

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedura Esecutiva N.280/2015

- Creditore Procedente: [REDACTED]
- Debitore: [REDACTED]

il C.T.U.
Ing. Concetta FILICE



Sommario

| | |
|---|-----------|
| 1. PREMessa | 3 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 6 |
| 3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI | 8 |
| 3.1. Quesito n.1 | 8 |
| 3.2. Quesito n.2 | 9 |
| 3.3. Quesito n.3 | 9 |
| 3.4. Quesito n.4 | 10 |
| 3.5. Quesito n.5 | 14 |
| 3.6. Quesito n.6 | 15 |
| 3.7. Quesito n.7 | 15 |
| 3.8. Quesito n.8 | 17 |
| 3.9. Quesito n.9 | 20 |
| 3.10. Quesito n.10..... | 20 |
| 3.11. Quesito n.11..... | 20 |
| 3.12. Quesito n.12..... | 21 |
| 3.13. Quesito n.13..... | 21 |
| 3.14. Quesito n.13 bis | 22 |
| 3.15. Quesito n.14..... | 22 |
| 3.16. Quesito n.15..... | 27 |
| 4. CONCLUSIONI | 27 |
| 5. ALLEGATI | 28 |
| 5.1. N° 1 verbale di sopralluogo..... | 28 |
| 5.2. N° 2 verbale di sopralluogo..... | 28 |
| 5.3. Elaborato fotografico | 28 |
| 5.4. Planimetrie stato di fatto _Foglio 43, p.lla 295, subb. 5 e 8..... | 28 |
| 5.5. Documentazione catastale..... | 28 |
| 5.5.1. Estratto di mappa_ Foglio 43, p.lla 295..... | 28 |
| 5.5.2. Planimetrie catastali_ Foglio 43, p.lla 295, subb. 5 e 8 | 28 |
| 5.5.3. Visure catastali_ Foglio 43, p.lla 295, subb. 5 e 8 | 28 |
| 5.5.4. Visure ipotecarie e atti notarili_ Foglio 43, p.lla 295, subb. 5 e 8 | 28 |



| | |
|---|----|
| 5.6. Documentazione di progetto rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina ... | 28 |
| 5.6.1. Attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area di interesse e vincoli inibitori | 28 |
| 5.6.2. Stralcio dello strumento urbanistico in vigore | 28 |
| 5.6.3. Concessione edilizia 21/2000 _ Prot. 3305 del 30/05/2001 | 28 |
| 5.6.4. Parere igienico – sanitario N.285/1999 | 28 |
| 5.6.5. Attestazione deposito progetto al genio civile prot. n.3306 prat. n. 1999/2737 classe A28 | |
| 5.6.6. Relazione tecnica | 28 |
| 5.6.7. Elaborati planimetrici | 28 |
| 5.6.8. Piante di progetto | 28 |
| 5.6.9. Prospetti e sezioni di progetto..... | 28 |
| 5.7. Certificato di residenza storico Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] | 28 |
| 5.8. Certificazione Agenzia delle Entrate | 28 |
| 5.9. Foglio riassuntivo con descrizione sintetica lotti | 28 |



1. Premessa

Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare N.R.E. 280/2015 del Tribunale Civile di Cosenza.

La sottoscritta Ing. Concetta FILICE, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.5752 dal 19/06/2013, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 4645 dal 30/04/2014, libero professionista con studio tecnico in Cosenza, via contrada Pigna, snc;

- essendo stata nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe in data 13 marzo 2017;
- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli* in data 19 giugno 2017;
- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di eseguire la stima degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe (iscritta al n. 280/2015 del R.E.), siti nel Comune di Roggiano Gravina (CS), in Via San Domenico, località Cardoso.

PREMESSA

In data 19 giugno 2017, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza, dott.ssa Stefania Antico, poneva alla scrivente Concetta Filice, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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 in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi di cui documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 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, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:



comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 delle 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 alla normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, quinto comma del DPR 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo on 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 su 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'Uffici 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 proprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e della 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. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo 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 su eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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'immobile 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 ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come 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 la 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); la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Nel fissare la prossima udienza per il giorno 12/12/2017, l'ill.mo Giudice disponeva per il C.T.U. il deposito del proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.

2. **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le parti nel procedimento oggetto dei lavori peritali sono:

- **Creditore Procedente:** [REDACTED]
- **Debitore:** [REDACTED]

I lavori peritali hanno avuto inizio sin dai primi giorni successivi al conferimento dell'incarico.

Il C.T.U. ha per prima cosa ritirato, presso l'Ufficio di Cancelleria del Tribunale di Cosenza, i fascicoli del contenzioso per estrarre copia degli atti utili allo svolgimento dell'incarico. Le copie sono state estratte presso l'Agenzia che fornisce il servizio di copisteria all'interno del Tribunale stesso.

Il C.T.U., dopo aver preso visione del suddetto fascicolo, si è recata presso il Comune di Roggiano Gravina per la richiesta degli atti necessari allo svolgimento dei lavori peritali e, contestualmente, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione catastale degli immobili oggetto di causa (Ufficio Provinciale di Cosenza Servizi Catastali), per richiedere visure ipotecarie (Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare) e verificare l'assenza di eventuali contratti di locazione et similia sugli immobili pignorati (Ufficio del Registro).

Successivamente, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il C.T.U. provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno 12 settembre 2017 (martedì) ore 14:30 presso i luoghi per cui è controversia, nel Comune di Roggiano Gravina (CS), trasmettendo in data 25 agosto 2017:

- comunicazione per mezzo PEC alla BCC Gestione Crediti S.P.A (creditore procedente);
- comunicazione tramite Raccomandata A/R con prova consegna, alla Sig.ra [REDACTED] (debitrice).



Tutte le parti interessate al contenzioso sono state regolarmente invitate, come previsto dalla legge.

