

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2016

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

G.O.T. Dr. Maurizio Pancaro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Arch. Paola Signorelli



Ill.mo Sig. G.O.T.

Dr. M. Pancaro

Sezione Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE DI COSENZA

INCARICO

La sottoscritta C.T.U. Arch. Paola Signorelli, nata a Cosenza il 25/10/1979, residente in Amantea (CS) alla via Monte Amiata n. 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1394, veniva nominata dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza dr.ssa F. Goggiamani nel procedimento esecutivo presso il Tribunale di Cosenza nella causa n° 173/2016 R.G.E., promossa da _____ contro la sig.ra _____. In data 22/11/2017, dopo aver prestato il rito di giuramento, mi veniva affidato il seguente incarico:

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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 e 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

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

3)acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



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;

4)descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali 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;

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

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

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

8)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

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



13 bis) 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;

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

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.



Ricevuto l'incarico, ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'Ufficio e più precisamente :

1. Contratto mutuo fondiario per Notaio del 02/05/2007
2. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a cura del Notaio con sede in Villafranca Tirrena del 15/09/2016;
3. l'Atto del pignoramento del 16/06/2016.

L'oggetto del pignoramento è:

1) Immobile sito in Marano Marchesato alla via Alcide De Gasperi n. 46, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Marano Marchesato al foglio di mappa n. 8, particella n. 956, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 673,98;

In data successiva, fissai per giorno **01/02/2018** l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile oggetto del procedimento in oggetto, previa comunicazione scritta alle parti e più precisamente:

1. con raccomandata n.150514631439 ho provveduto ad avvisare la sig.ra _____ ;
2. con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. _____ per creditore.

Al suddetto sopralluogo l'avvocato _____, per conto della debitrice sig.ra _____, fa istanza di differimento del sopralluogo, producendo alla sottoscritta copia della sentenza n. 1073/2017 pubblicata il 31.05.2017 riferita al procedimento civile tenutosi presso il Tribunale di Cosenza e recante il n. _____, che dichiara risolti sia il rogito di compravendita che il collegato acollo, da parte della sig.ra _____, del mutuo n. 741381879/15 erogato dal _____. La sottoscritta fa istanza al giudice D.ssa Goggiamani affinché si indichino i termini e i modi per l'espletamento dell'incarico e il giudice indica alla sottoscritta di proseguire con l'attività peritale salvo diverse comunicazioni.

Fissai così per giorno 22/03/2018 un nuovo sopralluogo ma non riuscii, causa condizioni meteo avverse, a raggiungere il comune di Marano marchesato.

Il sopralluogo all'immobile è avvenuto così in data 16/04/2018, e la sottoscritta è stata accompagnata a visionare l'immobile dal coniuge della sig.ra _____.

(Documentazione per accesso agli immobili – Allegato 1).

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

***verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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 e 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

La documentazione di cui all'art. 567, 20 comma c.p.c. si presenta completa. La documentazione catastale è stata acquisita telematicamente tramite il portale <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>; in particolare sono state estratte: la planimetria catastale, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la visura storica degli immobili. **(Vedi Allegato "2"- Documentazione catastale).**

L'immobile è di proprietà della Sig.ra _____, nata il _____ – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile è pervenuto alla Sig.ra _____ dalla ditta _____, giusto Atto di compravendita a rogito notaio _____ Rep. _____, trascritto il _____ ai numeri _____ **(Vedi Allegato "3"- Atto di proprietà).**

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);*

Dalla relazione notarile ritirata in Cancelleria e dalle visure ipocatastali aggiornate del 14/05/2018 relativa agli immobili pignorati risultano le seguenti formalità **(Vedi Allegato "4"):**

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Immobile sito in Marano Marchesato alla via Alcide De Gasperi n. 46, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Marano Marchesato al foglio di mappa n. 8, particella n. 956, sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 673,98:

1. TRASCRIZIONE del 08/02/2008 - Registro Particolare 3208 Registro Generale 4503 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 112606/27928 del 14/01/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 2990 Registro Generale 23094 - Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 112495/27847 del 19/12/2007 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
3. ISCRIZIONE del 12/01/2012 - Registro Particolare 68 Registro Generale 1040 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2064/2011 del 11/10/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 12107 Registro Generale 14984 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1256/2016 del 10/06/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n°3

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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 del bene sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, la planimetria e l'estratto di mappa del bene. Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni in quanto trattasi di beni urbani.

