

consulenza tecnica d'ufficio



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Immobiliare

Giudice Dr.ssa G. IANNI

consulenza tecnica d'ufficio

N° Ruolo G.E.

15/2018

RELAZIONE DI PERIZIA

della consulenza tecnica d'ufficio

<i>ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE</i>		<i>15/2018</i>	<i>unità negoziali totali</i>
<i>N. Ruolo G.E.</i>			<i>Nr. ° 1</i>
<i>Creditore Procedente:</i>			
<i>Debitore:</i>			



Cosenza, lì 20/febbraio/2019

Dr./Arch. [REDACTED] (CTU)



INDICE

									pag.
1.	PREMESSA	---	---	---	---	---	---	---	3
2.	CRONOLOGIA INDAGINI E SOPRALLUOGHI				---	---	---	---	3
3.	RISPOSTE AI QUESITI	---	---	---	---	---	---	---	4
3.1.	Quesito n.1	---	---	---	---	---	---	---	4
3.2.	Quesito n.2	---	---	---	---	---	---	---	4
3.3.	Quesito n.3	---	---	---	---	---	---	---	5
3.4.	Quesito n.4	---	---	---	---	---	---	---	5
3.5.	Quesito n.5	---	---	---	---	---	---	---	8
3.6.	Quesito n.6	---	---	---	---	---	---	---	9
3.7.	Quesito n.7	---	---	---	---	---	---	---	9
3.8.	Quesito n.8	---	---	---	---	---	---	---	9
3.9.	Quesito n.9	---	---	---	---	---	---	---	10
3.10.	Quesito n.10	---	---	---	---	---	---	---	10
3.11.	Quesito n.11	---	---	---	---	---	---	---	10
3.12.	Quesito n.12	---	---	---	---	---	---	---	11
3.13.	Quesito n.13	---	---	---	---	---	---	---	11
3.14.	Quesito n.13 bis		---	---	---	---	---	---	11
3.15.	Quesito n.14	---	---	---	---	---	---	---	11
3.16.	Quesito n.15	---	---	---	---	---	---	---	19
4.-	CONCLUSIONI	---	---	---	---	---	---	---	19
5.	ALLEGATI	---	---	---	---	---	---	---	20



1. PREMESSA

Con udienza del 24 ottobre 2018 alle ore 12:00, presso il Tribunale di Cosenza, il Giudice dell'Esecuzione, Ill.ma Dr.ssa Giusi Ianni, conferiva al sottoscritto, nato a Cuneo (CN) il [REDACTED], con studio in [REDACTED] (CS) Via [REDACTED], iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il Nr. [REDACTED] ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza con Nr. [REDACTED] dal [REDACTED], dopo aver prestato il giuramento di rito, l'incarico di C.T.U., che si articola nelle richieste e quesiti di seguito sviluppati, per la procedura esecutiva immobiliare vertente tra [REDACTED] S.C.P.A. d/ [REDACTED], Nr. R.G.E.I.: 15/2018.

2. CRONOLOGIA ATTIVITÀ INDAGINI E SOPRALLUOGHI (CTU)

Di seguito elenco sintetico:

data	attività
24/10/2018	Giuramento di rito su nomina CTU procedura n. 15/2018 R.G.E. - c/o Tribunale di Cosenza
25/10/2018	Accesso fascicolo telematico - estrazione documentazione Proc. n. 15/2018 RGEI Tribunale di Cosenza
05/11/2018	Ritiro copie Fascicolo del Tribunale di Cosenza Es. Imm. N. 15/2018 - c/o Tribunale di Cosenza
05-	
06/11/2018	Invio raccomandate A/R e P.E.C. alle parti per convocazione sopralluogo
07/11/2018	Visure ed planimetrie Catastali - c/o N.C.E.U. - A.E.
07-	
08/11/2018	Ispezioni ipotecarie, visure e note - c/o Cons. Reg. Imm.
07/11/2018	Richiesta ispezione contratti locazione - c/o A.E. Ufficio Registro Atti privati
08/11/2018	Ritiro documenti - contratti locazione - c/o A.E. Ufficio Registro Atti privati - Resp. Coord. FrontOffice
15/11/2018	10:30 Consegna PEC documenti (richiesta via PEC 12/11/2018) - da Uff. Tributi Comune di Piane Crati (Cs)
15/11/2018	Ritiro (richiesta via PEC 12/11/2018) copia conforme atti proprietà - c/o studio notarile [REDACTED] - Rende (Cs)
21/11/2018	09:30 Accesso immobili pignorati, sopralluoghi rilievi foto e verbale - c/o fabbricato fg.1 p.436 Piane Crati - Cs
29/11/2018	10:30 Consegna PEC documenti (richiesta via PEC 12/11/2018) - da Uff. Anagrafe Comune di Piane Crati (Cs)
19/12/2018	Consultazione documenti e atti d'archivio (richiesta via PEC 12/11/2018) e selezione e ritiro estratti conformi - c/o Uff. Tecnico Urbanistica Comune di Piane Crati (Cs)
19/12/2018	Ritiro ulteriori documenti (richiesta via PEC 12/11/2018) - c/o Uff. Anagrafe Comune di Piane Crati (Cs)

Per quanto non descritto sopra in elenco, si riporta che sono state svolte attività di studio, elaborazioni grafiche cad e documenti; incontri con agenzie immobiliari assimilando esempi all'oggetto di causa, ricerche, trasmissioni, appuntamenti, riunioni; il tutto finalizzato alla redazione della perizia. Tutta la documentazione ritenuta parte integrante e/o sostanziale della presente consulenza sarà resa di seguito in allegati.



3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito

n.1

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

In riferimento all'art. 567, 2° comma c.p.c. la documentazione prodotta, allegata con certificazione notarile Notaio Dott. [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla luce delle ricerche condotte dal sottoscritto CTU, **risulta completa.**

Si procede alla redazione della perizia dando risposta ai seguenti quesiti, essendo la documentazione dei beni pignorati valida e completa.

In particolare **si accerta la sussistenza della trascrizione** del titolo di provenienza in favore dell'esecutata in Conservatoria Reg. Imm. di Cosenza il 14/12/2010 al num. 27916 del Reg. Part. e al num. 39907 del Reg. Gen.; a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 13/12/2010 registrato a Cosenza al num. 11667 Serie 1T per acquisto immobili.

Inoltre vi è corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

3.2 Quesito

n.2

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

Relativamente ai cespiti pignorati, da ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Cosenza, risultano fino al giorno **08/11/2018** le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito elencate.

TRASCRIZIONI

1. Reg. Part. 27916 Reg. Gen. 39907 del **14/12/2010**
Pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 62656/13629 del 13/12/2010
Atto di COMPRAVENDITA.
Immobili siti in Piane Crati (CS)
2. Reg. Part. 1077 Reg. Gen. 1315 del **17/01/2018**
Pubblico ufficiale Tribunale Rep. 2802/2017 del 03/01/2018
Atto esecutivo/cautelare di PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Immobili siti in Piane Crati (CS)

ISCRIZIONI

1. Reg. Part. 7267 Reg. Gen. 39908 del **14/12/2010**
Pubblico ufficiale [REDACTED] rep. 62657/13630 del 13/12/2010
Ipoteca Volontaria da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO
Immobili siti in Piane Crati (CS)



Le ispezioni hanno interessato tutte le particelle e i subalterni coinvolti nel pignoramento con eventuale acquisizione di relative note significative.

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Le mappe censuarie e quant'altro necessario per una corretta identificazione del bene sono state acquisite e rese negli allegati, come da elenco allegati al **paragrafo 5.** della presente perizia.