In occasione del primo sopralluogo, come risulta dal “verbale di sopralluogo n.1” [All. 5.1] non è stato possibile espletare le operazioni peritali, dal momento che la Sig.ra [REDACTED] e il marito [REDACTED] non hanno acconsentito a visionare i beni, dichiarando di non essere a conoscenza della procedura di esecuzione in corso e di non aver ricevuto alcuna comunicazione all'indirizzo attuale di residenza: “Via San Domenico 261, 87017 Roggiano Gravina (CS), corrispondente a quello dei beni pignorati. In tale occasione il CTU fa presente che l'indirizzo utilizzato per inoltrare la comunicazione di sopralluogo è quello riportato nel fascicolo del Tribunale, ossia: “contrada Mancarelli, 87017 Roggiano Gravina (CS), che secondo quanto affermato dagli astanti coniugi, corrisponderebbe alla residenza da nubile della Sig.ra [REDACTED], cambiata dal 2005.

Pertanto, al fine di verificare la situazione presso gli uffici competenti del Comune, il CTU accoglie la richiesta di rinvio sopralluogo a data 15/09/2017 ore 14.30, presso gli immobili oggetto di causa [All. 5.1]. Contestualmente il CTU ha provveduto a inoltrare copia del verbale di mancato sopralluogo al creditore precedente, in quanto non presente in data 12/09/2017 al primo sopralluogo, e ha formalizzato il rinvio dello stesso per il giorno 15 settembre 2017 (venerdì) ore 14:30 presso i luoghi per cui è controversia, nel Comune di Roggiano Gravina (CS), trasmettendo comunicazione per mezzo PEC alla BCC Gestione Crediti S.P.A (creditore precedente).

Le operazioni di sopralluogo sono state espletate regolarmente in data 15/09/2017, come risulta dal “verbale di sopralluogo n.2” [All. 5.2] presso gli immobili per cui è causa. Oltre alla sottoscritta C.T.U., hanno preso parte ai lavori:

- il sig. [REDACTED] in qualità di collaboratore del C.T.U.;
- la Sig.ra [REDACTED] per la **parte esecutata**.

Durante il sopralluogo sono stati visionati i beni staggiti, sono stati effettuati dei rilievi per verificarne la consistenza e sono state scattate diverse fotografie. Le fotografie ed i rilievi vengono allegati alla presente relazione.

Il C.T.U. si è poi informato sullo stato di compravendita degli immobili della zona, sui prezzi di vendita di fabbricati costruiti di recente ed invenduti nelle aree limitrofe, tramite richiesta diretta ai costruttori. Inoltre è stata fatta un'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e sono state visionate le offerte di importanti agenzie immobiliari.

Ultimate le fasi di acquisizione documenti, di indagine e di analisi, il C.T.U. ha proceduto alla redazione della presente relazione.



3. Risposte ai quesiti posti

3.1. Quesito n.1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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 in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi di cui documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”

Il CTU ha verificato la documentazione presente in atti e ne ha riscontrato la completezza.

In particolare, il CTU, sulla scorta della documentazione acquisita e delle ispezioni ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha verificato la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ, costituita da certificato notarile, allegato alla richiesta di vendita del creditore, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Inoltre, la scrivente ha accertato:

- la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza dei beni pignorati in favore dell'esecutato.

Il bene risulta di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], per essere alla stessa pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED], giusta compravendita per atto a rogito del notaio Carlo Viggiani del 09/09/2003, rep. n, 61584, trascritto a Cosenza il 17/09/2003 ai nn. 17287 R.P. e 23159 R.G.

A loro volta, il terreno (foglio 43, sub. 1) sul quale oggi sorge il fabbricato per cui è causa è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] giusta compravendita per atto del notaio Espedito Claudio Cristofaro del 23/06/1993, rep. n, 32449, trascritto a Cosenza il 5/07/1993 ai nn. 13596 R.P. e 15907 R.G. [All. 5.5.4];

- la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento, avendo verificato, mediante ispezioni ipotecarie, **la piena proprietà dei beni pignorati**, della Sig.ra [REDACTED] (debitrice) [All. 5.5.4].



3.2. Quesito n.2

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

Dall'attestazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria**, concessa a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito del notaio Espedito Claudio Cristofaro de 10/07/2009, rep. N. 81271/31886, **iscritta a Cosenza il 13/07/2009 ai nn.3855 R.P. e 20605 R.G.**

Ipoteca per euro 124.000,00 a garanzia della somma capitale di 62.000,00.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Unità Immobiliari riportate al NCEU del comune di Roggiano Gravina (CS), foglio 43, p.IIa 295, subb. graffati 5 e 8.

2) **Verbale di pignoramento immobili** del 23/10/2015 del Tribunale di Cosenza, **trascritta a Cosenza il 23/11/2015 ai nn. 21428 R.P. e 26270 R.G.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Unità Immobiliari riportate al NCEU del comune di Roggiano Gravina (CS), foglio 43, p.IIa 295, subb. graffati 5 e 8.

3.3. Quesito n.3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.”

Il CTU ha provveduto ad acquisire estratto del foglio di mappa delle unità immobiliari oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e ha richiesto all' Ufficio Tecnico Comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per gli immobili staggiti. La documentazione è allegata alla presente relazione.

Si fa presente, altresì, che con istanza del 23/08/2017 prot. n.5805, il CTU ha fatto richiesta agli uffici competenti del Comune di Roggiano Gravina (CS) di tutta la documentazione inerente i beni oggetto di perizia ed in particolare:

1. **Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventualità possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.;**



2. Concessione edilizia;
3. Eventuale pratica di condono edilizio;
4. Eventuale pratica di Scia/DIA o altro;
5. Esistenza di eventuali limitazioni legali, servitù o vincoli reali di ogni genere;
6. Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
7. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
8. Certificato di abitabilità-agibilità;
9. Eventuali altri vincoli e/o servitù di qualsivoglia natura esistenti sui beni;
10. Copia conforme agli originali di: certificazioni varie, elaborati grafici di progetto e quant'altro dovesse risultare a carico dell'immobile sopra citato.

