

## **Relazione di consulenza tecnica**

## RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. I. Dott. Giuseppe Sicilia e relativa alla **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) procedura 168/2023 INTESA SANPAOLO SPA spa creditore – debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **5 aprile 2024** attenti e scrupolosi sopralluoghi sugli immobili oggetto di causa, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

### 1 - Svolgimento dell' incarico

L' incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi nel fascicolo di causa, nelle direttive del G. E. I., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Cosenza in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del Giudice.

## 2 - Risposte ai quesiti

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- 1) Locale magazzino commerciale posto al piano terra e riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 201**
- 2) Locale magazzino commerciale posto al piano terra e riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 202**
- 3) Locale garage posto al piano primo sottostrada e riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 173**. Tale locale è stato successivamente frazionato in 2 locali diversi con **sub 206** e **sub 207**

Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue.

### 2.1 – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. appare completa.

Nello specifico il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale riferentesi al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l' estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile. Tuttavia i dati catastali, attuali e storici, dell' immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione notarile che riporta anche la cronistoria con tutti gli atti di provenienza. per un periodo superiore a vent' anni.

Catastalmente gli immobili risultano registrati come proprietà della  
con sede in Cosenza (CS) –

Dall' esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (*all. a*), emerge che dalla data della trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata nella stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti e sono riportate le formalità su di esso.

Inoltre lo stesso CTU ha provveduto a controllare presso l' Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data di inizio compilazione della presente ctu, (*all. b*), e la stessa ha fornito identici dati.

## 2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 168/2023, dalla relazione notarile ventennale aggiornata e dai controlli effettuati dal CTU presso l' Agenzia delle Entrate si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento

num.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Atto Notarile Pubblico Notaio Viggiani 30/12/2010	Numero di repertorio 77867/30255			Dich. notarile dott. Tiecco 22/12/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024
2	IPOTECA Volontaria A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notaio Viggiani 30/12/2010	Numero di repertorio 77871/30259	BANCO DI NAPOLI S.P.A		Dich. notarile dott. Tiecco 22/12/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024
3	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 07/12/2023 Avv. Reda	Numero di repertorio 3933/2023	BANCO DI NAPOLI S.P.A		Dich. notarile dott. Tiecco 22/12/2023	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 11.03.2024

Relativamente agli anni antecedenti il 2010, e con riferimento alla società e ai precedenti proprietari del terreno, la ricerca presso la Conservatoria non ha segnalato alcuna formalità pregiudizievole.

## 2.3 – Mappe censuarie

Sono allegate le visure storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (all. c), il foglio di mappa delle particelle interessate, (all. d), le planimetrie degli immobili interessati, (all. e), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, alcune ortofoto che individuano gli immobili in oggetto e la zonizzazione con destinazione urbanistica. (all. f).

## 2.4 – Descrizione degli immobili

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (all. d - e - f - g), alla documentazione fotografica (all. g) in calce alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Cosenza ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche.

Si trovano ubicati nel Comune di Cosenza, via Felice Fiore, n. 13/15/17/19/21, in una traversa del Viale Mancini, asse portante della nuova urbanistica della città, nella parte residenziale nuova a nord della città nella zona racchiusa fra via Cosmai e appunto Viale Mancini. La zona in cui l' immobile è ubicato è completa da ogni punto di vista sia per quanto concerne l' urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata di tutti gli impianti, rete fognante, rete idrica, allaccio al gas metano, rete telefonica e internet, strada di accesso con segnaletica, servizio di raccolta dei rifiuti e quant' altro. Sono presenti nel raggio di poche

decine di metri negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione, farmacie, scuole e ufficio postale.

