

# TRIBUNALE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 23/2016 R.G.E.

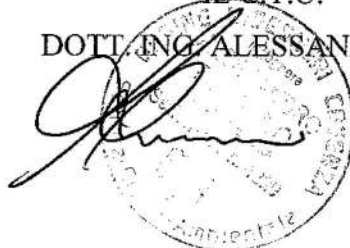
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BANCA BRUTIA SOC. COOP.

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA F. GOGGIAMANI

IL C.T.U.  
DOTT. ING. ALESSANDRO POLITANO



## INDICE

1. Premessa.....pag. 7

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.....pag. 8

2.1 *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o 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 i 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;.....pag. 8*

2.2 *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;.....pag. 10*

2.3 *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 del 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;.....pag. 13*



*2.4 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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; .....pag. 13*

*2.5 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; .....pag. 17*

*2.6 rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento; .....pag. 17*

*2.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; .....pag. 17*



*2.8 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....pag. 19*

*2.9 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; .....pag. 19*



2.10 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;.....pag. 20

2.11 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;.....pag. 20

2.12 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;.....pag. 21

2.13 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 servitu' pubbliche) o censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;.....pag. 21



2.13bis indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; .....pag. 21

2.14 determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni .....pag. 22

2.15 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.....pag. 26

**3. Conclusioni.....pag. 27**



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Politano, nato a Cosenza il 30/01/1982, con studio in Castrolibero, Viale della Resistenza, 39, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4829 sez. A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la proc. n. 23 del 2016 come da verbale di accettazione incarico (Allegato 1) dove ha prestato il rituale giuramento davanti alla S.V.I..

In tale circostanza ha ricevuto i quesiti oggetto della presente relazione di consulenza, cui si dà risposta nel seguito.

Successivamente, all'atto del sopralluogo, ha potuto ispezionare i luoghi oggetto di contenzioso e ha potuto produrre apposita documentazione fotografica al fine di rispondere alle problematiche postegli.

Gli immobili oggetto di C.T.U. sono i seguenti:

1) Negozio

Indirizzo: Via Miceli, Cosenza Foglio 13 part. 24 sub 2;

2) Appartamento

Indirizzo: Località Pirito, Rende (Cs) Foglio 38 part. 423 sub 5;

3) Appartamento

Indirizzo: Via S.s. 19 delle Calabrie Rende (Cs) Foglio 38 part. 423 sub 7;

4) Magazzino

Indirizzo: Località Commenda di Rende (Cs) Foglio 40 part. 405 sub 21;

5) Appartamento

Indirizzo: Via della Cultura 17, Castrolibero (Cs) Foglio 10 part. 184 sub 1.

6) Appartamento

Indirizzo: Via della Cultura 17, Castrolibero (Cs) Foglio 10 part. 184 sub 2;

7) Appartamento

Indirizzo: Viale Mancini, Cosenza Foglio 7 part. 977 sub 15;

8) Rimessa Autorimessa (Garage)

Indirizzo: Viale Mancini, Cosenza Foglio 7 part. 977 sub 92.



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

*2.1 QUESITO N. 1: "Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o 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 i 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":*

Il sottoscritto afferma che è stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e che risulta allegato il certificato notarile. Si precisa però che all'atto della richiesta di effettuare sopralluogo su tutti gli immobili citati in relazione, il sig. ████████ dichiarava di non essere più in possesso di alcuni degli immobili citati.

Vengono allo scopo forniti allo scrivente atti di compravendita specificati come segue per quanto concerne i soli immobili alienati.

Per l'esattezza l'immobile censito in catasto al foglio 38 (Comune di Rende) part. 423 sub 5 (vedi planimetria catastale foglio 38 part. 105 sub 5) secondo piano interno 4 risulta alienato a mezzo atto di compravendita per Notaio Raffaele Ripoli del 19 dicembre 1973 (Allegato 2).