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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); 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;

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Marano Marchesato, piccolo paese dell'entroterra cosentino, adagiato su una collina. Si estende su una superficie di 5,08 Km² a 550 metri sul livello del mare. La vetta più alta, Cozzo Crocicchio, ha un'altitudine di 1005. Confina con i comuni di Castrolibero, Marano Principato, Rende, San Fili e San Lucido. Dista 14 km da Cosenza. Alcuni studiosi pongono l'origine di Marano Marchesato nel Medioevo, ma i primi riscontri documentari risalgono ai primi anni del 1600. A causa del violentissimo terremoto del 1638, che sconvolse la provincia di Cosenza, molte famiglie di Rende e Castelfranco lasciarono le loro case per recarsi nei loro possedimenti di campagna, verso una località nota come Marano Trojano. Costituirono, così, il primo nucleo di abitazioni. Trasformandosi in un vero e proprio borgo, fu motivo di contesa tra il marchese Alarçon de Mendoza di Rende e il principe Sersale di Castelfranco. Nel 1688 secondo una decisione sovrana, venne assegnato ai marchesi di Rende. Da qui probabilmente l'aggiunta di Marchesato per distinguerlo da Marano Principato che fu, invece, considerato casale di Castelfranco. Facendo parte di Rende, ne seguì le vicende feudali. Dopo l'eversione della feudalità sancita dai Francesi (1806), in seguito alla legge 1811 divenne luogo nel governo di Rende. Successivamente il decreto del 4 maggio 1811, con il quale Marano divenne Comune, lo riconfermò nella giurisdizione di Rende. La popolazione odierna è di circa 3500 abitanti.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso di villini a schiera su tre livelli costruito tra il 2005 e 2007 e si trova a circa 1 km dal centro cittadino, a 12,4 km dalla stazione ferroviaria della città di Cosenza e a circa 10,40 km dall'uscita autostradale di Cosenza tramite la Strada provinciale 81.





Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –
arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531





Il fabbricato in oggetto ricade in zona a destinazione residenziale, ed essendo un piccolo centro possiede sia supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, scuole entro un raggio di pochi chilometri



Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –
arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531





L'immobile si articola nel seguente modo:

- Un piano terra destinato a zona giorno con cucina, soggiorno, bagno e dispensa;
- Un piano primo destinato alla zona notte con n. 3 camere da letto e n. 2 bagni;
- Una soffitta.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Al fabbricato si accede tramite la stradina che si diparte dalla via A. De Gasperi e che serve da accesso a tutto il complesso residenziale formato da n. 4 villette a schiera: tutte possiedono un cortile antistante dotato di cancello scorrevole carrabile e cancelletto pedonale entrambi in metallo, e un giardino retrostante confinante con muro di contenimento della via A. De Gasperi.

L'unità immobiliare destinata ad appartamento possiede le seguenti caratteristiche: struttura portante di cemento armato, solai in latero-cemento, muri divisorii interni di laterizio, muri di tamponatura in laterizio, le pareti esterne sono trattate con pittura e rivestimenti in pietra per i balconi e la canna fumaria, infissi esterni in alluminio a taglio termico con persiane, pavimentazione e rivestimenti interni in gres. La copertura è a due falde inclinate con tegole in laterizio.