Il palazzo in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è un palazzo moderno di recente costruzione che si erge su più piani fuori terra (*vedi foto*) con struttura in telai di calcestruzzo armato e copertura a doppia falda con rivestimento in lamiera. Il fabbricato consta di muri di compattatura con rifiniture esterne in intonaco e piastrelle, è dotato di tutti i classici servizi per gli appartamenti. Le gronde ed i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono in metallo. L'ingresso è da un portone in ferro e vetro dotato di citofono e di apertura elettrica

Gli immobili pignorati sono 4, tutti appartenenti alla stessa proprietà, e consistono in due ampi magazzini (sub 201 e sub 202) contigui situati al piano terra di via Fiore, con aperture e vetrine a tutta parete sulla stessa via, oltre che due magazzini garages (sub 206 e sub 207) situati al piano seminterrato con accesso laterale, sia pedonale che automobilistico, dallo stesso palazzo.

Il locale magazzino commerciale posto al piano terra e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 201 si sviluppa su una superficie commerciale di 109 metri quadri, consiste in un ingresso vetrato ed un'altra ampia vetrata a tutta parete con una altezza di 3,69 mt controsoffittati a 3,37 mt.. Ha il bagno, antibagno e spogliatoio per prove, faretti per l'illuminazione, pavimenti in gres, pareti interne verniciate. E attualmente adibito a negozio per vendita di abbigliamento maschile

La distribuzione interna degli spazi coincide con la planimetria catastale e con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza; entrambe sono composte solamente dalle pareti perimetrali e dai pilastri; la separazione fra negozio e retrobottega (riportata in planimetria catastale) non è fisicamente presente.

Catastalmente è censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 201, Via F. Fiore, piano T, categoria C/1, consistenza mq.72, superficie catastale totale mq.82, rendita Euro 1.301,47 Intestatari

. sede in COSENZA (CS).

Il locale magazzino commerciale posto al piano terra e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 202 si sviluppa su una superficie commerciale di 108 metri quadri, consiste in un ingresso vetrato e altre 3 ampie vetrate a tutta parete con una altezza di 3,69 mt controsoffittati a 3,37 mt.. Ha il bagno, antibagno e spogliatoio per prove, faretti per l'illuminazione, pavimenti in gres, pareti interne verniciate. E attualmente adibito a negozio per vendita di abbigliamento femminile

La distribuzione interna degli spazi coincide con la planimetria catastale e con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza; entrambe sono composte solamente dalle pareti

perimetrali e dai pilastri. Anche qui la separazione fra bottega e retrobottega riportata nella planimetria catastale non è fisicamente presente.

Catastalmente è censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 202, Via F. Fiore, piano T, categoria C/1, consistenza mq.72, superficie catastale totale mq.83, rendita Euro 1.301,47 Intestatari

sede in COSENZA (CS).

Il locale garage posto al piano primo sottostrada e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 206 Via Felice Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82 consiste in un garage a cui si accede sia pedonalmente che carrabilmente dal retro del palazzo; è realizzato come garage con una altezza complessiva di 4,00 mt, ma risulta ad oggi diviso a metà con un soppalco con altezze da terra al soppalco di mt 1,78 e dal soppalco al soffitto mt 2,10. Ha la porta saracinesca sorrevoles verso l'alto e accesso da corridoio interno del palazzo unitamente agli altri garages. E' attualmente adibito a deposito per merce dei locali sovrastanti.

Catastalmente è oggi censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 206, Via F. Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82;. Intestatari

sede in COSENZA (CS).

Il locale garage posto al piano primo sottostrada e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 977, sub 207 Via Felice Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82 . consiste in un ulteriore garage (contiguo al precedente sub 206) a cui si accede sia pedonalmente che carrabilmente dal retro del palazzo; è realizzato come garage con una altezza complessiva di 4,00 mt, ma risulta ad oggi diviso a metà con un soppalco con altezze da terra al soppalco di mt 1,78 e dal soppalco al soffitto mt 2,10. Ha la porta saracinesca sorrevoles verso l'alto e accesso da corridoio interno del palazzo unitamente agli altri garages. E' attualmente adibito a deposito per merce dei locali sovrastanti.

Catastalmente è oggi censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 207, Via Felice Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82 . Intestatari

sede in COSENZA (CS).

## 2.5 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli riferiti nella presente ctu non presentano difformità rilevanti e l'immobile è perfettamente individuabile.

### **2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.**

Per come già scritto la distribuzione interna degli spazi coincide con la planimetria catastale e con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza.