L'immobile censito in catasto al foglio 38 (Comune di Rende) part. 423 sub 7 (vedi planimetria catastale foglio 38 part. 105 sub 7) terzo piano interno 6, risulta alienato a mezzo atto di compravendita per Notaio Alberico De Rosa registrato a Cosenza il 27 dicembre 1973 al n. 8212 (Allegato 3).

L'immobile censito in catasto al foglio 40 particella 405 sub 21, piano





seminterrato int. 4, risulta alienato a mezzo atto di compravendita per Notaio Luigi Bonofiglio Repertorio n. 41 e raccolta n. 15 registrato a Cosenza il 14 giugno 1981 al n. 5187 (Allegato 4).

Stante dunque tale situazione, il sottoscritto procede alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui risultano ancora ad oggi proprietari i debitori esecutati.



2.2 *QUESITO N. 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)":*

Sugli immobili in oggetto risultano rispettivamente le seguenti formalità da evidenziare per come richiesto nel presente quesito (da Ispezioni ipotecarie – Allegato 5):

Per quanto riguarda il negozio sito in Via Miceli e censito in catasto al Foglio 13 (Comune di Cosenza) part. 24 sub 2, risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 07.02.2014 R.P. 204 R.G. 3788: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- ISCRIZIONE del 07.02.2014 R.P. 205 R.G. 3789: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE DEL 04.02.2016 R.P. 2468 R.G. 2893: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in Via della Cultura 17, Foglio 10 (Comune di Castrolibero) part. 184 sub 1, risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 22.11.2002 R.P. 20776 R.G. 26706: Atto tra vivi - Divisione;
- ISCRIZIONE del 18.02.2013 R.P. 343 R.G. 4132: Ipoteca volontaria derivante da costituzione d'ipoteca;
- Iscrizione del 07.02.2014 R.P. 205 R.G. 3789: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 04.02.2016 R.P. 2468 R.G. 2893: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in Via della Cultura 17, Foglio 10 (Comune di Castrolibero) part. 184 sub 2, risultano le seguenti formalità:



- TRASCRIZIONE del 22.11.2002 R.P. 20776 R.G. 26706: Atto tra vivi - Divisione;
- ISCRIZIONE del 12.01.2012 R.P. 74 R.G. 1068: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 07.02.2014 R.P. 205 R.G. 3789: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 04.02.2016 R.P. 2468 R.G. 2893: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in Viale Mancini, Foglio 7 (Comune di Cosenza) part. 977 sub 15, risultano le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 22.07.2009 R.P. 2599 R.G. 22003: Annotazione a iscrizione – restrizione di beni;
- TRASCRIZIONE del 20.07.2010 R.P. 16576 R.G. 23677: Atto tra vivi – compravendita;
- ISCRIZIONE del 20.07.2010 R.P. 4700 R.G. 23678: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE del 07.02.2014 R.P. 205 R.G. 3789: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 26.01.2016 R.P. 1305 R.G. 1545: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 04.02.2016 R.P. 2468 R.G. 2893: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Per quanto riguarda il garage sito in Viale Mancini, Foglio 7 (Comune di Cosenza) part. 977 sub 92, risultano le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 22.07.2009 R.P. 2599 R.G. 22003: Annotazione a iscrizione – restrizione di beni;
- TRASCRIZIONE del 20.07.2010 R.P. 16576 R.G. 23677: Atto tra vivi – compravendita;
- ISCRIZIONE del 20.07.2010 R.P. 4700 R.G. 23678: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;



- ISCRIZIONE del 07.02.2014 R.P. 205 R.G. 3789: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 26.01.2016 R.P. 1305 R.G. 1545: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 04.02.2016 R.P. 2468 R.G. 2893: Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.



2.3 *QUESITO N. 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 del 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":*

Per la corretta identificazione dei beni, lo scrivente precisa che si tratta di fabbricati e non di terreni per cui ha prodotto i soli estratti di mappa (Allegato 6).

2.4 *QUESITO N. 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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del 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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città":*

#### **2.4.1 Descrizione Immobili siti in Castrolibero Via della Cultura (Foglio 10 part 184 sub 1 e sub2):**

Gli immobili in oggetto sono parte di uno stesso fabbricato per civile abitazione composto complessivamente da quattro livelli (sub 1 e sub2).