3.4. **Quesito n.4**

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

Ubicazione e generalità sull'area su cui sorgono le unità immobiliari pignorate

I beni oggetto di procedura esecutiva sono ubicati a Roggiano Gravina (a 13 km circa dallo svincolo autostradale Tarsia Nord) alla località Cardoso, in Via San Domenico, n.261.

Gli immobili suddetti, accessibili mediante viabilità principale, sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 43, p.IIa 295, subb. graffati 5 e 8 e ricadono in un'area a ridosso del centro del paese di Roggiano Gravina, con buone caratteristiche di salubrità e ben servita. Le attività commerciali e i principali servizi, infatti, (farmacie, ufficio postale, scuole, ecc.), sono distanti meno di 1000 m dal luogo di interesse.

Caratteri generali e tipologici

I beni staggiti consistono in un edificio monofamiliare (foglio 43, p.IIa 295, sub. 5) e relativa corte esterna (foglio 43, p.IIa 295, sub. 8).

Il fabbricato, sviluppato su due livelli oltre il seminterrato, presenta esposizione prevalente Nord – Sud, risulta aperto su tre lati, mentre sul quarto confina con altra proprietà, configurando una parete cieca.



Per quanto potuto constatare dal CTU e così come risulta dalla relazione tecnica redatta dal progettista dello stabile [All.5.6.6], da un punto di vista strutturale, il fabbricato è realizzato con telai in c.a. a maglie chiuse, solai in latero cemento e tetto di copertura con travi in legno e coppi. Le pareti esterne, intonacate, hanno uno spessore di 30 cm circa, i tramezzi interni di 10 cm circa.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato, con tinteggiatura sulle tonalità del giallo ocre, basamento con rivestimento in pietra e tettoia in legno a protezione del fronte ovest.

Lo spazio antistante l'edificio è pavimentato ed è adibito a parcheggio auto; gli spazi laterali e retrostanti sono adibiti a giardino.

A sud il fabbricato è prospiciente la strada comunale denominata "Via San Domenico", dalla quale è delimitato mediante recinzione in muratura e ferro, con cancello automatico per accesso pedonale e carrabile.

Di seguito la descrizione degli immobili pignorati. Per maggiore chiarezza si procederà con la descrizione del fabbricato (esaminandone i tre livelli su cui è sviluppato: piano seminterrato, rialzato e primo), per poi passare alla corte esterna.

Si precisa che la descrizione delle unità immobiliari è integrata dall'allegato fotografico [All. 5.3].

Unità immobiliare 1: Fabbricato (foglio 43, p.lla 295, sub. 5)

1) Piano seminterrato

Attualmente l'unità immobiliare, che per metà della superficie risulta a rustico, è adibita in parte a garage, in parte a cucina rustica. Sotto l'aspetto distributivo esso presenta le seguenti caratteristiche: ampio garage con accesso diretto all'esterno (stanza 1); cucina rustica, anch'essa con ingresso indipendente dall'esterno (stanza 2) e piccolo ripostiglio in corrispondenza del sottoscala che dà accesso al piano rialzato (stanza 3). Gli accessi all'unità immobiliare dall'esterno sono due, entrambi posti sul prospetto principale esposto a sud, costituiti da porte in lamiera.

Dal sopralluogo è stato rilevato che l'altezza interna degli ambienti è di 2.70 m. Non è presente impianto di riscaldamento, ad eccezione della cucina rustica (stanza 2) in cui è presente termoconvettore, mentre è presente impianto elettrico sottotraccia.

I vari locali visionati si presentano come di seguito descritto.

1. Ampio garage (stanza 1). Superficie calpestabile 25,60 mq circa.
Ambiente prevalentemente a rustico, con pavimento in monocottura 30 x 30 cm, porte interne in legno tamburato e porta esterna in lamiera di dimensione 2.60 x 2.30 cm, con sistema a ribalta.
2. Cucina rustica (stanza 4). Superficie calpestabile 27,00 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate e rivestimento ad altezza variabile in corrispondenza del piano cottura; infisso interno a nastro, con apertura a vasistas, in alluminio con vetro camera; porte interne in legno tamburato; porta esterna in lamiera di dimensione 2.60 x 2.60 cm, con



sistema a ribalta, protetto internamente con porta finestra in alluminio con vetro camera.

Piccolo ripostiglio (stanza 3). Superficie calpestabile di 15 mq circa. Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate e piccola superficie realizzata con vetromattoni per illuminare la stanza altrimenti cieca. L'ambiente è dotato di un wc.

Estensione piano seminterrato. L'unità immobiliare a piano seminterrato, ha una superficie lorda pari a 77 mq circa.

2) Piano rialzato

L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna in c.a., rivestita con mattoncini pieni e lastre in pietra. La scala si sviluppa lungo il prospetto principale, sul fronte a sud dell'edificio, con invito ad esso parallelo e termina su terrazzina coperta di circa 16 mq, che protegge l'ingresso al fabbricato.

Sotto l'aspetto distributivo l'appartamento a piano rialzato, destinato a zona giorno, presenta le seguenti caratteristiche: ingresso (ambiente 4) con corpo scala per accesso a livello superiore e sottoscala con rampa di accesso al piano seminterrato; cucina (stanza 5) con apertura esposta a sud; ampio soggiorno (stanza 6), dotato di due infissi, di cui uno con accesso diretto su balcone coperto; un bagno (stanza 7) con apertura sul prospetto principale.