In particolare **l'unità immobiliare** consta di:

Piano terra (h = 3,75 M) (PRIMO SOTTOSTRADA VIA A. DE GASPERI)

- un ampio soggiorno in ingresso di superficie pari a mq 36 a cui si accede tramite portoncino blindato o porta finestra entrambi a est.
- una cucina di mq 16,65 con finestra alta a cm 2,35 dal pavimento;
- un bagno di mq 6,51 dotato di wc, bidet, lavabo, vaschetta e lavatrice con finestra alta sul giardino a ovest;
- una dispensa di mq 3,15 con finestra alta sul lato ovest,
- disimpegno di mq 4,63

Piano primo (h = 2,90 M)

- una camera da letto di mq 13 con finestra sul lato est;
- una camera da letto di mq 14 con balcone sul lato est;
- camera da letto di mq 15,25 con balcone sul lato ovest e bagno in camera di mq 6,65.
- Un bagno di mq 7,90 con finestra sul lato ovest;
- Disimpegno di 6,65 mq

Soffitta con altezza media pari a m 1,90, di superficie pari a mq 72,05 dotata di n. 4 lucernai di cm 50x70 cadauno.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Le superfici:

- Superficie utile netta: 196 mq

- Superficie lorda:

(piano terra = 86,35 mq + piano primo = 82,75 + soffitta (superficie omogeneizzata) = mq 86,50/2 = 43,25) = **MQ 212,35**

- Superficie balconi: 14,43 mq = superficie omogeneizzata (30%): **mq 4,32**

- Superficie cortile pavimentato antistante lato est: mq 77,34 + mq 8 portico = superficie omogeneizzata (10%) **mq 8,53**

- Superficie giardino retrostante lato ovest: mq 70,09 = superficie omogeneizzata (10%) **mq 7,00**

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE MQ 232,20

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime poiché l'abitazione presenta aperture in tutte le stanze con un buon orientamento: risulta infatti chiusa sui lati nord e sud ma aperta sui lati est e ovest.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento tramite termocamino posto in soggiorno mentre per l'acqua calda sanitaria si serve di caldaia posta sul balcone a ovest e radiatori in alluminio in ogni stanza, mentre il condizionamento non è presente. Le rifiniture quali pavimentazione, rivestimento e tinteggiatura, sono in discrete condizioni dovute all'uso. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma ai sensi della D.lgs 37/08 (**Vedi allegato "5"- Documentazione fotografica**).