Per maggiore chiarezza si allega atto di divisione stipulato in data 5.12.2002 per notaio Scornajenghi in cui viene stabilito che a [REDACTED] viene assegnato il piano seminterrato e terra (sub. 1) mentre a [REDACTED] [REDACTED] viene assegnato piano terra, piano primo e piano secondo (sub. 2) (Allegato 7). Per quanto riguarda invece la corte è comune ad entrambi i subalterni.



La porzione (sub 1) consta di due livelli ovvero piano seminterrato e piano terra oltre che di una corte al piano terra ed è presente inoltre una piccola legnaia. L'accesso a entrambe le porzioni avviene tramite un cancello esterno confinante con via della Cultura.

La zona è residenziale, non molto distante dal centro di castrolibero dove si trovano tutti i principali servizi e le principali attività.

I due livelli sono collegati da una scala interna.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e gres porcellanato al piano seminterrato, le porte in legno, le pareti rifinite con idropittura, i sanitari in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera. Al piano terra invece la pavimentazione è in granito Juparanà a macchia aperta.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata (Allegato 8).

Esternamente l'edificio è intonacato ma in alcune zone si presenta leggermente deteriorato.

Anche esternamente le condizioni di conservazione sono da ritenersi buone.

Le superfici calpestabili di ogni singolo piano sono pari a circa 225 mq per il piano seminterrato, circa 30 mq il posto auto coperto, circa 16 mq la legnaia, circa 30 mq il piano terra e circa 21 mq il terrazzo posto al piano terra. Esternamente vi è una corte comune e indivisa (con il sub 2) di circa 500 mq che nella stima verrà suddivisa in parti uguali tra il sub 1 e il sub 2.

Il cespite di cui al sub 1 confina con detta corte comune su tre lati mentre sul lato in aderenza confina con altra proprietà. Al piano terra oltre a confinare con altra proprietà in aderenza, confina anche con il sub 2.

Si precisa inoltre che l'identificazione catastale risulta essere corretta.

Per quanto riguarda il sub 2, si tratta di una porzione composta da piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala esterna posta nella corte comune.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in granito juparanà a macchia aperta e gres porcellanato al piano terra, le porte in legno, le pareti rifinite con idropittura, i sanitari in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera. Al piano primo la pavimentazione è ancora in granito juparanà mentre nelle stanze da letto la



pavimentazione è in parquet. Le porte sono in legno, le pareti rifinite con idropittura e i sanitari sono in ceramica.

Per quanto riguarda il piano secondo si precisa che si tratta di un sottotetto abitabile con altezza massima di 2,95 m. e altezza minima di circa 1,09m.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti risultano tinteggiate con idropittura e le porte in legno. I sanitari sono in ceramica.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata (Allegato 8).

Esternamente vale quanto detto in precedenza per il sub 1.

Le superfici calpestabili di ogni singolo piano sono pari a circa 64 mq al piano terra internamente cui vanno sommati circa 12,5 mq di veranda, circa 27 mq di terrazzo e 9 mq di area di ingresso.

Il piano primo invece misura circa 93 mq internamente e circa 14 mq complessivi di balconi.

Il piano secondo sottotetto, misura internamente circa 98 mq e circa 7 mq di balconi.

#### **2.4.2 Descrizione Immobili siti in Cosenza Viale G. Mancini snc (Foglio 7 part 977 sub 15 + sub 92):**

Gli immobili in oggetto consistono in un appartamento posto al piano primo di un edificio multipiano per civile abitazione e un garage.

L'accesso all'appartamento avviene tramite scala condominiale munita di ascensore.

La zona è residenziale, non molto distante dal centro di Cosenza per cui, si trovano tutti i principali servizi e le principali attività nelle immediate vicinanze.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, le porte in legno, le pareti rifinite con idropittura, i sanitari in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente ottimo come da documentazione fotografica allegata (Allegato 8).

