



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice: dott. Giuseppe GRECO

CTU: dott. Ing. Luca COVELLI



Causa civile n. 108 / 2012 Reg. Esec.

AGOS DUCATO s.p.a.

contro

INDICE

§ 1. *Incarico peritale - Premessa* pag. 6

§ 2. *L'iter delle operazioni peritali* pag. 8

§ 3. *Indagini* pag. 10

§ 4. *Risposte ai quesiti*

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

pag. 10

n.2: "Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)."

pag. 28

n.3: "Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)."

pag. 29

n.4: "Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata."

pag. 31

n.5: “Suggerire l’opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.”

pag. 35

n.6: “Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l’eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall’esecutato.”

pag. 35

n.7: “Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l’attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati. ”

pag. 36

§ 5. Conclusioni

pag. 37

ALLEGATI:

ALLEGATO A:

- *Comunicazione alle parti Inizio Operazioni Peritali*

ALLEGATO B:

- *Verbale redatto durante le Operazioni Peritali*

ALLEGATO C:

- *Elaborati Progettuali e Planimetrici, forniti dal Comune di Paterno Calabro, relativi ai lavori di Manutenzione Straordinaria dell'immobile oggetto di esproprio (D.I.A. n. 5831 del 19-11-2004)*

ALLEGATI D1 e D2 - (Rilievi Planimetrici):

- *D1: Planimetria alloggio sig. - Scala 1:100*
- *D2: Dimensionamento alloggio sig. - Scala 1:100*

ALLEGATI E - (Elaborati forniti dall'Agenzia del Territorio):

- *Visura storica per immobile;*
- *Mappa catastale scala 1:1000.*

ALLEGATO F:

- *Rogito notarile del 21-10-2004 a firma del notaio Piero Molinari*

ALLEGATO G:

- *Certificato di Residenza del sig. rilasciato dall'ufficio
anagrafe del comune di Paterno Calabro*

ALLEGATO H:

- *Strumento Urbanistico vigente: stralcio Programma di Fabbricazione del Comune di Paterno Calabro (scala 1:2000) della zona ove ricade l'immobile in oggetto,*

con annesse Norme Tecniche di Attuazione, rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Paterno Calabro

ALLEGATO I:

- *Certificato di mancata agibilità e di mancato condono dell'immobile in oggetto, rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Paterno Calabro*

ALLEGATO L:

- *Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio*

ALLEGATO M:

- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (già depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza)*

§ 1. INCARICO PERITALE - PREMESSA

In data 7 Giugno 2010 il Tribunale di Cosenza, su ricorso di AGOS DUCATO s.p.a, emetteva decreto ingiuntivo n. 715/10 – r.g. 1939/10 nei confronti del Sig.

residente in Paterno Calabro (CS),

, per il pagamento di Euro 21.145,93 più interessi di mora pari al 17,29%, più Euro 350,00 per diritti, più Euro 200 per onorari, più Euro 93 per esborsi, più Euro 69 per le spese generali, oltre IVA, CPA e successive occorrende.

Tale decreto ingiuntivo veniva notificato al Sig. _____ il 13 Luglio 2010.

In difetto di opposizione, il 16 Maggio 2011 veniva apposta la formula esecutiva, visto il provvedimento del Tribunale di Cosenza di pari data.

Poiché, a tutt'oggi, il Sig. _____ non ha provveduto al saldo delle somme precettate (per il complessivo importo di Euro 28.180,72), la AGOS DUCATO s.p.a. in persona dell'amministratore delegato e legale rappresentante, Dott. _____ assistita e difesa dall'Avv. _____ (del foro di Milano) e unitamente e disgiuntamente dall'Avv. _____ (del foro di Cosenza), dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili, unitamente ai frutti civili, accessori e pertinenze:

Unità immobiliare sita nel comune di Paterno Calabro (CS), Vicolo II Umberto I n.1 e precisamente:

- Appartamento al P1-P2 di vani 4,5 descritto al NCEU di detto comune al foglio 5, particelle 308 – 154, sub.2 cat. A/4;
- Laboratorio al PT, di mq 18, descritto al NCEU di detto comune al foglio 5, particella 154, sub. 1, cat. C/3.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, in data 11 Marzo 2014, ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Luca Covelli con studio in Cosenza alla Via G. Caloprese n. 29, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 12 Ottobre 2012 al numero 5497 e Consulente Tecnico d'Ufficio presso codesto tribunale al numero 4463.

In particolare, il Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU), dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti:

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

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

La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”*

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

3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

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

7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*

b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Il giudice dispone, inoltre, che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ."

§ 2. L'ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 11/03/2014, ovvero la stessa in cui il sottoscritto veniva nominato CTU per questa causa, dava comunicazione alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio presso l'immobile oggetto di pignoramento il giorno 08/04/2014 alle ore 9:00.

In data 24/03/2014 inviava raccomandata A/R n° 145468045731 indirizzata al Sig. (non comparso all'udienza suddetta) in cui si comunicava che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio presso l'immobile oggetto di pignoramento il giorno 08/04/2014 alle ore 9:00.

Tali comunicazioni sono riportate integralmente nell'allegato A.

In data 08/04/2014 in località Paterno Calabro (CS), al Vicolo II Umberto I n.1, il sopralluogo è stato regolarmente condotto alla presenza del Sig. _____ e dell'Ing. _____ collaboratore fidato del sottoscritto CTU.

Nel corso di detto incontro veniva stilato un verbale che, di seguito, per miglior comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

In data odierna, 08/04/2014, alle ore 9:00, in Vicolo II Umberto I n.1, così come disposto dal G.I. in fase di udienza, nella causa civile n. 108/2012 REG. ESEC, previa comunicazione delle parti a mezzo Raccomandata n. 145468045731 del 24/03/2014, hanno avuto inizio le operazioni peritali relative alla causa AGOS DUCATO contro _____ in conformità alle disposizioni dettate dal G.I. Dr. GRECO GIUSEPPE all'udienza dell'11/03/2014.

Sono presenti, oltre allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito denominato CTU per semplicità):

- l'ing. _____ collaboratore fidato del CTU;
- il sig. _____ per la parte convenuta.

Previa lettura dei quesiti, il CTU si sofferma ad esaminare gli aspetti tecnici relativi alle doglianze esposte in atti.