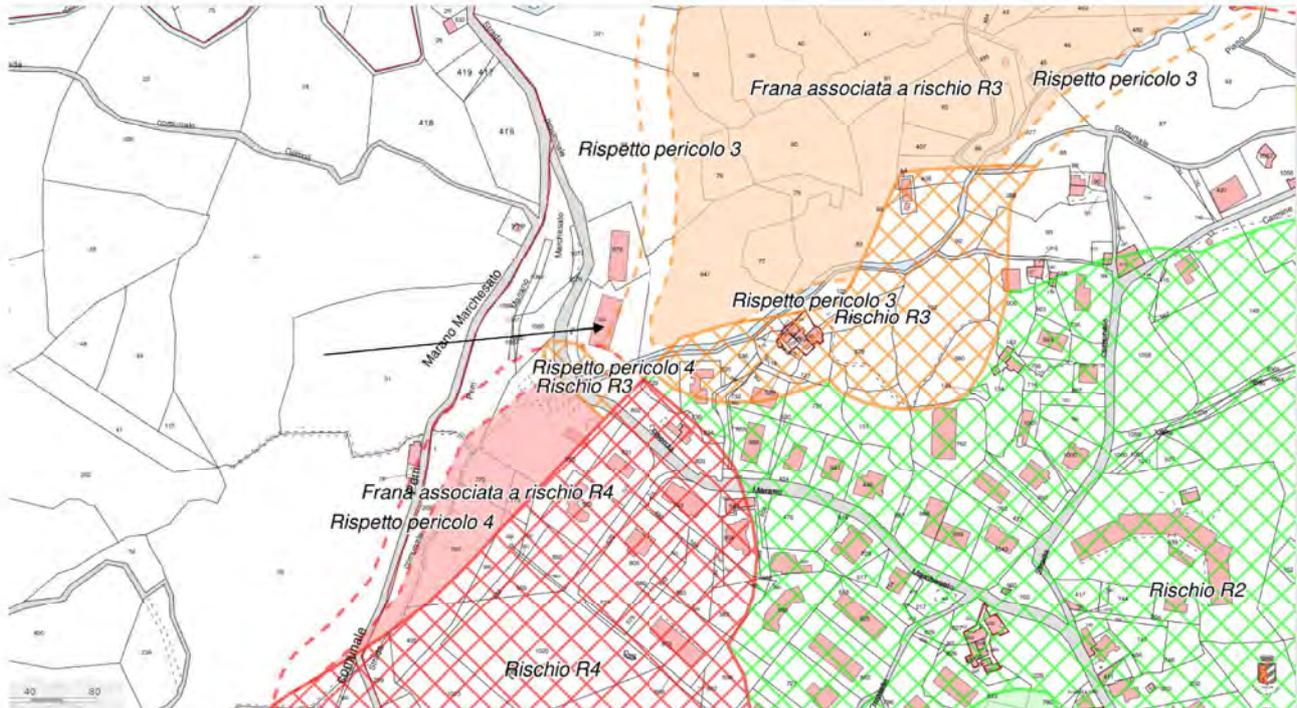
L'immobile presenta, nel cortile antistante, delle disconnessioni nella pavimentazione dovute probabilmente alla mancanza di giunto di dilatazione nel massetto sottostante ovvero a fenomeni franosi (come dichiarato dagli esecutati) che si sarebbero manifestati dopo l'acquisto dell'immobile, ipotesi già verificata dalla sig.ra _____ attraverso consulenza geologica secondo la quale l'immobile è stato costruito in zona sismica e in prossimità di due vasti fenomeni franosi, uno del tipo "complesso quiescente" e l'altro del tipo "a scorrimento attivo". **C'è da precisare che l'immobile allo stato attuale non presenta alcuna lesione né nelle strutture verticali né in quelle orizzontali.**

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



VINCOLO PAI



Si fa notare, invece,

- la presenza di fenomeni di condensa, dovute a ponti termici e mancanza di adeguata ventilazione in cucina oltre a fenomeni di umidità di risalita coperte con piastrelle;
- in soffitta fenomeni di condensa e infiltrazioni d'acqua provenienti da un lucernaio
- fenomeni di infiltrazione d'acqua nella camera prospiciente il cortile antistante che possiede finestra confinante con tettoia, probabilmente dovute alla mancanza di scossalina sulla tettoia che riparerrebbe la muratura dagli agenti atmosferici.

(Vedi Allegato "5"- Documentazione fotografica).

Quesito n° 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;

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si può asserire che i dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

Quesito n° 6

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

L'unità immobiliare, non presenta mancanze nella documentazione catastale in quanto sono stati prodotti l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo da me effettuato, risulta essere conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio. Si precisa che alcune destinazione dei vani sono variate ma solo in funzione delle esigenze familiari dell'esecutata senza alcuna variazione planimetrica, non vi è quindi necessità di effettuare alcuna variazione presso l'Agenzia del Territorio.

Quesito n° 7

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

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Marano Marchesato risulta essere il Piano di Fabbricazione. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel vigente P.d. F. in zona C2 - Aree RESIDENZIALI ESTENSIVE. E' consentita la demolizione e ricostruzione per quegli immobili fortemente degradati ed anche diroccati, la destinazione d'uso ad albergo, pensione, residence quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato custodito, coperto o scoperto, pari a mq 15,00 per ogni camera d'albergo, di pensione o per ogni unità immobiliare di residence, in aggiunta alla quantità appresso indicata (1 mq/10 mc). Negli altri casi deve essere assicurato uno spazio di parcheggio pari a 1,00 mq/10 mc, coperto o scoperto. E' prevista la destinazione per attività commerciali a livello comunale ed extracomunale. Le strade private di accesso ai lotti non potranno avere larghezza inferiore a ml 6,00. (**Allegato 6**).

