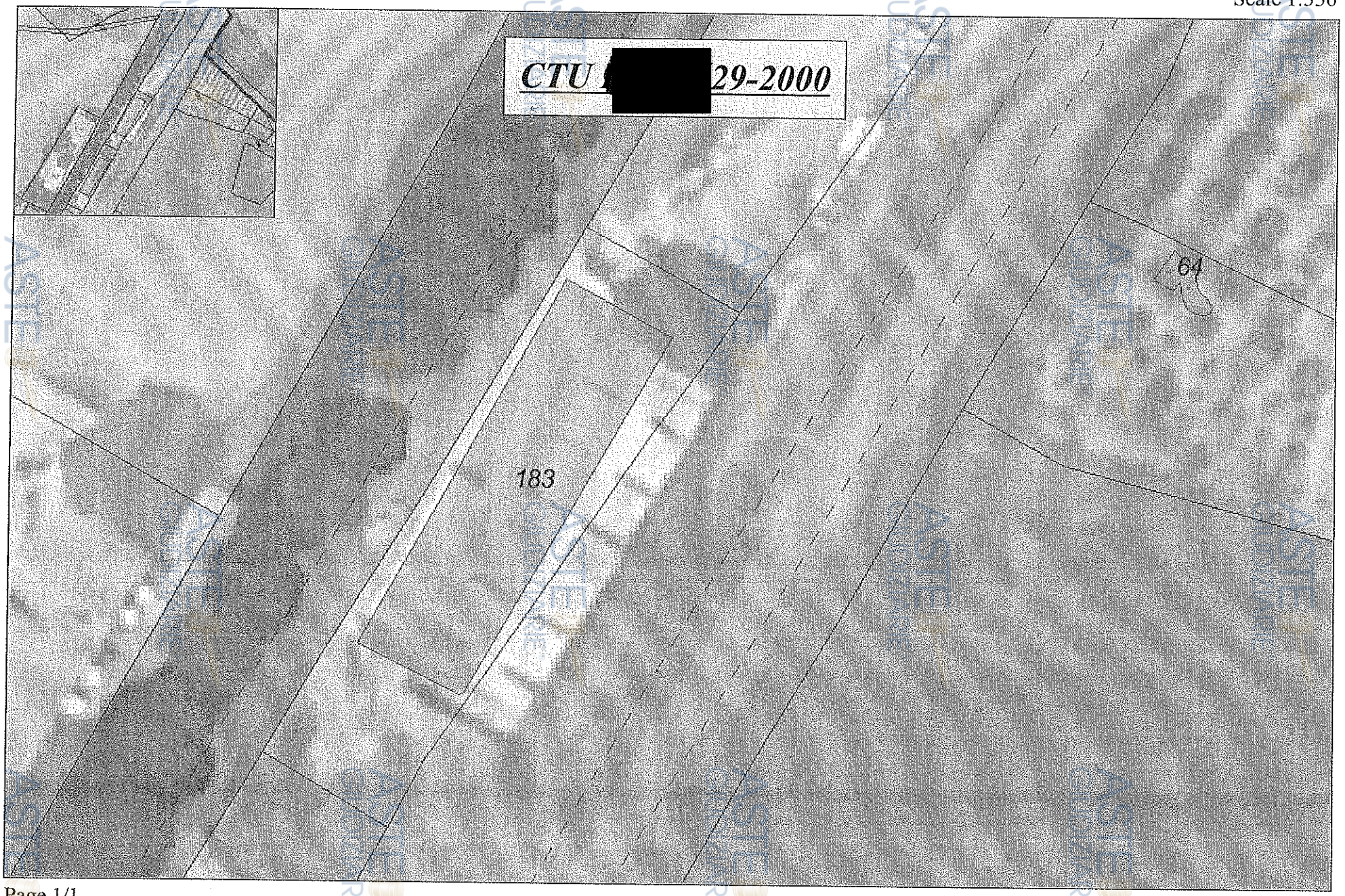
x = 2658036, y = 4440405

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248ef0ea370106b9279e7e8bf75ef2ef

x = 2657856, y = 4440544

Scale 1:536



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

x = 2657994, y = 4440453

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 248cf0ee270106b9279e7e8bf75ef2ef