La parte convenuta espone le proprie posizioni in merito alla causa, e il CTU riporta sul presente verbale le seguenti dichiarazioni esposte, nella maniera necessaria:

- il sig. _____ lamenta l'assenza dello stipendio mensile dal gennaio 2013 e sottolinea il fatto che allo stato attuale si trova in mobilità; per tali motivi non riesce a far fronte alla spesa relativa alla causa in oggetto.

Il CTU espone le modalità di esecuzione delle operazioni peritali, da svolgersi come segue: presa visione globale dei luoghi, a partire dall'immobile identificato catastalmente al foglio 5, particelle 308-154 sub 2, cat A/4, con annesso rilievo fotografico e planimetrico, e identica modalità di svolgimento per il laboratorio, identificato catastalmente al foglio 5, particella 154, sub 1, cat. C/3

Hanno inizio, pertanto, le operazioni di cui all'odierno sopralluogo.

Nel corso delle odierne operazioni peritali non sono sorte né contestazioni, né osservazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore; dopo aver visionato i luoghi, esaminati i documenti prodotti, compiute le indagini ritenute opportune nonché dopo aver

preso in considerazione le osservazioni della parte convenuta, il sottoscritto ritiene di essere in grado di riassumere il proprio parere nella Relazione di Consulenza Tecnica che verrà redatta.

Alle ore 13:10 il seguente verbale viene chiuso.

Firmato: Covelli -

Per come si evince dal verbale redatto sul posto (che alla presente relazione si allega sotto la lettera B), le operazioni peritali sono iniziate con la lettura, da parte del CTU, dell'ordinanza del giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco, alla parte convenuta. Al termine di ciò si è proceduto al rilievo planimetrico di tutti i vani costituenti l'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 5 – Particelle graffate 158 - 308 – Subalterno 2 e il Laboratorio censito al foglio 5, particella 154, sub 1, cat. C/3, al fine di verificarne la corrispondenza con i dati catastali.

Contestualmente è stato effettuato per tutti i vani il rilievo fotografico atto a riprodurre lo stato interno dei luoghi.

Infine, il sopralluogo si è concluso con la realizzazione di fotografie che riproducono l'esterno dell'intero fabbricato e la via d'accesso allo stesso.

§ 3. INDAGINI

Al fine di avere una visione esaustiva dell'immobile oggetto di esproprio sono state condotte indagini presso gli uffici competenti secondo il seguente ordine:

- Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in data 14/03/2014;
- Conservatoria dei Registri immobiliari, in data 26/03/2014;
- Ufficio Tecnico del Comune di Paterno Calabro, in data 28/04/2014;
- Conservatoria dei Registri immobiliari, in data 28/04/2014;
- Ufficio Tecnico del Comune di Paterno Calabro, in data 05/05/2014.

§ 4. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1: “Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali

risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisandola data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”*

a) ubicazione: L'immobile oggetto di pignoramento (figura 1a e 1b) è un appartamento sito nel Comune di Paterno Calabro (CS), al Vicolo II Umberto I con civico n.1, in pieno centro storico del paese [Latitudine: 39° 13' 41.9" N; Longitudine: 16° 16' 6.8" E; Altitudine: 620 metri s.l.m.].



Figura 1a – Vista dall'alto dello stabile (contrassegnato dal cerchio rosso)



*Figura 2b – Vista esterna dell'intero immobile
(Laboratorio al Piano Terra; Appartamento al Piano Primo e al Piano Secondo/Sottotetto)*

b) caratteri generali e tipologici: L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato sviluppantesi su tre piani, Laboratorio al Piano Terra, Appartamento al Piano Primo e al Piano Secondo, con soffitta parzialmente praticabile (presente al Piano Secondo).

La costruzione dello stabile risale alla fine del 1800, ma è stato ristrutturato completamente nel 2005. La ristrutturazione, dal un punto di vista architettonico, ha voluto reinterpretare il carattere fortemente rurale che caratterizza il comprensorio, sia mediante le caratteristiche formali e tipologiche, sia mediante la scelta dei materiali utilizzati.

In seguito ad un attento studio degli elaborati progettuali e planimetrici forniti da parte del Comune di Paterno Calabro (che si allegano interamente alla lettera C), composti da:

- permesso di costruire;
- planimetrie;
- piante, sezioni e prospetti (stato attuale e stato futuro);
- relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- dichiarazione smaltimento inerti;
- certificazione di collaudo finale;

- dichiarazioni (ai sensi della legge 46/90; ai sensi della legge 13/89; ai sensi della legge 818/84),

e ad una ispezione visiva effettuata in fase di sopralluogo, è emerso che il fabbricato è composto da due vani al piano terra con cucina e due bagni (di cui uno di servizio) e da un vano al primo piano in comunicazione con una soffitta parzialmente praticabile. Il laboratorio è costituito da due vani e un piccolo bagno.

La struttura in elevazione è in muratura portante. I solai sono in cemento armato del tipo ferro-latero cemento con travetti del tipo a traliccio, con interposti laterizi (pignatte) e sovrastante rete metallica e soletta collaborante in cls dosato a ql. 3 di cemento.

Perimetralmente al fabbricato è stato realizzato un cordolo in c.a. gettato in opera con calcestruzzo dosato con almeno ql. 3 di cemento del tipo 325 ed armato con ferro del tipo (FeB 44K) ad aderenza migliorata.

Il manto di copertura è costituito da coppi tradizionali poggiati su struttura portante in legno. L'intonaco esterno è del tipo a frattazzo, e le grondaie ed i pluviali sono di rame.

L'intonaco interno, invece, è liscio di tipo civile, mentre i pavimenti sono in monocottura.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a conduttori sfilabili; l'impianto termico è a metano con tubi in rame e radiatori in alluminio, mentre l'impianto idrico e l'impianto di fognatura sono stati realizzati con tubi trafilati in metallo e in tubi PVC, regolarmente allacciati alle reti idrica e fognante.

L'intero immobile non è dotato di nessun cancello di entrata e di nessun muro di cinta.



Figura 3 – Porta principale di accesso al laboratorio - deposito

Internamente l'immobile consiste di un laboratorio posto al piano strada (costituito da due vani comunicanti tra di loro) al quale vi si accede da una porta principale completamente in legno dalle dimensioni di metri 1,20 x 2,00 prospiciente la strada principale (figura 2) e da una porta secondaria laterale completamente in alluminio posta sul lato nord di metri 1,00 x 1,80 (figura 3).