Dal sopralluogo è stato rilevato che l'altezza interna degli ambienti è di 2.90 m. E' presente, inoltre, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da radiatori in alluminio e termoconvettore nel soggiorno (stanza 6).

I vari locali visionati si presentano come di seguito descritto.

3. Ingresso (ambiente 4). Superficie calpestabile 5.50 mq circa escluso l'ingombro del corpo scala.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in buono stato; porte interne in legno tamburato; radiatori in alluminio; portone blindato per accesso dall'esterno.
4. Cucina (stanza 5). Superficie calpestabile 13,21 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm e rivestimento con mattonelle 10x10 in corrispondenza del piano cottura; pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in buono stato di conservazione; porte interne in legno tamburato; infissi in alluminio con vetro camera e persiane alla romana, anch'essi in alluminio; radiatori in alluminio.
5. Soggiorno (stanza 6). Superficie calpestabile 26,60 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate con pittura



lavabile in buono stato di conservazione; porte interne in legno tamburato; finestra e portafinestra in alluminio con vetro camera e persiane alla romana in alluminio; balcone pavimentato come l'ambiente interno; radiatori in alluminio e termoconvettore.

6. Bagno (stanza 7). Superficie calpestabile 4,80 mq circa.
Pavimento come il resto della casa con mattonelle 30x30 in monocottura; rivestimento fino a 1.70 m 33x25cm; infisso in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio alla romana; porte interne in legno tamburato; radiatore in alluminio a parete. Dotazioni presenti: lavello, wc, bidet e doccia.

Estensione piano rialzato. L'unità immobiliare a piano rialzato, ha una superficie lorda pari a 74 mq circa, escluso il balcone di 5 mq (esposto a nord) e la superficie della terrazza da cui si ha accesso all'ingresso, riparata da tettoia, di circa 16 mq.

3) Piano primo

L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna in c.a. rivestita con mattonelle 30x30cm.

Sotto l'aspetto distributivo, il piano primo destinato a zona notte presenta le seguenti caratteristiche: 3 stanze da letto (stanza 8, 9 e 10) con aperture a Nord, Ovest e a Sud e un bagno (stanza 12), in corrispondenza del servizio a piano terra, anch'esso areato naturalmente tramite apertura sul prospetto principale.

Dal sopralluogo è stato rilevato che l'altezza interna degli ambienti è di 2.80 m. E' presente, inoltre, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da radiatori in alluminio.

7. Letto Singolo 1 (stanza 8). Superficie calpestabile 8,80 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in mediocre stato di conservazione, con evidenti macchie di umidità sul soffitto; porte interne in legno tamburato; finestra alluminio con vetro camera e persiane alla romana in alluminio.
8. Letto Singolo 2 (stanza 9). Superficie calpestabile 9,00 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in mediocre stato di conservazione, con evidenti macchie di umidità sul soffitto; porte interne in legno tamburato; finestra alluminio con vetro camera e persiane alla romana in alluminio.
9. Letto matrimoniale (stanza 10). Superficie calpestabile 20,30 mq circa.
Pavimento in monocottura 30x30 cm; pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in mediocre stato di conservazione, con evidenti macchie di umidità sul soffitto; porte interne in legno tamburato; finestra alluminio con vetro camera e persiane alla romana in alluminio e portafinestra di eguali



caratteristiche, con accesso su balcone pavimentato come l'interno; radiatori in alluminio;

10. Bagno (stanza 11). Superficie calpestabile 9,40 mq circa.

Pavimento e rivestimento in ceramica con mattonelle 15x15 cm fino 2 m da terra; infisso in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio alla romana; porte interne in legno tamburato; radiatore in alluminio a parete. Dotazioni presenti: lavello, wc, bidet e vasca.

Estensione piano primo. L'unità immobiliare a piano primo, ha una superficie lorda pari a 70,00 mq circa, escluso il balcone di 16,80 esposto a nord.

Unità Immobiliare 2: Corte Esterna (foglio 43, p.la 295, sub. 8)

Lo spazio aperto all'esterno del fabbricato, si configura come corte esclusiva di ornamento dello stesso. L'unità immobiliare, presenta una superficie lorda di circa 173 mq circa e risulta prevalentemente pavimentata. Lo spazio esterno è delimitato e separato dalla strada comunale antistante mediante muretto in mattoni rivestiti con lastre in porfido, che richiamano il rivestimento del basamento del fabbricato.

Identificazione catastale delle unità immobiliari pignorate

Dalle visure effettuate [All.5.5.3] risulta che, i beni oggetto di causa sono individuabili al NCEU Roggiano Gravina al foglio 43, p.la 295, subb. Graffati 5 e 8 descritti come di seguito:

Unità immobiliari: Foglio 43, p.la 295, sub. 5 e sub. 8 (corte esclusiva del sub 5 di 220 mq piano 1-2-S1);

Categoria: in corso di definizione;

Indirizzo: Località Cardoso

3.5. 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.”

La descrizione attuale di ciascuno dei beni pignorati è conforme a quella contenuta nel pignoramento, pertanto è possibile identificare il bene agevolmente.



Si riscontra esclusivamente una discordanza tra lo stato attuale degli immobili e i **dati di classamento** riportati nelle visure catastali [All.5.5.3], che necessitano un aggiornamento. Al NCEU, infatti, gli immobili risultano ancora in corso di definizione, mentre allo stato attuale i beni sono ultimati e regolarmente abitati.

3.6. **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 delle planimetrie o per l'accatastamento.”

Dal confronto tra i rilievi effettuati dal CTU (Allegato 5.4) e i documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 5.5.2 e 5.5.3), il CTU ha riscontrato una discordanza tra stato di fatto degli immobili, i dati di classamento riportati nelle visure catastali e le planimetrie catastali. Come già esplicitato in risposta al quesito precedente, infatti, gli immobili risultano ancora in *“corso di definizione”* al Catasto, mentre allo stato attuale, sono ultimati (ad accezione di un vano del seminterrato adibito a garage) e regolarmente abitati.