Esternamente l'edificio è in parte intonacato, in parte rivestito con piastrelle.

Anche esternamente le condizioni di conservazione sono da ritenersi ottime.



Le superficie calpestabile è pari a circa 76 mq internamente e circa 49 mq complessivi di terrazzi.

Detta unità immobiliare confina con vano scala "A", e con area di corte condominiale in proiezione.

Il locale garage è posto al piano primo sottostrada ed è distinto con il subalterno 92. Presenta una superficie di circa 24 mq.

Si precisa inoltre che l'identificazione catastale risulta essere corretta per entrambi i subalterni.

#### **2.4.3 Descrizione Immobili siti in Cosenza Via Miceli 31/b (Foglio 13 part 24 sub 2):**

L'immobile in oggetto è un locale magazzino posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione costruito negli anni sessanta.

L'accesso viene garantito da una porta confinante direttamente con il marciapiede di Via Miceli.

La zona è centralissima a carattere residenziale e commerciale per cui, si trovano tutti i principali servizi e le principali attività nelle immediate vicinanze.

Internamente i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, le pareti rifinite con idropittura. Attualmente è parte di un supermercato di dimensioni maggiori.

Lo stato di conservazione degli interni è da ritenersi complessivamente buono come da documentazione fotografica allegata (Allegato 8).

Esternamente l'edificio è rivestito con mattoncini al piano terra e le condizioni di conservazione sono da ritenersi discrete.

Le superficie calpestabile è pari a circa 30 mq internamente.

Detta unità immobiliare confina con vano scala, con Via miceli e con un supermercato di cui è parte.

Si precisa inoltre che l'identificazione catastale risulta essere corretta.





*2.5 "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":*

Esiste conformità tra dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento per tutti gli immobili oggetto di perizia

*2.6 rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati ed a seguito del sopralluogo anche le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ad eccezione del magazzino situato in Via Miceli dove si evidenzia che è stata riscontrata difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale a seguito di alcune tramezzature variate.

I costi per la correzione di tale distribuzione interna presso l'agenzia del territorio compresi gli oneri da corrispondere al progettista ammontano a circa 1000,00 euro.

*2.7 "Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale":*

Per quanto riguarda gli immobili siti in castrolibero, si precisa che si trovano in zona AUB2 – ambiti urbanizzati da riqualificare (Piano Strutturale Comunale).

Per gli immobili siti in Cosenza - Viale Mancini, si precisa che gli stessi ricadono in zona B5 del PRG.

Per l'immobile sito in Cosenza - Via Miceli, si precisa che lo stesso ricade in zona B2 del PRG.



2.8 *“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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

Per quanto riguarda gli immobili siti in castrolibero si precisa che è stato presentato un condono edilizio che ha ottenuto concessione in sanatoria per ampliamento al piano terra e cambio di destinazione d’uso del piano seminterrato e del piano sottotetto per come riscontrato allo stato del sopralluogo. Successivamente a tale condono è stato rilasciato dal comune di Castrolibero, certificato di agibilità prot. n. 14951 che si allega (Allegato 9) in data 23.12.2010.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Viale Mancini vi è conformità della costruzione alla concessione edilizia ed è stato rilasciato certificato di agibilità in data 23.07.2009 come da atto allegato (Allegato 10).

Per quanto riguarda l’immobile sito in Via Miceli, costruito dalla ditta [REDACTED] vi è difformità tra la concessione n. 93 del 04.09.1962 e quanto riscontrato all’atto del sopralluogo. Per cui si è proceduto a verificare presso gli uffici comunali la possibilità e i costi di sanatoria.