Figura 4 – Porta laterale di accesso al laboratorio deposito

Al di sopra del laboratorio è situato l'appartamento al quale si accede da un accesso laterale posto sul lato nord e a pochi metri di distanza rispetto alla porta laterale del laboratorio/deposito. La porta è realizzata in legno non blindato dalle dimensioni di metri 1,50 x 2,10 (figura 4).



Figura 5 – Porta di accesso principale dello stabile

Descrizione Piano Primo e Piano Secondo

Il piano primo è costituito da un soggiorno con angolo cottura, da un piccolo bagno di servizio dotato di finestrella, da un bagno principale e da una camera dotata di balcone e finestra. E' opportuno osservare, inoltre, che il laboratorio e l'appartamento sovrastante sono collegati tra di loro mediante una "piccola botola interna" dalle dimensioni di metri 0,50 x 0,50 circa, al cui interno è stata posta una scala a pioli non ancorata al suolo (figura 5). La botola di collegamento è stata ricavata praticando un taglio nel solaio.

Di tale botola non è segnalata la presenza nei documenti ufficiali presentati al comune di Paterno Calabro in data 19/11/2004 da parte dell'ing. progettista e D.L. dei lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio. Si mette in evidenza, altresì, come la presenza di una discontinuità in un solaio latero-cementizio, non supportata da prove statiche e calcoli strutturali, possa compromettere la stabilità dell'intero edificio. Si precisa, inoltre, che nel progetto a firma dell'ing. tra il laboratorio (nel suo progetto definito seminterrato) e il piano primo esiste una scala di collegamento a due rampe, completamente assente nella realtà.



Figura 6 – Botola di collegamento tra il laboratorio e l'appartamento

Il primo secondo, al quale si accede dal piano primo mediante una ripida scala interna in metallo (figura 6), è costituito da una camera da letto con balcone e da una soffitta direttamente connessa alla camera da letto da una piccola porta in compensato.



Figura 7 –Scala di collegamento in metallo tra piano primo e piano secondo

E' opportuno osservare che la scala di collegamento tra piano primo e piano secondo non corrisponde né a livello planimetrico e né a livello strutturale con quanto presentato dall'Ing. In fase progettuale, infatti, era stata prevista una scala che si sviluppava prevalentemente sul lato nord dell'abitazione con pendenza regolamentare mentre durante il sopralluogo è emerso che la scala si è sviluppata prevalentemente sul lato sud con pendenza non regolamentare (la salita e la discesa della scala avvengono con difficoltà).

Di tutti i vani brevemente evidenziati in precedenza si riporta dettagliato rilievo planimetrico negli allegati D1 e D2.

Di seguito vengono riportate in rassegna le foto più rappresentative dei locali dell'immobile relativamente al primo e al secondo piano (figure 7, 8, 9, 10a e 10b):



Figura 7 – Vano soggiorno / angolo cottura



Figura 8 – Camera Piano Primo



Figura 9 – Bagno principale Piano Primo



Figura 10 A – Camera da letto Piano Secondo

E' opportuno osservare, infine, che la camera da letto posta al piano secondo dell'immobile oggetto di pignoramento è a diretto contatto con la soffitta.

Tale luogo versa in pessime condizioni sia a livello termico (poiché non è coibentato ed isolato dall'ambiente esterno) sia a livello igienico (al suo interno sono state rinvenute tracce di passaggio di animali ed insetti).



Figura 10 B - Soffitta

Descrizione delle caratteristiche tipologiche del **piano primo** e del **piano secondo**:

- ✓ Pavimentazione: la pavimentazione è in monocottura non di prima scelta. La forma è di tipo rettangolare dalle dimensioni di 30 x 30 cm. La sua colorazione è beige con venature rosa e gialle. Le fughe sono di colore grigio scuro. In tutti gli ambienti del piano terra è presente il battiscopa della stessa tipologia delle piastrelle. Allo stato attuale la pavimentazione risulta essere in ottimo stato di conservazione (figura 11).

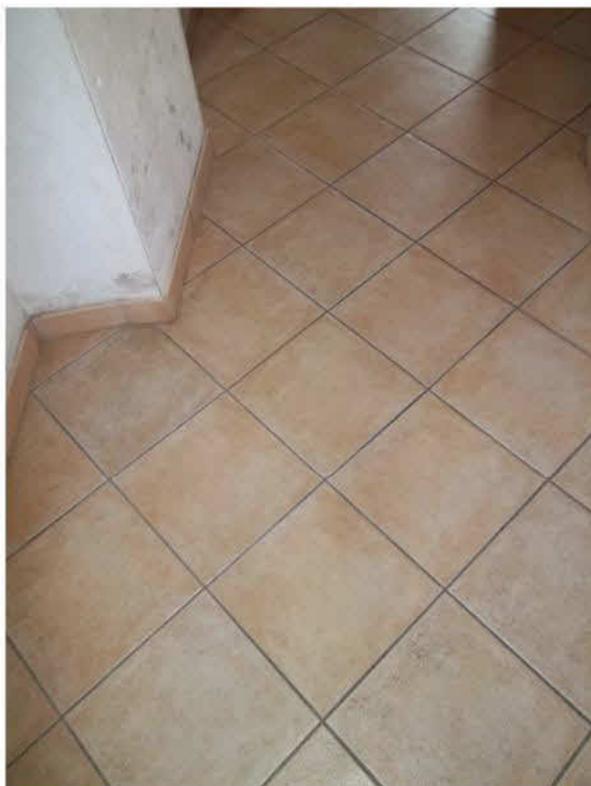


Figura 11 - Dettaglio pavimentazione interna – Ingresso

La pavimentazione del bagno principale differisce dalla pavimentazione del resto della casa sia per tipologia che per dimensioni. In questo ambiente la piastrella è di gres porcellanato, di colore grigio chiaro e dimensioni 20 x 20 cm. Le fughe sono appena visibili. Anche in questo caso la pavimentazione è in ottimo stato di conservazione (figura 12).