Nel caso della presente perizia i cespiti pignorati sono beni immobili categoria Fabbricati, pertanto i certificati di destinazione urbanistica di esclusività dei beni immobili categoria Terreni, sono stati acquisiti laddove già disponibili nella documentazione d'archivio della pratica edilizia depositata presso il settore urbanistica del Comune di competenza.

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

L'accesso ai cespiti pignorati è stato effettuato in data **21/11/2018** come da verbale di sopralluogo allegato (**all. 5.1**). I suddetti immobili sono collocati in un lotto di terreno di proprietà identificato con il sub.3 con funzione di coorte comune ai subb. 1 e 2 pignorati. Il lotto è interamente recintato con ringhiera e cancello carrabile e sito in via Rizzuso n.88 del Comune di Piane Crati (Cs).

Caratteristiche interne ed esterne e strutturali

Il fabbricato è stato realizzato (anno 2010) a seguito di Piano di Lottizzazione come primo (e tuttora unico) edificio a schiera bifamiliare della 'Lottizzazione Coschignano'. In particolare l'**unità negoziale** pignorata costituisce per quota $\frac{1}{2}$ l'edificio a schiera con proprietà indipendente. Il fabbricato è costruito con strutture in c.a., con piano seminterrato e due piani fuori terra e sottotetto non abitabile, solai del tipo misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi 'poroton' termici e tramezzature in mattoni forati. Il manto del tetto è in tegole tipo coppo di grecia.

L'immobile interessato dal pignoramento occupa una superficie coperta di ca. 130 mq compresi i porticati. È composto da un piano seminterrato, accessibile anche dall'esterno; da un piano terra rialzato accessibile da scalinata esterna, con porticati; da un primo piano; da un sottotetto non abitabile. I tre livelli sono connessi da una scala interna di distribuzione. Nel complesso all'esterno il fabbricato è in buono/ottimo stato di conservazione e



necessita di minima manutenzione ordinaria e cura.

La scala interna è rivestita in cotto tra il livello -1 e 0, e in marmo bianco perlaceo tra il liv. 0 e 1. Le scale esterne sono rivestite in pietra serena. Le pavimentazioni esterne della coorte sono realizzate in opera in calcestruzzo colorato additivato e lavorato a mano a effetto pietra.

Le unità immobiliari sono distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Piane Crati (CS) G553 al: **Fg.1; Part.436** ai sub rispettivamente:

1) **Sub.1** (magazzino e locale di deposito) **Piano Seminterrato.**

Categoria/Classe: C2/1; Cons. mq.112; Rendita €173,53.

Superficie **calpestabile mq.103,85**. Sup. commerciale tot. mq.123,70. Accesso da coorte esterna comune.

Confina su tre lati con area giardino e coorte comune (sub 3), sul lato sud-ovest con altra proprietà della bifamiliare e superiormente con sub 2;

Lo spazio interno è costituito per metà da un ambiente aperto a giorno, il resto è suddiviso con disimpegno e stanze. L'altezza interna netta è m.2,50. L'accesso avviene dal piano giardino, oltre che dall'interno tramite la scala interna. Il pavimento è in piastrelle di cotto formato cm 30x30; nel bagno pavimenti e rivestimenti sono in ceramica dai colori pastello. Gli infissi esterni sono in alluminio color testa di moro con doppio vetro e per la maggior parte di forma 'a nastro' posti in alto per la condizione di seminterrato; quelli interni in legno di buona qualità. Pareti e soffitti imbiancati con colori tenui, alcune pareti sono trattate con effetto a stucco. Riscaldamento autonomo e stufa a pellets. Complessivamente superiore alla media e di buona qualità. Tuttavia si riscontrano tracce di umidità sulle pareti a ridosso del terrapieno e su alcuni pilastri, probabilmente dovute a cattiva esecuzione del manto impermeabile di controparete o a risalita capillare, pertanto per appurare il caso sarebbero necessarie ulteriori indagini con approfondimenti e campioni che esulano dal presente incarico.