### **2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Cosenza, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico, ricade parte nella zona B5, parte in zona F3 e parte in zona Viabilità, precisando che i sub 201, 202, 206 e 207 ricadono in zona F3, (riservate ad opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico e/o privato e/o misto, atti ad elevare lo standard del livello dei servizi urbani, compresi i grandi esercizi di vendita secondo quanto previsto nel P.P.).

### **2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

L' edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato costruito dalla Società  
in seguito al Permesso di Costruire n. 135 del 31/10/2005  
e DIA in Variante n. 265/08 prot. Gen. n. 24565 del 22/05/2008 agli atti presso l' Ufficio del  
Comune di Cosenza. E' conforme rispetto a quanto presentato ed autorizzato.

Il collaudo, redatto dall' ing. è stato approvato in data 27/03/2009 prot. 4361  
pratica 05/0556 classe E.

In data 22/01/2009 sono state rilasciate le certificazioni degli impianti termici, idraulici, gas ed elettrico; e in data 07/07/2009 quello dell' ascensore.

E' regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante del Comune, rispetta la L. 13/89 circa l' eliminazione delle barriere architettoniche ed ha tutti gli ambienti privi di elementi insalubri.

### **2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.**

Pur essendo il pignoramento unico vengono ad essere pignorati 4 immobili che sono separati e distinti l' uno dall' altro. Per cui si stimeranno separatamente 4 distinti lotti.

### **2.10 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota.**

Gli' immobili sono pignorati nella loro interezza.

### **2.11 – Accertamento dell' immobile libero o occupato.**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano tutti e 4 accessibili e occupati dalle attività commerciali dei

### **2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.**

E' stata inoltrata richiesta all' amministratore del Condominio; alla data di consegna di questa ctu alle parti tale richiesta non ha ancora ricevuto risposta.

### 2.13 – Valore dell'immobile.

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si fa riferimento al **critério del più probabile valore di mercato**, che "appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo base di stima ( $P_{\text{base di stima}}$ ) scaturisce moltiplicando la superficie lorda degli immobili per il valore dell'unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno applicare l'abbattimento percentuale del 30%. Il prezzo di vendita ( $P_{\text{vendita}}$ ) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{\text{vendita}} = ( P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15 )$$

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare a Cosenza e dintorni continua a dare segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare i maggiori segnali positivi vengono proprio dal mercato degli immobili ad uso residenziale e/o commerciale. La zona in cui gli immobili pignorati sono ubicati è quella nuova di Cosenza con tutte le possibilità economiche messe in rilievo da queste strutture nuove. I pignorati tuttavia hanno messo in rilievo il fatto che, dopo la chiusura parziale al traffico della zona del viale parco, il volume di affari sia notevolmente diminuito in conseguenza del diminuito afflusso di automobili.

Si fa pure riferimento all'Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Cosenza dà il seguente range di riferimento :

1) *immobili residenziali a destinazione negozio o magazzino in buono stato di conservazione (tipologia dell'immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2023 valore relativo (1.100 – 2.100 €/mq) di superfice lorda.*

2) *immobili residenziali a destinazione box in buono stato di conservazione (tipologia dell'immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2023 valore relativo (485 – 630 €/mq) di superfice lorda*

Questi ultimi valori, relativi alla zona e ai garages in oggetto vengono ritenuti eccessivamente sottostimati in questa sede dal CTU.

Gli immobili oggetto di pignoramento si presentano ad oggi privi di imperfezioni ed inefficienze significative, per cui non è necessario tener conto e detrarre grosse spese da sostenere per gli



interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale. Non essendoci state in questi anni variazioni nell'impiantistica dei locali va soltanto aggiornata e trasmessa sul portale la certificazione energetica.