Pertanto per le unità immobiliari in Catasto Fabbricati al foglio 43, p.IIa 295 subb. Graffati 5 e 8, censite come immobili in corso di definizione, considerato lo stato attuale (come descritto in risposta al quesito 4), necessita di aggiornamento catastale. La spesa necessaria per il suddetto aggiornamento, considerate le spese tecniche e gli oneri accessori quali visure, rilievi, diritti, ecc., ammonta complessivamente a **€ 600,00 circa**.

3.7. **Quesito n.7**

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

Come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roggiano Gravina, allegata alla presente relazione [All. 5.6.1 e 5.6.2], la destinazione urbanistica della particella 295 del foglio di mappa 43 è la seguente:

- **Zona TU2 (ambito urbano edificabile con realizzazioni dal 1987 ad oggi) secondo il vigente strumento urbanistico PSC con annesso REU approvato con Delibera C.C. n. 26 del 22/05/2009 e Decreto Regionale n. 31 del 31/07/2009.**

Dallo stralcio del REU fornito dal Comune di Roggiano Gravina [All.5.6.2] si evince che l'ambito TU2 comprende i fabbricati dell'area urbana consolidata realizzati di recente.

Nell'ambito TU2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 Residenza;
- U 2 Residenza collettiva;
- U 4 Studi professionali e uffici in genere;



- U 5 Esercizi commerciali di vicinato;
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U 11 Pubblici esercizi;
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U 20 Attività di parcheggio;
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile;
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U 40 Attività ricettive alberghiere U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;
- U 47 Mobilità veicolare;
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria;
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

In tutto l'ambito (TU2), nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria;
- Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione Edilizia;
- Cambio d'Uso {con e senza opere};
- Demolizione;
- Ampliamento;
- Nuova Edificazione.

Per interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero risulta come di seguito:

- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 30% della SF al lordo della superficie coperta;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 20% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata);
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 30% della SF al lordo della superficie coperta.



I parametri edilizi previsti nell'ambito TU2 sono:

- Rc= 0,4
- H max= 10m
- D confine di proprietà = 5 m
- De tra fabbricati = 10 m
- Ds = 5 m
- If = 1,5 mc/mq
- Parcheggio mq 1 per ogni 10 mc realizzati.

Le coperture con pendenza tra il 30% e il 35% ed altezza media inferiore a 2 metri sono escluse dal computo della volumetria

Sono escluse dal computo della volumetria realizzabile i seminterrati per la parte entro terra fino a 40 cm dal piano di campagna.

3.8. 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 alla normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, quinto comma del DPR 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo on sanatoria.”

Dall'esame degli atti messi a disposizione del Comune di Roggiano Gravina, la situazione urbanistica risulta come di seguito descritto.

L'unità immobiliari staggita (foglio 43 del Comune di Roggiano Gravina, p.lla 295, sub. 5) è stata realizzata in base alla **Concessione Edilizia n. 21/2000 regolarmente rilasciata il 30/05/2001 prot. 3305** dal Comune di Roggiano Gravina al Sig. [REDACTED] (da cui l'esecutata [REDACTED] ha acquistato l'immobile giusta compravendita per atto a rogito del notaio Carlo Viggiani del 09/09/2003, rep. n. 61584, trascritto a Cosenza il 17/09/2003 ai nn. 17287 R.P. e 23159 R.G).



Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Roggiano Gravina [All. 5.6.1] il CTU riscontra:

- **l'assenza di pratiche edilizie successive alla concessione edilizia 21/2000 (quali SCIA, DIA, CILA) a nome degli attuali proprietari e di quelli precedenti;**
- **l'assenza di relazione a struttura ultimata a firma del direttore dei lavori e di certificato di collaudo statico;**
- **l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità.**

Inoltre, dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità tra lo stato attuale del bene staggito e quanto autorizzato dal Comune. In particolare il CTU ha riscontrato:

1. A piano seminterrato:

- a) assenza di alcuni tramezzi che generano una diversa distribuzione interna degli ambienti;
- b) piccole variazioni prospettiche;
- c) arretramento della parete perimetrale in corrispondenza dei due accessi al piano seminterrato;

2. A piano rialzato:

- d) spostamento dell'apertura prevista sul prospetto ovest, in corrispondenza dell'ambiente destinato a soggiorno (stanza 7), sul fronte esposto a nord;

3. A piano primo:

- e) Presenza di due finestre sul prospetto ovest, in corrispondenza degli ambienti destinati a stanza da letto (stanza 10 e 11), non previste in progetto;
- f) Piccola variazione prospettica e di superficie in corrispondenza del balcone a nord del fabbricato;

4. Esterno:

- g) presenza di tettoia in legno lamellare, che si estende fino al confine della proprietà, non prevista in progetto, né successivamente autorizzata dal Comune con successivi titoli abilitativi, come attestato dal Comune di Roggiano Gravina [All.5.6.1].

Ai fini della regolarizzazione urbanistico - edilizia, le difformità di cui ai punti a), b), c), d), e), f), pur essendo state realizzate in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, vengono sanate con un'unica pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001, non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia con quella attualmente in vigore.

Diverse sono le considerazioni per la tettoia di cui al **punto g)**, avendo il CTU riscontrato l'assenza di conformità sia con la disciplina urbanistica vigente nel momento della realizzazione dello stesso (come risulta dagli elaborati progettuali allegati) sia con quella attuale (come indicato in risposta al quesito 7 in merito alla situazione urbanistica) il CTU ritiene **non sanabile l'intervento di cui al punto e)** e ne indica la



demolizione. In particolare, la presenza della tettoia non garantisce il rispetto di alcuni parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico, primo tra tutti la distanza di almeno 10 m rispetto al fabbricato vicino, come prescritto nel regolamento comunale [All.5.6.2].