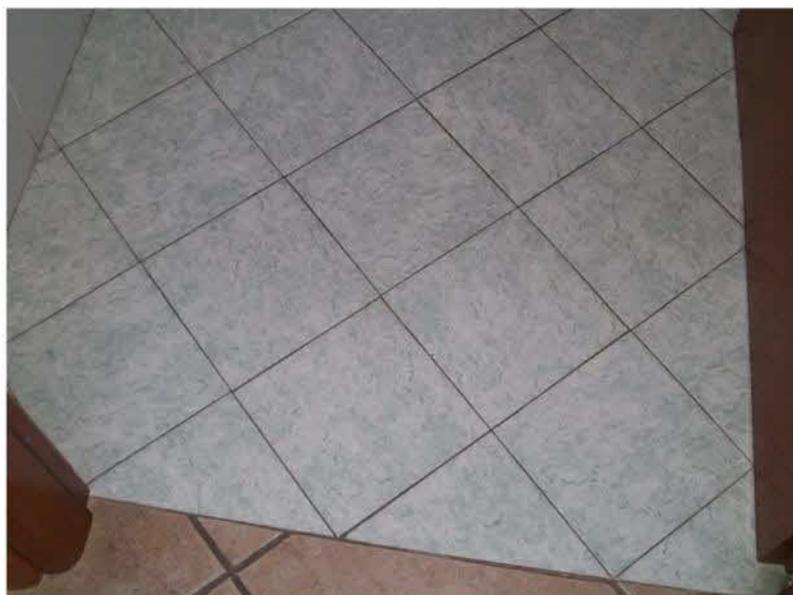


Figura 12 - Particolare piastrelle bagno principale

- ✓ Pareti interne: tutti gli ambienti del piano primo e del piano secondo, compreso l'angusto vano scala, sono completamente privi di pitturazione e mostrano l'intonaco vivo.

Ampie zone delle pareti e del soffitto sono caratterizzate, inoltre, da scrostature e macchie di colore tendenti al nero. Molto probabilmente ciò è dovuto ad una insufficiente aerazione dei locali imputabile agli infissi in alluminio che provocano una condensa eccessiva.



Figura 13 – Evidenti macchie di umidità



Figura 14 – Fori presenti nelle pareti interne dell'appartamento

- ✓ Infissi: tutti gli infissi sono in alluminio con taglio termico di colore marrone e sono tutti dotati di persiane (figura 15). L'infisso del balcone della camera da letto è dotato anche di scuretti per la luce solare. Sono tutti in ottimo stato di conservazione, ma causano problemi di eccessiva condensa nella maggior parte delle stanze, in modo particolare nella camera da letto (piano primo). A supporto di ciò, si fa osservare come su alcune finestre siamo stati praticati dei fori allo scopo di consentire un sufficiente passaggio di aria (figura 16).



Figura 15 – Infisso camera da letto

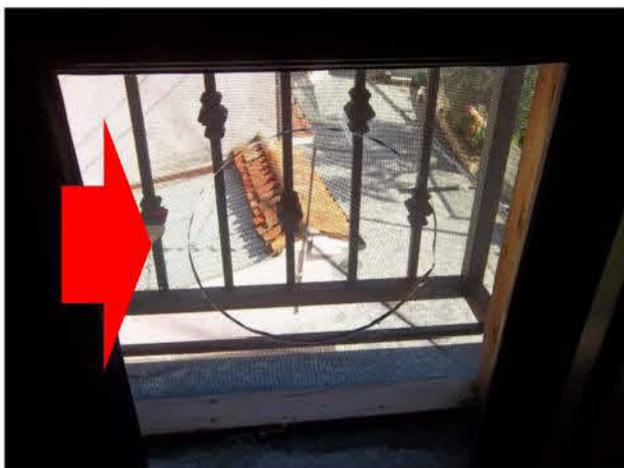


Figura 16 – Foro praticato nel vetro dell'infisso

- ✓ Porte: Le porte interne sono in legno tamburato di colore noce e maniglie sono di color oro. Sono quasi tutte in buono stato di conservazione.



Figura 17 – Porta interna

- ✓ Impianti: l'unità immobiliare è dotata di radiatori in alluminio ma, allo stato attuale, la caldaia a metano prevista dal progetto non è presente. La fase di riscaldamento viene garantita da una stufa a pellet presente al piano terra e da un climatizzatore presente in camera da letto (piano secondo).



Figura 18 – Stufa a pellet presente al Primo Piano



Figura 19 – Climatizzatore posto al Secondo Piano

Durante la fase di sopralluogo è emerso che l'impianto di rete idrica interno, l'impianto elettrico, quello termoidraulico e di condizionamento, pur essendo presenti, necessitano di piccoli lavori di manutenzione e di una verifica puntuale per il corretto funzionamento.

- ✓ Esposizione: a livello espositivo l'intero fabbricato oggetto di pignoramento è esposto con orientamento est-ovest e assicura un buon grado di soleggiamento durante la maggior parte delle ore diurne.

Descrizione delle caratteristiche tipologiche del **laboratorio**:

- ✓ Pavimentazione: la pavimentazione del laboratorio è costituita prevalentemente da mattoni in terracotta risalenti probabilmente alla fine del 1800 o agli inizi del 1900 in pessimo stato di conservazione. Essi si presentano lesionati in moltissime zone o, addirittura mancanti.



Figura 21 – Pavimentazione laboratorio

- ✓ Pareti: le pareti sono completamente prive di intonaco e sembra che non abbiano subito alcun tipo di ristrutturazione. In alcuni punti, inoltre, sono ben visibili i materiali di costruzione utilizzati originariamente (figure 22 e 23).



Figura 22 – Particolare costruttivo

- ✓ Infissi: gli infissi posti all'interno del laboratorio sono di scarsa qualità e completamente privi di vetro e strutture intelaiate. Sono dotate soltanto di sbarre in ferro.



Figura 23 – Finestra presente nel laboratorio

Si fa osservare inoltre che all'interno del laboratorio è presente un piccolo bagno provvisto soltanto di un lavandino e di un sanitario. Non sono presenti né impianti termici né impianti di illuminazione. Le condizioni igienico sanitarie dell'intero locale non sono ottimali.

c) estensione: La superficie lorda del locale, misurata attraverso l'ausilio della planimetria catastale e opportune verifiche in sede di sopralluogo effettuate con appositi strumenti di misura, è pari a circa 99,37 m² per quanto riguarda i locali presenti al primo (69,08 m²) e secondo piano (30,29 m²); la soffitta risulta pari a 37,14 m² mentre la superficie del locale laboratorio posto a piano terra risulta pari a 63,26 m².