Complessivamente, valutando tutto, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorge, tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si possono prendere per buoni il seguente valore :

- € 1.900,00/mq per l'immobile ad uso commerciale sub 201
- € 1.900,00/mq per l'immobile ad uso commerciale sub 202
- € 1.000,00/mq per l'immobile ad uso box/garage sub 206
- € 1.000,00/mq per l'immobile ad uso box/garage sub 207

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant'altro sin qui esposto,

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
<b>Lotto 1</b>	<b>fg 7 part 977 sub 201</b>	<b>109</b>	<b>1.900,00</b>	<b>207.100, 00</b>		
	<i>Certificazione energetica</i>				<b>- 450,00</b>	
						<b>206.650,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>fg 7 part 977 sub 202</b>	<b>108</b>	<b>1.900,00</b>	<b>205.200, 00</b>		
	<i>Certificazione energetica</i>				<b>- 450,00</b>	
						<b>204.750,00</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>fg 7 part 977 sub 206</b>	<b>28</b>	<b>1.000,00</b>	<b>28.000, 00</b>		<b>28.000, 00</b>
<b>Lotto 4</b>	<b>fg 7 part 977 sub 207</b>	<b>28</b>	<b>1.000,00</b>	<b>28.000, 00</b>		<b>28.000, 00</b>

Il prezzo di vendita ( $P_{vendita}$ ) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè  $P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{base\ di\ stima} * 0,15)$ , per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
<b>lotto 1</b>	<b>fg 7 part 977 sub 201</b>	<b>206.650,00</b>	<b>15</b>	<b>175.652,50</b>
<b>lotto 2</b>	<b>fg 7 part 977 sub 202</b>	<b>204.750,00</b>	<b>15</b>	<b>174.037,50</b>
<b>lotto 3</b>	<b>fg 7 part 977 sub 206</b>	<b>28.000,00</b>	<b>15</b>	<b>23.800,00</b>
<b>lotto 4</b>	<b>fg 7 part 977 sub 207</b>	<b>28.000,00</b>	<b>15</b>	<b>23.800,00</b>

## 2.14 – Foglio riassuntivo.

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in quattro distinti lotti.

### **Lotto 1**

#### **LOTTO UNICO**

#### **PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA**

**via Felice Fiore, 19/21**

**PREZZO BASE DI VENDITA € 175.652,50**

così identificato :

immobile al piano terra ubicato in Cosenza, via Miceli Picardi n. 19/21, accatastato Comune di Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 201, Via F. Fiore, piano T, categoria C/1, consistenza mq.72, superficie catastale totale mq.82, rendita Euro 1.301,47 Intestatari [redacted] sede in COSENZA (CS).

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Viggiani in Cosenza in Rende trascritto 30/12/2010, Rep 77867/30255.

Risulta in buono stato ed attualmente fittato a negozio abbigliamento maschile [redacted]

Necessita di aggiornamento e deposito certificazione energetica.

### **Lotto 2**

#### **LOTTO UNICO**

#### **PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA**

**via Felice Fiore, 13/15/17**

**PREZZO BASE DI VENDITA € 174.034,50**

così identificato :

immobile al piano terra ubicato in Cosenza, foglio 7 particella 977 subalterno 202, Via F. Fiore, piano T, categoria C/1, consistenza mq.72, superficie catastale totale mq.83, rendita Euro 1.301,47

Intestatari [redacted]

sede in COSENZA (CS).

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Viggiani in Cosenza in Rende trascritto 30/12/2010, Rep 77867/30255.

Risulta in buono stato ed attualmente fittato a negozio abbigliamento femminile [redacted]

Necessita di aggiornamento e deposito certificazione ENERGETICA

### **Lotto 3**

#### **LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA**

**via Felice Fiore**

**PREZZO BASE DI VENDITA € 23.800,00**

così identificato :

immobile al piano PRIMO SEMINTERRATO ubicato in Cosenza, via Felice Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82 .

Intestatari

sede in COSENZA (CS).

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Viggiani in Cosenza in Rende trascritto 30/12/2010, Rep 77867/30255

Risulta in buono stato ed attualmente libero.

### **Lotto 4**

#### **LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA**

**via Felice Fiore**

**PREZZO BASE DI VENDITA € 23.800,00**

così identificato :

immobile al PRIMO SEMINTERRATO ubicato in Cosenza, via Felice Fiore, piano S1, categoria C/6, consistenza mq.25, superficie catastale totale mq.28, rendita Euro 127,82 .