Costi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia

I costi necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico - edilizia sono di seguito riportati:

- costi per la sanatoria, necessari a regolarizzare difformità prospettiche e di distribuzione interna di cui ai punti a), b), c), d), e), f);
- costi per la demolizione della tettoia di cui al punto g);
- costi necessari al collaudo e il rilascio del certificato di agibilità per l'intero fabbricato.

I costi per la pratica di sanatoria

Complessivamente, tenuto conto delle spese tecniche per la regolarizzare delle modifiche apportate in fase di esecuzione, delle spese per diritti di segreteria, delle tasse per esame progetti e bolli, i costi della sanatoria ammontano circa a 1.000 €.

I costi per demolizione della tettoia, non sanabile

Complessivamente, tenuto conto degli oneri per lo smontaggio della struttura, il ripristino di intonaco e pittura in corrispondenza della superficie di fissaggio della tettoia e quant'altro necessario per ripristinare lo stato di progetto del fronte ovest dell'immobile, i costi per la demolizione ammontano circa a 400,00 €

I costi per collaudo per il rilascio del certificato di agibilità

Relativamente all'esecuzione del collaudo statico, l'assenza della relazione a struttura ultimata tra la documentazione fornita dal Comune di Roggiano Gravina, tenuto conto delle spese per l'esecuzione di provini sui materiali e sulle principali strutture portanti realizzate, delle spese tecniche, ecc., i costi ammontano circa a 4.000 €.

Si precisa che suddetti costi fanno riferimento alla situazione in cui sussistano le condizioni collaudo. In caso contrario sarebbero necessari interventi strutturali che non sono compresi nelle voci di spesa sopra indicate.

Relativamente al rilascio del certificato di agibilità, tenuto conto delle spese tecniche (dichiarazione di idoneità statica, di conformità degli impianti tecnologici, APE ecc.) delle spese per diritti di segreteria, delle tasse per esame progetti e bolli, i costi per il rilascio dell'agibilità possono essere così riepilogati ammontano circa a 1.000 €

Si precisa che suddetti costi fanno riferimento alla situazione in cui sussistano le condizioni per il rilascio dell'idoneità statica. In caso contrario sarebbero necessari interventi strutturali che non sono compresi nelle voci di spesa sopra indicate.

Complessivamente, per la regolarizzazione urbanistica, i costi ammontano a euro 6.400, 00

Per il calcolo delle spese si è fatto riferimento al Listino Prezzi 2013 della Regione Calabria.



3.9. 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 su 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'Uffici Tecnico Erariale.”

I beni oggetto di pignoramento possono così riepilogarsi:

- 1) fabbricato sviluppato su due livelli oltre il seminterrato riportato in catasto al foglio n.43, particella 295, sub.5;
- 2) corte esclusiva del suddetto fabbricato (a cui risulta graffato), in catasto al foglio n.43, particella 295, sub.8.

A parere dello scrivente, le unità di cui ai punti 1) e 2), costituiscono **lotto unico**. Infatti, sebbene le unità immobiliari siano individuati con subalterni differenti, la p.lla 295 sub. 8 si configura come spazio esterno di pertinenza del fabbricato (sub.5). Pertanto una vendita dei beni in due lotti non è da considerare.

Per cui riepilogando, il CTU ritiene opportuno la definizione di unico lotto:

Lotto 1: Intero fabbricato con corte di 173 mq, formato dalle particelle pignorate, riportate al NCEU foglio 43 del Comune di Roggiano Gravina, p.lla 295, subb. graffati 5 e 8.

3.10. 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, 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 proprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente i giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.”

Gli immobili sono pignorati per intero, per la quota di 1/1 alla Sig. [REDACTED], piena proprietaria degli immobili, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU [All.5.5.4].

3.11. 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. In difetto



di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.”

Il CTU ha accertato che gli immobili pignorati, siti alla località Cardoso, in Via San Domenico (foglio n.43, particella 295, subb. graffati 5 e 8) **risultano attualmente occupati dall'esecutata** [REDACTED], che vi risiede con il coniuge [REDACTED], come dichiarato dagli stessi [All.5.2] e come risulta dai certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Roggiano Gravina su richiesta del CTU [All.5.7]. La residenza presso gli immobili staggiti è anteriore alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, trascritto a Cosenza il 23/11/2015 ai nn.21428 R.P. e 26270 R.G.

Inoltre, il CTU ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza - l'assenza di contratti di locazione o simili a nome della Sig.ra [REDACTED], proprietaria dei suddetti beni staggiti, come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Ente competente [All.5.8].

3.12. 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.”

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al punto n.12

3.13. 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 di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.”

Sulla scorta della documentazione presente in atti, delle ispezioni ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, della documentazione rilasciata dal Comune di Roggiano Gravina in data 6/12/2017 [All.5.6.1] e dal sopralluogo effettuato in data 15/09/2017, il CTU ha riscontrato come di seguito indicato:

1. Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
2. Non sono presenti vincoli o di oneri di natura condominiale;
3. Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
4. E' presente vincolo sismico, ai sensi della Legge 2/02/1984 e della L.R. 7/99 e s.m.i.



3.14. 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.”

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito 13 bis trattandosi di abitazione monofamiliare, non di un condomino.

3.15. Quesito n.14

“Determini il valore dell’immobile 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 ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come 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 la 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.”