Negli allegati D1 e D2 si riportano le planimetrie dell'intero fabbricato in cui si evincono sia le misure lineari che le superfici totali misurate durante la fase di sopralluogo.

d) identificazione catastale: L'appartamento è identificato al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 154 – 308 (particelle graffate), Sub 2, Categoria A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale pari ad Euro 120,85.

Il laboratorio è identificato al Foglio 5, Particella 154, Sub. 1, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 18 m², Rendita Catastale pari ad Euro 56,71.

Nell'allegato contrassegnato con la lettera E vengono riportati i seguenti elaborati forniti dall'Agenzia del Territorio (uffici catastali provinciali di via Popilia – Cosenza), mediante personale richiesta del sottoscritto CTU del 14-03-2014 e successivamente del 26-03-2014:

- Visura storica per immobile;
- Mappa catastale scala 1:1000.

e) confini: con la Via Paolo Rendace ad est, con la Via Umberto I a sud, con proprietà ad ovest e con il Vico II Umberto I a nord.

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: L'immobile oggetto di pignoramento risulta di esclusiva titolarità del Sig.

Il proprietario è pervenuto a tale immobile per donazione (atto tra vivi) con atto a rogito del Notaio Piero Molinari in data 11 Ottobre 2004, repertorio n. 1702, trascritto il 04 Novembre 2004 – Registro Particolare 22049, Registro Generale 30830.

Il rogito avvenuto presso il Notaio Piero Molinari è interamente riportato nell'allegato contrassegnato con la lettera F.

g) vincoli locativi: Allo stato attuale l'appartamento è abitato dal Sig.

dalla sua compagna e dalla figlia di entrambi; inoltre, non sono stati reperiti contratti di locazione registrati.

Nell'allegato contrassegnato con la lettera G viene riportato il Certificato di Residenza del sig. _____ rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Paterno Calabro.

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.:

A livello urbanistico il fabbricato è censito nel Programma di Fabbricazione redatto del comune di Paterno Calabro il 3-05-1994, a firma dei progettisti ing. _____ e geom. _____, ove si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in "Zona A", centro di antica formazione.

Nelle Zone A, ambito centro storico, sono consentite soltanto le opere necessarie a garantire il mantenimento degli edifici ed il risanamento igienico ed edilizio; è inoltre consentita la demolizione e ricostruzione di edifici nel rispetto della volumetria preesistente, delle altezze e degli ingombri e delle tipologie, della destinazione d'uso, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre allineamenti diversi; inoltre gli interventi devono essere studiati nell'ambito di appositi piani particolareggiati di risanamento e restauro conservativo, senza alcun aumento della volumetria preesistente.

Tali indicazioni, corredate dalla planimetria in scala 1:2000 della zona interessata e dall'opportuna legenda, sono riportate interamente nell'allegato contrassegnato con la lettera H.

Al fine di riepilogare quanto fin qui espresso, si riporta il seguente quadro riassuntivo:

<i>Epoca di Costruzione Unità Immobiliare</i>	Fine 1800 - Inizio 1900
<i>Data di Manutenzione Straordinaria</i>	2004
<i>Superficie Abitabile (lorda)</i>	99,37 m ²
<i>Superficie Soffitta (lorda)</i>	37,14 m ²
<i>Superficie Laboratorio (lorda)</i>	63,26 m ²
<i>Superficie Scale e Balconi</i>	8,22 m ²
<i>Altezza Interna Abitabile</i>	$h_{\text{media}} = 2,70 \text{ m}$
<i>Struttura Portante</i>	Muratura
<i>Tamponamenti</i>	Mattoni Forati
<i>Solaio</i>	Latero Ferro - Cemento
<i>Serramenti</i>	Alluminio
<i>Pavimenti</i>	Monocottura e Gres
<i>Presenza d'amianto</i>	Non riscontrato
<i>Presenza di materiali tossici nocivi</i>	Non riscontrato

Quesito n.2: “Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell’eventuale condono edilizio).

L’intero fabbricato è stato ristrutturato tramite una D.I.A. di manutenzione straordinaria (n. 5831) presentata il 19/11/2004 e rilasciata dal comune di Paterno Calabro il 22/12/2004 a firma dell’Ing.

In data 30/07/2005 tutti i lavori inerenti tale D.I.A. sono stati terminati. Inoltre lo stesso progettista e D.L., ai sensi dell’art. 23 comma 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 modificato dal D.lgs. 27/12/2003 n.301, dichiara che “*le opere realizzate sull’immobile oggetto di pignoramento sono CONFORMI ai tipi progettuali presentati e COLLAUDA, per quanto di competenza, ai sensi di legge le opere oggetto della succitata D.I.A.*”.

Dal confronto tra il progetto presentato e approvato dal Comune di Paterno Calabro e il sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal suo collaboratore in data 08/04/2104, sono emerse le seguenti difformità:

- assenza negli elaborati progettuali della botola che collega il laboratorio al primo piano dell'appartamento e presenza, soltanto negli elaborati progettuali ma non nella realtà, di una scala in legno a due rampe che collega i suddetti piani.
- errata disposizione della scala di collegamento tra il primo piano ed il secondo piano. Sugli elaborati progettuali la scala si sviluppa quasi interamente longitudinalmente all'esposizione principale dello stabile, mentre nella realtà si trova ruotata di 90° trasversalmente al progetto stesso.
- diversa disposizione del bagno: sugli elaborati progettuali si trova con affaccio sul lato nord, mentre nella realtà è disposto sul lato diametralmente opposto, quello sud.

Non sono emerse, invece, difformità relative alla posizione di finestre, balconi e quote delle linee di gronda. Da ciò si deduce che i prospetti esterni del fabbricato sono conformi alla concessione edilizia di manutenzione straordinaria.

Inoltre, per chiarire ulteriormente quanto sopra esposto, il comune di Paterno Calabro, in data 05-05-2014, certificava che a nome del sig. relativamente all'immobile pignorato, non è stato rilasciato certificato di agibilità, né nessuna richiesta di condono è stata mai presentata all'Ufficio Tecnico del comune stesso (allegato I).

A tale riguardo, per valutare il costo di un eventuale condono edilizio, l'Ufficio Tecnico del comune di Paterno Calabro rende noto che tale onere, allo stato attuale, è di impossibile determinazione, sia perché manca una reale richiesta di condono da parte del proprietario dell'immobile, sia perché la commissione comunale competente stabilisce, solo a cadenza annuale, i costi degli eventuali condoni da deliberare in base alle difformità progettuali riscontrate in essere.