Intestatari

sede in COSENZA (CS).

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Viggiani in Cosenza in Rende trascritto 30/12/2010, Rep 77867/30255

Risulta in buono stato ed attualmente libero.

Allegati alla relazione :

- a) **Certificazione notarile**
- b) **Formalità pro e contro**
- c) **Visure catastali storiche**
- d) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- e) **Planimetria catastale**
- f) **Certificato Destinazione Urbanistica**
- g) **Dichiarazione Amministratore Condominio**
- h) **Documentazione fotografica**
- i) **Verbali di sopralluogo**

Avendo bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Il C.T.U.



Ord. Provinc. Ingegneri - Cosenza  
N. 1360  
Ing. FRANCESCO SALATINO

Cosenza, 20 maggio 2024





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0064299 del 17/05/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via F. Fiore

civ. 19-21

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 977  
Subalterno: 201

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

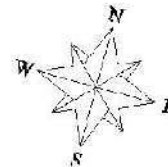
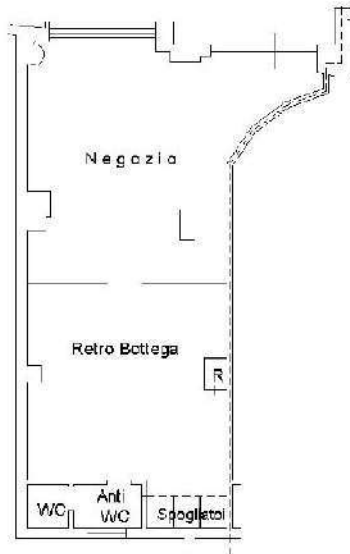
N. 2316

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA

h=3,35m



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T140036 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 7 - Particella 977 - Subalterno 201 >  
VIA F. FIORE n. 19-21 Piano T



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0064300 del 17/05/2018  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza  
Via F. Fiore civ. 13-15-17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 977  
Subalterno: 202

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

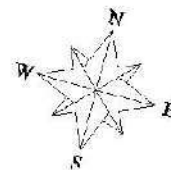
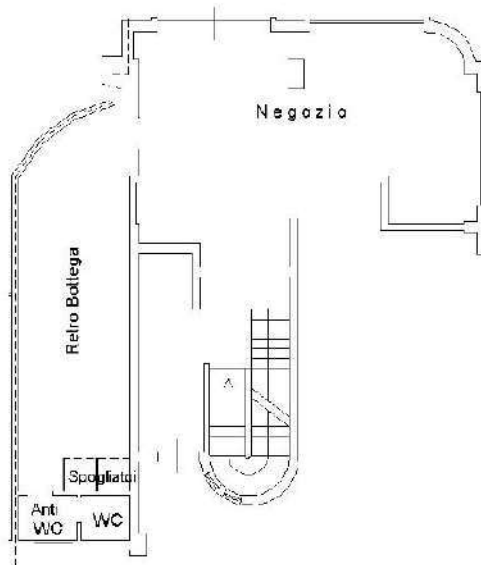
N. 2316

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA

h=3,35m



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T140037 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 7 - Particella 977 - Subalterno 202 >  
VIA F. FIORE n. 13-15-17 Piano T

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0173929 del 22/11/2023

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Felice Fiore

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 977  
Subalterno: 206

Compilata da:

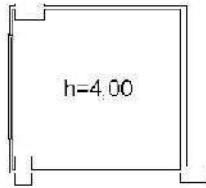
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

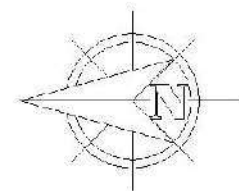
N. 02483

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 7 - Particella 977 - Subalterno 206 >  
VIA FELICE FIORE n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T140039 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0173929 del 22/11/2023

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Felice Fiore

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 977  
Subalterno: 207

Compilata da:

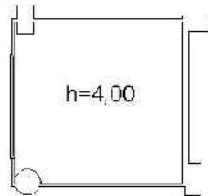
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