2) **Sub.2** (abitazione di tipo civile) **Piano Terra, Primo, Secondo.**

Categoria/Classe: A2/2; Cons. 7vani; Rendita €524,20.

Duplex + sottotetto.

Superficie complessiva interna calpestabile mq.140,18 = pT(68,19+8,56) + p1(58,91+4,52). Sup. **commerciale tot. mq.165,95** = pT(89,31) + p1(76,64); alla quale va aggiunta la superficie del secondo piano sottotetto non abitabile equivalente a mq.96,67. Superficie complessiva balconi/porticati e terrazzi mq.56,72 = pT(36,82) + p1(19,90). Accesso duplice da scalinata esterna e scaletta sul retro indipendente su coorte.

Con annessi balconi confina su tre lati con proiezione di area giardino e di coorte comune (sub 3), sul lato sud-ovest con altra proprietà della bifamiliare, inferiormente con sub 1 e superiormente con vano sottotetto;

Composto da ingresso diretto nella zona giorno, distinta al piano terra con soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno di piano; scala di comunicazione per il piano seminterrato e per la zona notte distinta al piano primo con nr.2 camere da letto, disimpegno e bagno di piano, camera da letto padronale con cabina armadio e bagno padronale; inoltre nel disimpegno del primo piano è presente accesso per sottotetto attraverso scala estraibile a botola. L'altezza interna netta è m.2,80 ca..

I pavimenti in ottimo stato sono in gres porcellanato colore grigio chiaro formato cm 30x30 al piano terra; nelle camere letto in parquet di rovere giallo bruno chiaro; nei bagni e nel ripostiglio in ceramica come anche i rivestimenti; sui balconi in clinker cm.20x10 grigio beige. I parapetti dei terrazzi sono in ferro smaltato, necessitano di manutenzione; quelli dei balconi/porticati in muretti intonacati color giallo avorio con copertina in cemento giallo beige. Gli infissi esterni sono in alluminio color testa di moro doppio vetro, e oscuramenti in



tapparelle color bianco sporco; quelli interni in legno massello di buona qualità. Le pareti sono tinteggiate con tonalità bianco, grigio, tortora nel piano terra; azzurro, lilla, lavanda nelle camere da letto. Gli impianti termici sono del tipo tradizionale, riscaldamento autonomo con termosifoni e camino.

Pertinenze e accessori

Coorte comune (bene comune non censibile sub 3) intorno al fabbricato per tre lati.

Caratteristiche della zona

Collinare. Il lotto dei cespiti pignorati è ubicato in zona leggermente periferica prossima al centro urbano di Piane Crati. Intorno prossimo: residenziale, rurale. Distante 1,3 Km dal Centro città; 8,5 Km dall'ingresso dell' Autostrada-A2 svincolo Rogliano; ca. 11,0 Km dalle porte di Cosenza.

Servizi offerti dalla zona:

Entro un raggio di 1300 metri:

Ufficio postale, farmacia, Comune, stazione Ferrovia della Calabria, stazione servizio rifornimento, supermercati, alimentari, caffè/bar, pizzerie, ristoranti, negozi vari;

Compresi tra 1,3 km e 1,8 km: Chiese, Scuole (infanzia, primaria, secondaria I° grado), sala ricevimenti.



Immagine 01 (fonte google maps)

Sito dei cespiti pignorati; Linea ferroviaria della Calabria con Stazione (distanza 1300 m.); Incrocio strada Provinciale n.244 con strada Provinciale n.76 (distanza 400 m. in linea d'aria); Visione d'insieme del Comune di Piane Crati e distanza (1300 m.) dal Centro città;