Quesito n.3: “Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente

completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)”.

A norma dell’art. 173 – bis Disp. Att. c.p.c., sono di seguito precisate formalità, vincoli od oneri, quali iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, gravanti sul bene.

Dall’ispezione storico-ipotecaria-catastale ventennale effettuata presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 26/03/2014 e in data 28/04/2014, che si allega alla presente relazione sotto la lettera L, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli contro l’esecutato sul bene oggetto di stima:

- ✓ TRASCRIZIONE del 21/12/2000 – Registro particolare 18746 Registro generale 25008, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2383 del 25/10/2000, ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE, immobili siti in Paterno Calabro (CS).
- ✓ TRASCRIZIONE del 09/03/2002 – Registro particolare 4114 Registro generale 5137, Pubblico Ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 96271 del 20/02/2002, ATTO TRA VIVI – DIVISIONE, immobili siti in Paterno Calabro (CS).
- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2004 – Registro particolare 22049 Registro generale 30830, Pubblico Ufficiale MOLINARI PIERO Repertorio 1702 del 11/10/2004, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA, immobili siti in Paterno Calabro (CS).
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2004 – Registro Particolare 6074 Registro Generale 31826 Pubblico Ufficiale MOLINARI PIERO Repertorio 1905 del 09/11/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO, immobili siti in Paterno Calabro (CS).
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2012 – Registro Particolare 11626 Registro Generale 13913, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 380/2012 del 06/03/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in Paterno Calabro (CS).
- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2013 – Registro Particolare 1099 Registro Generale 1380, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 790/9990

del 11/06/2012, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, immobili siti in Paterno Calabro (CS).

- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/02/2014 – Registro Particolare 2680 Registro Generale 3780, Pubblico Ufficiale COSENZA Repertorio 160/9990 del 31/01/2014, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, immobili siti in Paterno Calabro (CS).

A quanto testé elencato, si allega, altresì, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, già prodotta agli atti del seguente procedimento (Allegato M).

Quesito n.4: “Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell’ipotesi di bene indiviso, precisare se l’immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata”.

Per determinare il valore di base (Vb) dell’immobile pignorato si è utilizzato il cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato (P) dell’immobile e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato (Pp).

IL METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall’applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita mediante un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il “*valore di stima*”.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile, e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene. Esso rappresenta il valore che l’immobile, oggetto di stima, assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell’immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Il procedimento di stima, comunemente noto come *metodo di stima diretto*, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it).

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale (Sc), espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale (Sc) viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

Si vedano gli allegati D1 e D2 per la definizione delle superfici reali ottenute in seguito a rilievo planimetrico.

IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il valore medio unitario U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato

immobiliare del territorio. Si è tenuto conto, altresì, delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

In particolare si è fatto riferimento alle transazioni regolarmente registrate avvenute negli ultimi 10 anni: a partire da Gennaio 2013 fino a Gennaio 2003.

Dall'analisi comparativa l'intervallo dei prezzi a metro quadro oscilla da un minimo di 450,00 €/m² ad un massimo di 750,00 €/m².

LA STIMA DELL'IMMOBILE

A parere dello scrivente si può ragionevolmente assumere che il valore medio unitario U dello stabile sia pari a:

- 600,00 €/m² per l'appartamento posto al primo piano e al secondo piano;
- 450,00 €/m² per il locale laboratorio posto al piano strada (piano terra);
- 300,00 €/m² per il locale soffitta posto al piano secondo.

Moltiplicando questi valori per le rispettive superfici commerciale (Sc) si ottiene il cosiddetto *Prezzo Medio Globale di Riferimento*.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macrocoefficienti da applicare al valore medio unitario U.

I macrocoefficienti, indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato di seguito:

$$\delta = 1,10$$

$$\Delta = 0,85$$

$$\Omega = 1,00$$

$\delta = 1,10$ Tale valore è scaturito dalle rilevazioni effettuate, che evidenziano un'ubicazione centrale rispetto al centro storico abitato, servito da strada principale e vicino ai servizi pubblici. Nelle vicinanze, i pochi locali commerciali, sono tutti raggiungibili senza l'ausilio dei mezzi di trasporto.

$\Delta = 0,85$ L'immobile, relativamente al piano terra e al piano primo, è in un buono stato di conservazione ma presenta diffuse macchie di umidità unitamente a vistosi rattoppi di intonaco.

Il locale laboratorio, posto al piano strada, versa in cattivo stato di conservazione. Le pareti sono prive di intonaco e la pavimentazione è tutta da rifare.

$\Omega = 1,00$ L'alloggio presenta caratteristiche di progettazione inerenti al contesto edilizio in cui sorge e ben conservate. I materiali utilizzati durante la fase di ristrutturazione sono di buona qualità, ad eccezione del locale laboratorio.

$$\text{Produttoria } \Pi = \delta * \Delta * \Omega = 0,935$$

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per lo stabile sito in Paterno Calabro (CS) al Vicolo II Umberto I n.1, ed identificato al N.C.E.U. al *Foglio 5, Particella 154 – 308 (particelle graffate), Sub 2, Categoria A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani et Foglio 5, Particella 154, Sub. 1, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 18 m²*, è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per le Superfici commerciali, denominate:

- **Sc(1)**, per quanto concerne la superficie commerciale abitabile (primo e secondo piano, soffitta esclusa);
- **Sc(2)**, per quanto concerne la superficie commerciale del locale laboratorio (piano terra);
- **Sc(3)**, per quanto concerne la superficie commerciale del locale soffitta (piano secondo).

Più probabile valore di mercato =

Valore medio unitario * Π * Sc(1)

+

Valore medio unitario * Π * Sc(2)

+

Valore medio unitario * Π * Sc(3)

Più probabile valore di mercato =

$$\underline{600,00 * 0,935 * 99,37 \text{ m}^2 = 55'746,57 \text{ €}}$$

+

$$\underline{450,00 * 0,935 * 63,26 \text{ m}^2 = 26'616,65 \text{ €}}$$

+

$$\underline{300,00 * 0,935 * 37,14 \text{ m}^2 = 10'417,77 \text{ €}}$$

Totale Valore Stabile = 92'780,99 €

Quesito n.5: “Suggerire l’opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”.