La scelta del metodo di stima è determinata dallo scopo della presente consulenza e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico il criterio di stima più appropriato è il **valore di mercato**. Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Per effettuare la stima si è tenuto conto:

- delle quotazioni immobiliari delle maggiori agenzie del settore;
- delle condizioni estrinseche in cui si trovano i beni pignorati, quali: la zona urbana d'appartenenza; i collegamenti con il centro della città, con i mercati e gli uffici, i servizi e le infrastrutture pubbliche; la salubrità dei luoghi;
- delle condizioni intrinseche quali: l'orientazione e la posizione dell'immobile; lo stato di conservazione; il livello di finiture e di comfort; la presenza di impianti;
- del particolare periodo di crisi che interessa il mercato immobiliare e del conseguente andamento decrescente del prezzo medio richiesto per la vendita di unità immobiliari.



VALUTAZIONE LOTTO 1**Fabbricato a due livelli oltre il seminterrato con corte esterna esclusiva.****Foglio n.43, p. Ila n.295 sub. 5 e 8**

Al valore di mercato si può pervenire in vari modi. Per il **LOTTO 1** si applicano due metodi di stima:

- stima sintetico - comparativa;
- stima per punti di merito.

Nella stima **sintetico - comparativa** si è proceduto determinando il più probabile valore di mercato dei beni pignorati con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari e ubicati nel medesimo comparto urbanistico del comprensorio di riferimento, ovvero in zone prossime aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle di ubicazione del bene oggetto di stima. Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo occorre:

- a) rilevare il valore di mercato unitario (€/mq) di immobili simili che ricadono nello stesso segmento di mercato, tenendo conto dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e di altre agenzie immobiliari;
- b) determinare la superficie commerciale equivalente di ciascun immobile oggetto di stima;
- c) determinare il valore di mercato più probabile per l'immobile pignorato, moltiplicando il valore di mercato unitario di cui al punto a) per la superficie commerciale equivalente di cui al punto b);
- d) applicare eventuali correttivi, con riferimento alle peculiarità intrinseche e estrinseche degli immobili pignorati.

Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo occorre determinare la **superficie commerciale equivalente**¹ di ciascun immobile oggetto di stima. Tale superficie commerciale equivalente risulta ottenuta sommando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni e perimetrali, e la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, siano quest'ultime di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti etc.). La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali², queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, nel caso di balconi e terrazze, la superficie

¹ Si mette in evidenza che per la valutazione della superficie commerciale equivalente si è fatto riferimento all'allegato n. 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ovvero "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate); il principio adottato dalle succitate istruzioni fa riferimento al d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

² Si mette in evidenza che i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.



si misura fino al contorno esterno; per i giardini o aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero - se quest'ultima è delimitata da un muro di confine in comunione - fino alla mezzeria dello stesso. Infine, la superficie delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di altra proprietà o destinazione. Si mette in evidenza che la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo rappresenta una frazione dell'area delle pertinenze medesime valutata secondo i criteri succitati; ad esempio, nel caso di balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali e accessori, la superficie omogeneizzata è pari al 30%, fino a 25 metri quadrati, della superficie delle pertinenze; per la quota eccedente i 25 metri quadrati, si considera un'aliquota pari al 10%. Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Per converso, nel caso di superfici scoperte a giardino e similari, la superficie omogeneizzata è pari al 10% della superficie delle stesse, valutata - si ribadisce - secondo il criterio succitato, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; per la quota eccedente tale limite si considera una frazione pari al 2%. Infine, è opportuno precisare che, nel caso di fabbricato a più livelli collegati da strutture di collegamento verticale interne, queste ultime vengono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si mette in evidenza che i criteri esposti sono enunciati nel d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nella stima **sintetica con coefficienti di merito** si è proceduto determinando il più probabile valore di mercato dei beni pignorati con riferimento ai diversi aspetti di un bene e alle specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un bene. Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico per coefficienti di merito occorre:

- a) rilevare il maggior prezzo verificatosi per immobili simili in condizioni ottimali;
- b) determinare la superficie commerciale equivalente degli immobili così come esplicitato nella descrizione del precedente criterio di stima;
- c) applicare idonei coefficienti di merito che tengano conto delle effettive caratteristiche estrinseche, intrinseche, posizionali, ecc. del bene staggito;
- d) calcolare il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario di cui al punto a) per la superficie commerciale equivalente dell'edificio di cui al punto b) per il coefficiente di merito globale di cui al punto c)

Dai valori scaturiti con i due differenti metodi di stima, mediando, si ottiene il più probabile valore di mercato del bene.



Si procede alla stima degli immobili staggiti che costituiscono il Lotto 1, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui alla risposta al quesito n. 4, anche dagli allegati della presente relazione peritale, in particolare dal reperto fotografico, dalle visure storiche per immobile, dalle planimetrie prodotte a seguito dei rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

Valutazione Lotto 1

Stima sintetica - comparativa

- Valore di mercato unitario (€/mq) di immobili simili ricadenti in zone prossime a quella del bene di interesse $V=600$ €/mq
- Superficie vani principali e accessori diretti piano rialzato = 74,00 mq
- Superficie balcone e terrazza piano rialzato (5+16 mq) valutata al 30% fino a 25mq; al 10% per l'eccedenza = 6,30 mq
- Superficie vani principali e accessori diretti piano primo = 70,00 mq
- Superficie balcone piano primo (16,80 mq) valutata al 30% fino a 25mq; al 10% per l'eccedenza=5,04mq
- Seminterrato (77,00 mq) valutato al 50% in quanto pertinenza direttamente comunicante con l'unità principale = 38,50 mq
- Incidenza della corte esterna (173,00 mq) valutata al 10% fino al quintuplo della superficie; al 2% per l'eccedenza = 17,30 mq

Superficie commerciale equivalente: $74,00 + 6,30 + 70,00 + 5,04 + 38,50 + 17,30 = 211,14$ mq

Valore complessivo $V_{S1} = 211,14 \times 600 = 126.684,00$ €

Tale valore deve essere opportunamente ridotto per tenere conto del fatto che il seminterrato risulta per la maggiore superficie a rustico. Con riferimento all'incidenza delle opere di completamento e di ripristino necessarie (intonaci, tinteggiatura, adeguamento dei servizi igienici e dell'impianto di riscaldamento, ecc.) si considera un abbattimento del 25% del valore del seminterrato.