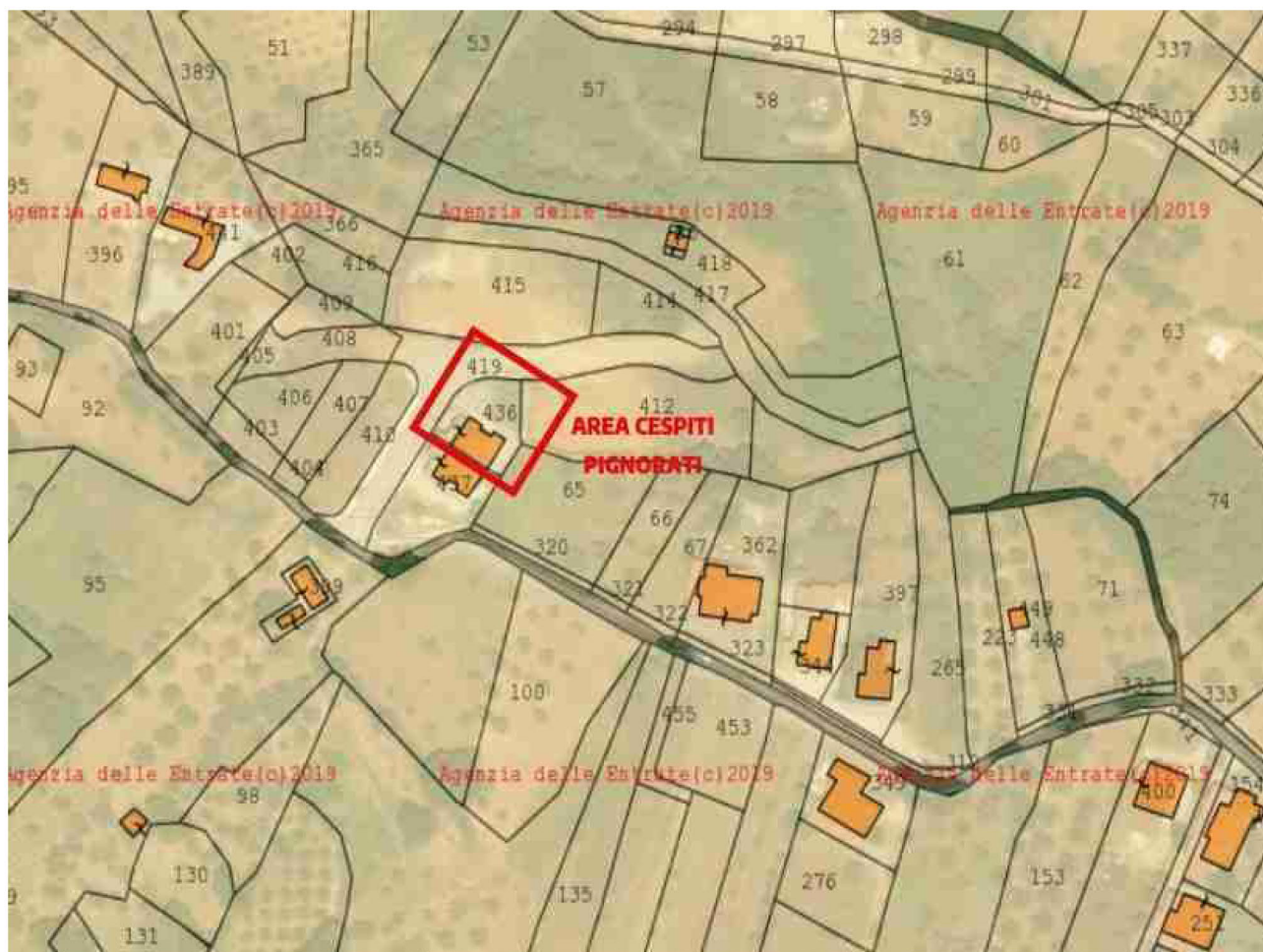


Immagine 03 (fonte geolive - Agenzia Entrate)

Area dei cespiti pignorati con identificativo catastale sovrapposta a satellitare Bing maps

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati grafici di rilievo (all. 5.3).