Quesito n° 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 al 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*

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



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 di 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

Dopo aver effettuato la richiesta della documentazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Marano Marchesato, ho potuto stabilire che l'immobile di che trattasi, è stato realizzato dalla società _____ con sede in _____, P.IVA _____, giusto Permesso di Costruire n. 42 del 10/05/2006 che prevedeva la costruzione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione- Corpo B e successiva D.I.A. n. 485 del 22/08/2007 per la variante non strutturale in corso d'opera riguardante la redistribuzione interna.

Dagli elaborati grafici allegati alla D.I.A. si può affermare che lo stato attuale dell'immobile **è conforme a quello di progetto approvato.**

L'unità immobiliare possiede anche l'autorizzazione di agibilità del 25/07/2013 prot. N. 4820 (Vedi Allegato "7" - Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Marano Marchesato).

Quesito n° 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;

In considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche del bene oggetto di stima deve ritenersi non ipotizzabile alcun frazionamento dell'immobile e delle sue pertinenze ai fini di una scomposizione funzionale.

Quesito n° 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 nonchè 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

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



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 c.p.c. 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;

L'immobile risulta totalmente pignorato. Il bene pignorato risulta, per come sopra descritto, appartenente a _____, nata il _____ – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito n° 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;*

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è occupato dalla signora _____, dal coniuge e dai figli della stessa. L'immobile è pervenuto alla suddetta in virtù di Atto di compravendita a rogito notaio _____ Rep. _____, trascritto il 08/02/2008 ai numeri 4503/3208, quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 12

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

L'immobile sopradescritto non è occupato da coniugi separati.

Quesito n° 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, non è costituito in Condominio, non ha un Amministratore né regolamento di condominio.

Quesito n° 13/bis

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;

Gli immobili non hanno vincoli e oneri di natura condominiale.

Quesito n° 14

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

Nel complesso, dopo un'attenta analisi dello stato di conservazione dell'immobile, si può affermare che il fabbricato ha un discreto stato di conservazione. L'immobile presenta, nel cortile antistante, delle disconnessioni nella pavimentazione dovute probabilmente alla mancanza di giunto di dilatazione nel massetto sottostante ovvero a fenomeni franosi (come dichiarato dagli esecutati) che si sarebbero manifestati dopo l'acquisto dell'immobile, ipotesi già verificata dalla sig.ra attraverso consulenza geologica secondo la quale l'immobile è stato costruito in zona sismica e in prossimità di due vasti fenomeni franosi, uno del tipo "complesso quiescente" e l'altro del tipo "a scorrimento attivo". **C'è da precisare che l'immobile allo stato attuale non presenta alcuna lesione né nelle strutture verticali né in quelle orizzontali.** Si fa notare, invece,

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



- la presenza di fenomeni di condensa, dovute a ponti termici e mancanza di adeguata ventilazione in cucina oltre a fenomeni di umidità di risalita coperte con piastrelle;
- in soffitta fenomeni di condensa e infiltrazioni d'acqua provenienti da un lucernaio
- fenomeni di infiltrazione d'acqua nella camera prospiciente il cortile antistante che possiede finestra confinante con tettoia, probabilmente dovute alla mancanza di scossalina sulla tettoia che riparerrebbe la muratura dagli agenti atmosferici.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari** della zona.
2. Controllando tale risultato mediante l' utilizzo della **banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio**;

1. Con l' utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell' esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- La pezzatura dell'immobile e la zona in cui ricadono gli immobili
- Tendenza all' acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nella Provincia di Cosenza.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposti i seguenti dati:

- Ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.
- Epoca di costruzione

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

1. Nome agenzia: **TOP CASA AGENZIA IMMOBILIARE**

Indirizzo: Corso Mazzini - Cosenza

Valutazione: € 645/mq

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



2. Nome agenzia: TECNOCASA – STUDIO ANDREAOTTA

Indirizzo: Viale della Resistenza n. 51 – Castrolibero (CS)