Tale difformità planimetrica risulta sanabile con i seguenti costi:



- SCIA in sanatoria 516,00 euro;
- Versamento per presentazione SCIA 100,00 euro;
- Costi per agibilità 32,00 euro di marche da bollo;
- Diritti di segreteria pari a 60,00 euro;
- Tassa comunale a vano pari a circa 10,00 euro totali;
- Compenso di un tecnico pari a circa 1000,00 euro

**TOTALE COMPLESSIVO COSTI SANATORIA = CIRCA 1718 euro**

*2.9 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;*

**I beni pignorati possono essere venduti in più lotti come segue:**

**LOTTO N. 1:** Appartamento posto al piano seminterrato e al piano terra di un fabbricato per civile abitazione censito in catasto del comune di Castrolibero al **Foglio 10 part 184 sub 1.**

**LOTTO N. 2:** Appartamento posto al piano terra primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione censito in catasto del Comune di Castrolibero al **Foglio 10 part 184 sub 2.**

**LOTTO N. 3:** Appartamento posto al piano primo di un fabbricato multipiano per civile abitazione censito in catasto del Comune di Cosenza al **Foglio 7 part 977 sub 15** e garage posto al piano seminterrato e censito in catasto al **Foglio 7 part 977 sub 92.**

**LOTTO N. 4:** Magazzino commerciale posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione censito in catasto del Comune di Cosenza al **13 part 24 sub 2.**



*2.10 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:*

Gli immobili sono stati pignorati come piena proprietà, pertanto si procederà alla stima dell'intero per ciascun immobile.

*2.11 "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*

L'immobile sito in Castrolibero e censito in catasto del comune di Castrolibero al **Foglio 10 part 184 sub 1** risulta occupato dal Sig. [REDACTED] dalla Moglie e dalla Figlia (proprietaria) [REDACTED]

L'immobile sito in Castrolibero e censito in catasto del comune di Castrolibero al **Foglio 10 part 184 sub 2** risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] (proprietario), dalla moglie e dai tre figli per come dichiarato dal Sig. [REDACTED] in verbale di sopralluogo (Allegato 11).



L'immobile sito in Cosenza in Viale Giacomo Mancini S.n.c. e censito in catasto del comune di Cosenza al **Foglio 7 part 977 sub 15** risulta occupato giusto contratto allegato dalla società [REDACTED] e dalla società [REDACTED] (Allegato 12).

Tale contratto ha durata 4 anni dal 02.01.2015 al 01.01.2019.

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

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

*2.13” 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”:*

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non esistono vincoli di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

*2.13bis indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per quanto riguarda gli immobili siti in castrolibero, si precisa che non vi è condominio.



L'importo annuo delle spese ordinarie per le unità immobiliari in Cosenza (appartamento e garage) su Viale Giacomo Mancini ammonta a circa 36,00 euro al mese dunque circa 432,00 euro all'anno oltre eventuali spese straordinarie. Si precisa che alla data della perizia vi sono quote condominiali non pagate per quasi 900,00 euro.

L'importo annuo delle spese ordinarie per l'unità immobiliare sita in Cosenza (magazzino commerciale) su Via Alimena ammonta a circa 18,00 euro al mese dunque circa 216,00 euro all'anno oltre eventuali spese straordinarie. Si precisa che alla data della perizia vi sono quote condominiali non pagate per quasi 220,00 euro.

*2.14 "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni":*

Il criterio qui applicato è quello sintetico comparativo, che in funzione del prezzo medio unitario (€/mq) di beni analoghi, della superficie commerciale dello stesso e di coefficienti correttivi, fornisce la stima richiesta.



In generale tale superficie viene computata moltiplicando le superfici reali ricavabili da planimetrie in scala o meglio da rilievo diretto per opportuni coefficienti correttivi (come riportati in D.P.R. 138/98), trasformando ogni superficie a seconda delle caratteristiche nella sua consistenza commerciale.

Nello specifico, si intende con tale termine la superficie lorda interna più la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune computata al 50%. A mezzo dei suddetti coefficienti correttivi, verranno inoltre inglobate nel computo della superficie commerciale, tutte le superfici inerenti pertinenze (quali le corti), balconi e/o terrazzi e/o verande.