Pertanto si avrà la seguente detrazione:

- $D_1 = 25\% (38,50 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq}) = 5.775,00$ €

Le suddette incidenze percentuali applicate in detrazione sono state calcolate con riferimento all'allegato "Tipologico" del prezzario della Regione Calabria.

Deprezzando il nuovo valore sarà $V_{S2} = V_{S1} - D_1 = 126.684,00 \text{ €} - 5.775,00 \text{ €} = 120.909,00$ €

Applicando un abbattimento forfettario del 15%, così come disposto dal G.E. nel presente quesito, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$V_s = V_{S2} \times 0,85 = 102.772,65$ €



Il valore di stima con metodo sintetico - comparativo del lotto 1 è:

$$V_s = 102.772,65 \text{ €}$$

Arrotondato $V_{fs} = 100.000,00 \text{ € (Euro Centomila/00)}$

Stima per coefficienti di merito

- Valore di mercato unitario massimo (€/mq) per immobili simili in condizioni ottimali $V = 800 \text{ €/mq}$
- Superficie vani principali e accessori diretti piano rialzato = 74,00 mq
- Superficie balcone e terrazza piano rialzato (5+16 mq) valutata al 30% fino a 25mq; al 10% per l'eccedenza = 6,30 mq
- Superficie vani principali e accessori diretti piano primo = 70,00 mq
- Superficie balcone piano primo (16,80 mq) valutata al 30% fino a 25mq; al 10% per l'eccedenza=5,04mq
- Seminterrato (77,00 mq) valutato al 50% in quanto pertinenza direttamente comunicante con l'unità principale = 38,50 mq
- Incidenza della corte esterna (173,00 mq) valutata al 10% fino al quintuplo della superficie; al 2% per l'eccedenza = 17,30 mq

Superficie commerciale equivalente: $74,00 + 6,30 + 70,00 + 5,04 + 38,50 + 17,30 = 211,14 \text{ mq}$

Coefficienti di merito o correttivi:

| | | |
|---|--|----------------|
| - | caratteristiche posizionali | coeff.: = 0,95 |
| - | caratteristiche ambientali intrinseche | coeff.: = 0.90 |
| - | stato di conservazione e vetusà | coeff.: = 0.85 |
| - | tecniche e funzionali | coeff.: = 0.85 |

Coefficiente di merito globale $C \approx 0.62$

- Valore complessivo $V_p = 800 \text{ €} \times 211,14 \text{ €/mq} \times 0,62 = 104.725,44 \text{ €}$

Applicando un abbattimento forfettario del 15%, così come disposto dal G.E. nel presente quesito, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{p1} = V_p \cdot 0.85 = 89.016,22 \text{ €}$$

Il valore di stima con metodo per punti di merito del lotto 1 è:

$$V_p = 89.016,22 \text{ €}$$

Arrotondato $V_{fp} = 90.000,00 \text{ € (Euro Novantamila/00)}$



Mediando i valori ottenuti con stima sintetica e stima per punti di merito si ottiene il più probabile valore di mercato del Lotto 1 (V_{L1}).

$$V_{L1} = (V_{fs} + V_{fp}) / 2 = (100.000,00 + 90.000,00) / 2 = 95.000,00 \text{ €}$$

In conclusione, si può affermare che il valore di mercato del **Lotto n. 1** stimato è pari a

$V_{L1} = 95.000,00 \text{ € (Euro Novantacinquemila/00)}$

3.16. **Quesito n.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); la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.”

In apposito foglio riassuntivo sono riportati i dati sintetici richiesti [All. da 5.1 a 5.9]

4. **Conclusioni**

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione composta di n.28 pagine e di n. 20 allegati, di avere fedelmente assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.



5. Allegati

- 5.1. N° 1 verbale di sopralluogo
- 5.2. N° 2 verbale di sopralluogo
- 5.3. Elaborato fotografico
- 5.4. Planimetrie stato di fatto _Foglio 43, p.IIa 295, subb. 5 e 8
- 5.5. Documentazione catastale
 - 5.5.1. Estratto di mappa_ Foglio 43, p.IIa 295
 - 5.5.2. Planimetrie catastali_ Foglio 43, p.IIa 295, subb. 5 e 8
 - 5.5.3. Visure catastali_ Foglio 43, p.IIa 295, subb. 5 e 8
 - 5.5.4. Visure ipotecarie e atti notarili_ Foglio 43, p.IIa 295, subb. 5 e 8
- 5.6. Documentazione di progetto rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina
 - 5.6.1. Attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area di interesse e vincoli inibitori
 - 5.6.2. Stralcio dello strumento urbanistico in vigore
 - 5.6.3. Concessione edilizia 21/2000 _ Prot. 3305 del 30/05/2001
 - 5.6.4. Parere igienico – sanitario N.285/1999
 - 5.6.5. Attestazione deposito progetto al genio civile prot. n.3306 prat. n. 1999/2737 classe A
 - 5.6.6. Relazione tecnica
 - 5.6.7. Elaborati planimetrici
 - 5.6.8. Piante di progetto
 - 5.6.9. Prospetti e sezioni di progetto
- 5.7. Certificato di residenza storico Sig.ra [REDACTED]
- 5.8. Certificazione Agenzia delle Entrate
- 5.9. Foglio riassuntivo con descrizione sintetica lotti

Cosenza 5/10/2017

il C.T.U.

Ing. Concetta FILICE