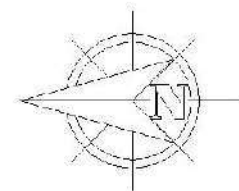
N. 02483

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SEMINTERRATO

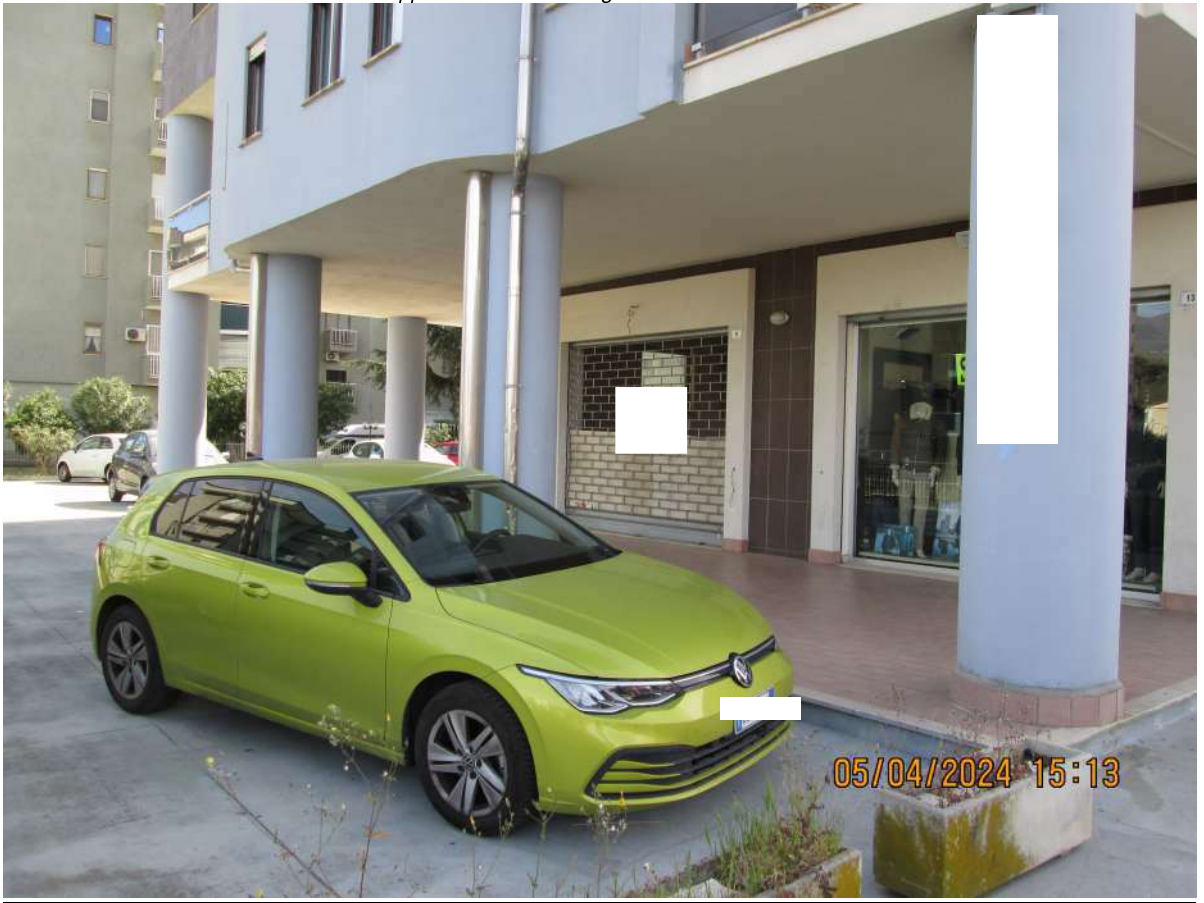


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 7 - Particella 977 - Subalterno 207 >  
VIA FELICE FIORE n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T140040 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Piazzale esterno dei locali





## Le vetrate







Piazzale esterno e veduta interna negozio abbigliamento maschile





Interno negozio







Interno negozio abbigliamento femminile





Negozi abbigliamento femminile e veduta garage deposito con soppalco







Esterno dei box garage