Attraverso indagini svolte nella zona, è stato rilevato che il valore medio di zona per immobili a destinazione residenziale con caratteristiche simili a quella dei cespiti siti in Castrolibero, oscilla intorno al valore medio di 1350 €/mq in funzione dello stato d'uso e qualità dell'immobile, nonché della tipologia e grado delle finiture.

In funzione di tutto quanto sopra riportato, viene operata la valutazione finale decurtata dei costi connessi ad eventuali difformità nonché della sottrazione del 15% per come richiesto.

Il tutto si esplica nella tabelle seguente che riporta la **valutazione del LOTTO N. 1 (Foglio 10 part 184 sub 1):**

<b><u>PIANO</u></b>	<b><u>SUPERFICIE LORDA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE COMM.</u></b>
SEMINTERRATO	≅ 230 mq (coeff. 0,9)	≅ 207 mq
TERRA	≅ 36 mq (coeff. 1)	≅ 36 mq
Terrazzi e balconi	≅ 25 mq (coeff. 0,25)	≅ 6,25 mq
CORTE COMUNE(Metà) e legnaia	≅ 271 mq (coeff. 0,10)	≅ 27,1 mq
POSTO AUTO COPERTO	≅ 30 mq (coeff. 0,35)	≅ 10,5 mq
<b><u>TOTALE</u></b>		≅ 286,85 mq
<b><u>VALUTAZIONE LOTTO N. 1</u></b>		
<b>Valore Medio Unitario (€/mq)</b>	<b><u>SUPERFICIE COMM. mq.</u></b>	<b>VALORE TOTALE €</b>
<b>1350,00</b>	<b>286,85</b>	<b>387247,00</b>
<b>Sottrazione 15%</b>		<b>58087,05</b>
<b>Prezzo base</b>		<b>329159,95</b>
<b>Prezzo arrotondato</b>		<b>330000,00</b>

Nella tabella seguente si riporta la valutazione del LOTTO N. 2 (Foglio 10 part 184 sub 2):

<u>PIANO</u>	<u>SUPERFICIE LORDA</u>	<u>SUPERFICIE COMM.</u>
TERRA	≅ 74 mq (coeff. 1)	≅ 74 mq
PRIMO	≅ 107 mq (coeff. 1)	≅ 107 mq
SECONDO (mansarda)	≅ 110 mq (coeff. 0,75)	≅ 82,5 mq
Terrazzi e balconi	≅ 73 mq (coeff. 0,25)	≅ 18,25 mq
CORTE COMUNE(Metà)	≅ 250 mq (coeff. 0,10)	≅ 25 mq
<b><u>TOTALE</u></b>		≅ 306,75 mq
<b><u>VALUTAZIONE LOTTO N. 2</u></b>		
<i>Valore Medio Unitario (€/mq)</i>	<u>SUPERFICIE COMM. mq.</u>	VALORE TOTALE €
1350,00	306,75	≅ 414112,50
Sottrazione 15%		≅ 62116,87
Prezzo base		≅ 351995,63
Prezzo arrotondato		≅ 352000,00

Nella tabella seguente si riporta la valutazione del LOTTO N. 3 Appartamento + garage censiti in catasto del Comune di Cosenza al Foglio 7 part 977 sub 15 e al Foglio 7 part 977 sub 92.

<u>PIANO</u>	<u>SUPERFICIE LORDA</u>	<u>SUPERFICIE COMM.</u>
PRIMO	≅ 90 mq (coeff. 1)	≅ 90 mq
Terrazzi e balconi	≅ 50 mq (coeff. 0,25)	≅ 12,50 mq
Garage	≅ 24mq (coeff. 0,45)	≅ 11 mq
<b><u>TOTALE</u></b>		≅ 113,50 mq
<b><u>VALUTAZIONE LOTTO N. 3</u></b>		
<i>Valore Medio Unitario (€/mq)</i>	<u>SUPERFICIE COMM. Mg.</u>	VALORE TOTALE €
1400,00	113,50	≅ 158900,00
Quote condominiali da saldare		≅ 900,00
Sottrazione 15%		≅ 23700,00
Prezzo base		≅ 134300,00
Prezzo arrotondato		≅ 134000,00