Vista la tipologia del bene descritto, appare alquanto irrealizzabile la divisione e la vendita in più lotti, in quanto sarebbe difficile, se non improbabile, da smembrare in più parti e soprattutto l’operazione non sarebbe in alcun modo redditizia.

Quesito n.6: “Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l’eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall’esecutato”.

Il bene sarà assoggettato ad imposta di registro. Si fa presente che l’esecutato non ha rilasciato nessuna certificazione.

Quesito n.7: "Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati."

<u>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</u>	
Descrizione	Porzione di fabbricato sviluppantesi su tre piani, Laboratorio, Terra e Primo oltre soffitta parzialmente praticabile. E' composto da due vani al laboratorio, due vani al piano terra con cucina e due bagni (di cui uno di servizio) e da un vano al primo piano in comunicazione con la soffitta.
Descrizione Catastale	<i><u>Nuovo Catasto Edilizio Urbano</u></i> Appartamento: Foglio 5, Particella 154 – 308 (particelle graffate), Sub 2, Categoria A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale pari ad Euro 120,85. Laboratorio: Foglio 5, Particella 154, Sub. 1, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 18 m ² , Rendita Catastale pari ad Euro 56,71.
Natura e titolarità giuridica	Immobile intestato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1 bene personale)
Limitazioni e/o vincoli	Difformità progettuali da condonare
PREZZO BASE	92'780,99 €

§ 5. CONCLUSIONI

Per la stesura della presente relazione, ci si è avvalsi non solo della verifica dei documenti versati in atti, ma si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari attori interessati nella vicenda.

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto si è pronunciato ai precedenti paragrafi, rispondendo minuziosamente punto per punto.

Pertanto, per quanto riguarda il più probabile valore di mercato dell'immobile, da un accurato calcolo estimativo si è pervenuti all'importo complessivo di **92'780,99 €**.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver espletato a pieno il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione completa di rilievo foto-planimetrico e di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Cosenza, 12/05/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

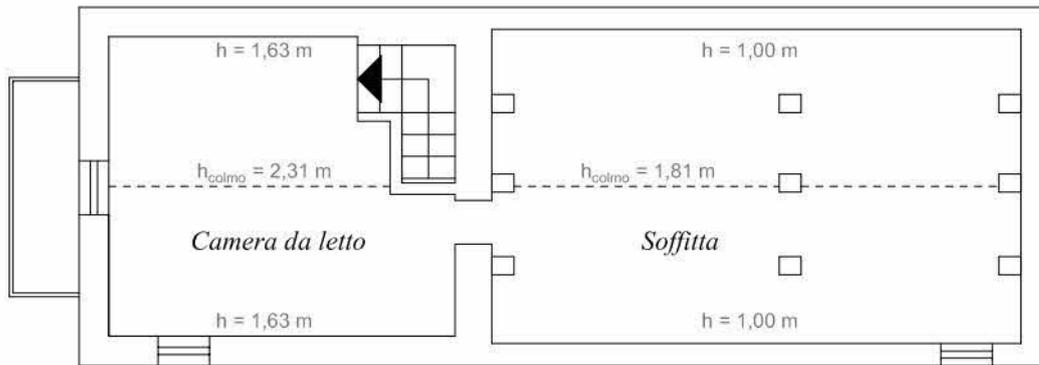
Dott. Ing. Luca COVELLI

ALLEGATO D1

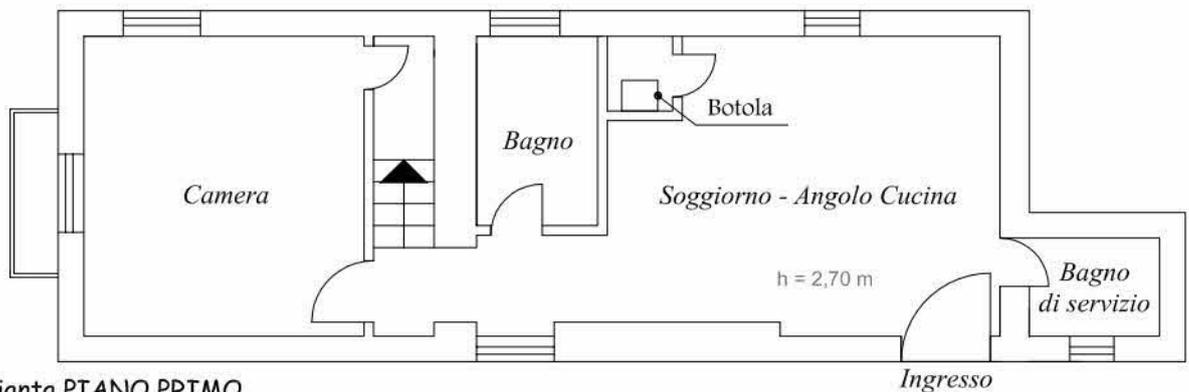
Planimetria alloggio sig.

- Scala 1:100

(identificativi catastali: foglio 5, particelle 308 - 154, sub. 2, cat. A/4)



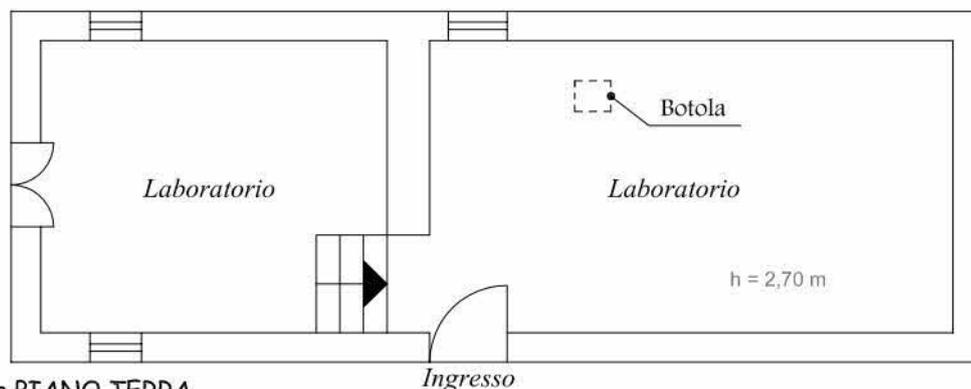
Pianta PIANO SECONDO
(Sottotetto)