Valutazione : € 1028/mq

3. Nome agenzia: GALLO CASE

Indirizzo: Via J.F. Kennedy n. 128 – Rende (CS)

Valutazione : € 776/mq

VALORE MEDIO € 816,33/MQ

Superficie lorda commerciale = 232,20 mq

mq 232,20 x € 807,66/mq = € 189.551,82

2. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale del bene in oggetto è stato effettuato tenendo conto delle disposizioni inserite nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore di massimo 50 cm) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi e terrazze) e di servizio (cantine, box).

In particolare per i balconi e le terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Per quanto riguarda la superficie scoperta, come giardini, si misurano fino al confine della proprietà nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e fino al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Marano Marchesato, nella zona OMI:D1 in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 690 €/mq ed un valore max di 990 €/mq** .

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'unità immobiliare non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, ma considerando l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia nella fattispecie si decide di utilizzare come valore medio di riferimento € 850/MQ.

Superficie lorda commerciale = 232,20 mq

mq 232,20 x € 850/mq = € 197.370,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE n. 15/2016

Riepilogando quindi i risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari: € 189.551,82**
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' **Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 197.370,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta: **€ 193.460,91**

Procedendo poi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti avremo: **€ 193.460,91 - 15% = € 164.441,00**

Effettuando gli opportuni arrotondamenti si può affermare che il valore dell' immobile oggetto di esecuzione, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, è

€ 164.441,00

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso precedentemente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

La presente relazione, previo contestuale invio della stessa ai debitori, ai creditori procedenti, viene depositata in originale in Cancelleria completa dei relativi allegati.

IL C.T.U.

Arch Paola Signorelli



QUESITO N. 15- ESECUZIONE IMMOBILIARE N.173/2016

LOTTO UNICO

Immobile sito in Marano Marchesato alla via A. De Gasperi n. 46, costituito da un piano terra, primo e soffitta, cortile pavimentato in ingresso e giardino retrostante, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera. L'immobile costruito nel 2005 si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione. L'accesso all'immobile è garantito da stradina privata che si diparte dalla via De Gasperi. L'immobile possiede ingresso indipendente con cancello carrabile e pedonale. L'immobile è dotato di scale interne.

DATI CATASTALI

- Comune **Marano Marchesato**
- Indirizzo **Via A. De Gasperi n. 46**
- Particella **956** - Foglio **8** - Subalterno **2**
- Piano **terra primo e soffitta.**
- Categoria **A/2** - Classe **2**
- Consistenza catastale **9 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale € **673,98**

Intestazione: .

Valutazione: sulla piena proprietà

COMPUTO SUPERFICI

L'immobile si articola nel seguente modo: un piano terra destinato a zona giorno con cucina, soggiorno, bagno e dispensa; un piano primo destinato alla zona notte con n. 3 camere da letto e n. 2 bagni; una soffitta.

Le superfici:

- *Superficie utile netta: 196 mq*
- *Superficie lorda: = MQ 212,35*
- *Superficie balconi: 14,43 mq = superficie omogeneizzata (30%): mq 4,32*
- *Superficie cortile pavimentato antistante lato est: mq 77,34 + mq 8 portico = superficie omogeneizzata (10%) mq 8,53*
- *Superficie giardino retrostante lato ovest: mq 70,09 = superficie omogeneizzata (10%) mq 7,00*

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE MQ 232,20

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE : Occupato da esecutata e famiglia

Prezzo base : € 164.441,00

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –

arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531



Allegati:

1. Documenti per accesso agli immobili
2. Documenti catastali (estratto di mappa, planimetria catastale, visura catastale storica)
3. Atto di proprietà
4. Ispezione ipocatastale
5. Documentazione fotografica
6. Stralcio P.D.F. e norme tecniche di attuazione
7. Documentazione raccolta presso l'Archivio Comunale.