Nella tabella seguente si riporta la **valutazione del LOTTO N. 4** Magazzino commerciale censito in catasto del Comune di Cosenza al **Foglio 13 part 24 sub 2:**

<u>PIANO</u>	<u>SUPERFICIE LORDA</u>	<u>SUPERFICIE COMM.</u>
TERRA	≅ 36mq (coeff. 1)	≅ 36 mq
<b><u>TOTALE</u></b>		≅ 36 mq
<b><u>VALUTAZIONE LOTTO N. 3</u></b>		
<i>Valore Medio Unitario (€/mq)</i>	<u>SUPERFICIE COMM. Mg.</u>	VALORE TOTALE €
1600,00	36	≅ 57600,00
Quote condominiali da saldare		≅ 220,00
Costi Sanatoria		≅ 1718,00
Sottrazione 15%		≅ 8349,30
Prezzo base		≅ 47312,00
Prezzo arrotondato		≅ 47000,00



2.15 "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 indicare 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":

**LOTTO N.1:** Appartamento per civile abitazione ubicato al piano seminterrato e terra, situato nel Comune di Castrolibero, alla via della cultura n. 17, catastalmente riportato al **Foglio 10 part 184 sub 1** con una superficie interna calpestabile pari a 225 mq al piano seminterrato, 36 mq al piano terra, 18 mq di terrazzo posto al piano terra oltre ad una corte comune di 500 mq circa.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 286,85 mq.

Proprietà: Sig.ra [REDACTED]

**PREZZO BASE ASTA .....€ 330.000,00**

**LOTTO N.2:** Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, primo e secondo, situato nel Comune di Castrolibero, alla via della cultura n. 17, catastalmente riportato al **Foglio 10 part 184 sub 2** con una superficie interna calpestabile pari a 64 mq al piano terra, 93 mq al piano primo, 98 mq al piano secondo oltre ad una corte comune di 500 mq.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 306,75 mq.

Proprietà: Sig.ra [REDACTED]

**PREZZO BASE ASTA .....€ 352000,00**

**LOTTO N. 3:** Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo con garage, situato nel Comune di Cosenza, in Viale Giacomo Mancini snc, catastalmente riportati al **Foglio 7 part 977 sub 15 + sub 92** con una superficie interna calpestabile pari a 76 mq.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 113,50 mq.

Proprietà: Sig.ra [REDACTED]

**PREZZO BASE ASTA .....€ 134000,00**



**LOTTO N. 4:** Magazzino commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, situato nel Comune di Cosenza, in Via Miceli 31/B, catastalmente riportato al **Foglio 13 part 24 sub 2** con una superficie interna calpestabile pari a circa 30 mq.

La superficie commerciale dell'intero lotto risulta essere pari a 36 mq.

Proprietà: Sig.ra [REDACTED]

**PREZZO BASE ASTA .....€ 47000,00**

### 3. CONCLUSIONI

La presente relazione tecnica viene redatta in originale oltre due copie per le parti e conclusa con il pieno convincimento di avere dato, per quanto più possibile, risposta ai quesiti richiesti con serenità di giudizio e profonda obiettività.

Nel ringraziare per la fiducia accordata allo scrivente, si comunica di restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

### SI PRODUCONO I SEGUENTI ALLEGATI:

1. Copia verbale di conferimento e accettazione incarico;
2. Copia atto di compravendita Notaio Ripoli;
3. Copia atto di compravendita Notaio De Rosa;
4. Copia atto di compravendita Notaio Bonofiglio;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Estratti di mappa;
7. Copia atto di divisione;
8. Documentazione fotografica;
9. Copia certificato agibilità;
10. Copia atto di compravendita;
11. Verbale di sopralluogo;
12. Copia contratto di locazione;
13. Visure e planimetrie catastali.

Cosenza, 28.11.2016

IL C.T.U. DESIGNATO  
Dott. Ing. Alessandro Politano

27