Pianta PIANO PRIMO

Via Umberto I

Via Padre Paolo Rendace



Altra proprietà

Pianta PIANO TERRA
(Laboratorio)

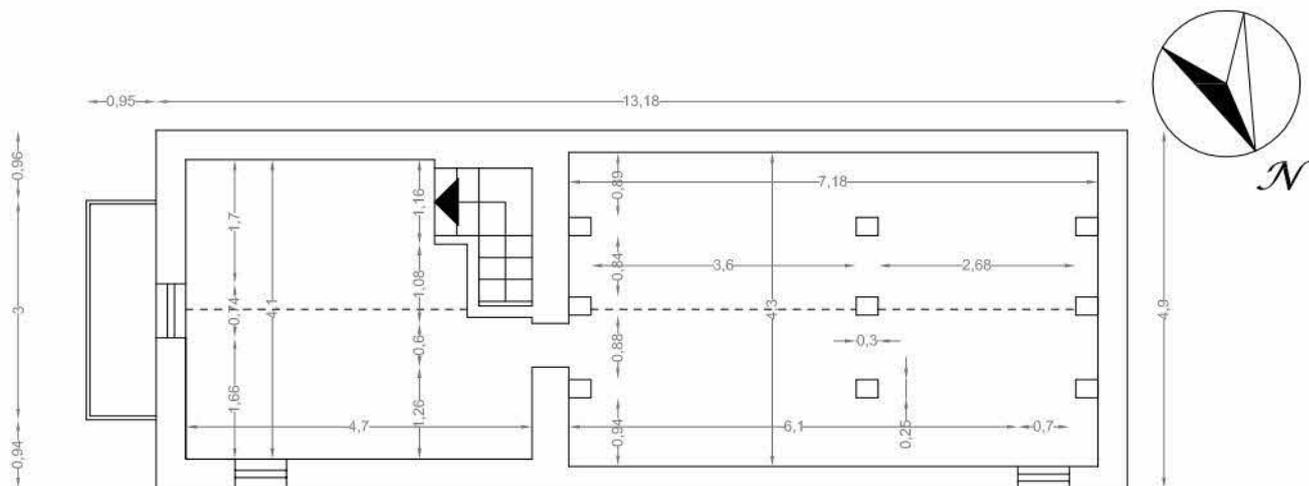
Vicolo II Umberto I

ALLEGATO D2

Dimensionamento alloggio sig.

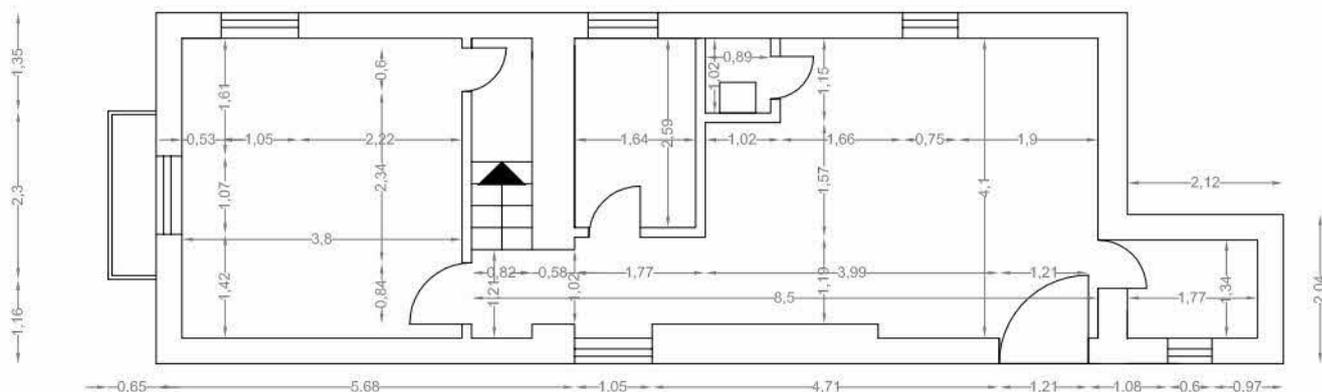
- Scala 1:100

(identificativi catastali: foglio 5, particelle 308 - 154, sub. 2, cat. A/4)



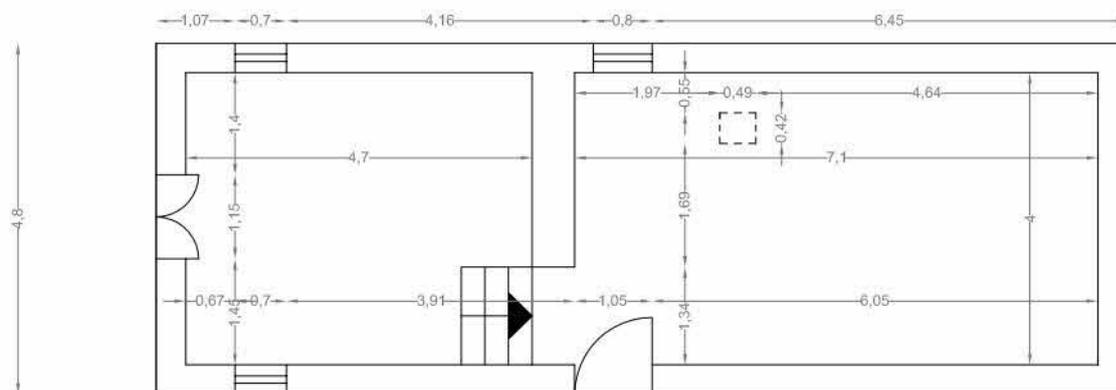
Pianta PIANO SECONDO (Sottotetto)

$$A_{\text{appartamento}} = 30,29 \text{ m}^2 - A_{\text{soffitta}} = 37,14 \text{ m}^2 - A_{\text{scale e balconi}} = 4,75 \text{ m}^2$$



Pianta PIANO PRIMO

$$A_{\text{appartamento}} = 69,08 \text{ m}^2 - A_{\text{scale e balconi}} = 2,18 \text{ m}^2$$



Pianta PIANO TERRA (Laboratorio)

$$A_{\text{appartamento}} = 63,26 \text{ m}^2 - A_{\text{scale}} = 1,29 \text{ m}^2$$