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 erranei 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.

I dati indicati nel pignoramento sono conformi e consentono l'individuazione del bene. La sola precisazione da fare riguarda l'esattezza del numero civico che nello stato attuale è il num. 88 di Via Rizzuso, invece sul pignoramento non è riportato alcun numero ovvero è indicato Via Rizzuso snc.



n.6

3.6 Quesito

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.

Sulle **visure catastali** nessuna difformità o mancanza rilevabile.

In merito alla documentazione catastale riferita alle **planimetrie catastali** dei relativi cespiti pignorati sono state eseguite e allegate delle tavole grafiche specifiche (**all. 5.3_tav.9; tav.10; tav.11; tav.12**) per il raffronto tra quanto rilevato e quanto in catasto descrivendone sulle stesse i riscontri ottenuti.

1) **Sub.1** (magazzino e locale di deposito) **Piano Seminterrato.**

Lievi difformità rilevate nelle divisioni interne. Per la cui correzione è necessario redigere nuove planimetrie e proseguire con l'aggiornamento del catasto quantificabile in via sommaria in un costo di circa €300,00.

2) **Sub.2** (abitazione di tipo civile) **Piano Terra, Primo, Secondo.**

L'unica lieve difformità rilevata consiste nella sagoma della scala variata in pianta al piano Terra. Per la cui correzione è necessario redigere nuove planimetrie e proseguire con l'aggiornamento del catasto quantificabile in via sommaria in un costo di circa €300,00.

n.7

3.7 Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I cespiti pignorati ricadono in zona Residenziale di Espansione C 2,4 del vigente Strumento Urbanistico Comunale (PRG) approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria n. 15505 del 19/10/2005.

Detta zona è destinata a nuovi insediamenti e sottoposta a preventiva lottizzazione. In allegati (**all. 5.4_1**)

n.8

3.8 Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

L'edificio è stato realizzato con **Permesso di Costruire N.1/2009 del 26/01/2009**. Esiste anche bozza del **Certificato di**



Agibilità del 25/03/2011 Prot. N.0976; richiesto con prot. N. 3082 del 7/10/2010 come da documenti allegati (all. 5.4); non rilasciato perché la documentazione è incompleta come da Dichiarazione del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune con prot. 3471 del 19/12/2018 (all 5.4_1); tuttavia facilmente ottenibile previa integrazione dei documenti mancanti. Esiste Certificato di Collaudo Statico (non vistato dal Servizio Sismico della Regione Calabria) a firma dell'ing [REDACTED] iscritto al N. [REDACTED] dell'Ordine Ingegneri di Cosenza.

Non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Per maggiori dettagli, si rimanda ai relativi allegati (all. 5.3 rilievi; all. 5.4 u.t. urbanistica)

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 previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile intero è configurato come abitazione unifamiliare con annesso un magazzino/deposito e con scala interna di collegamento. Gli immobili pignorati sono di per sé già identificati in subb indipendenti, tali da costituire similmente due lotti distinti per categoria catastale. Tuttavia allo stato attuale non è possibile vendere in due lotti senza mettere in conto opere murarie di separazione. Pertanto attualmente è possibile **vendere i beni pignorati in un unico lotto.**

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 in relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1943, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Il caso non sussiste. La debitrice è la piena proprietaria degli immobili pignorati.

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.

L'intera unità negoziale costituita dai subb n.1 e n.2 pignorati è occupata dalla debitrice e figli (1 maschio e 1 femmina, quest'ultima in evidente stato interessante come da Verbale di Sopralluogo e allegati (all. 5.1).



È stato acquisito il titolo legittimante il possesso dei beni reso in allegato (all. 5.9). Risulta che esso ha data certa del 13/12/2010 rep. 62656/13629 trascritto a Cosenza il 14/12/2010 al n. 39907 R.G. al n. 27916 R.P. anteriore al pignoramento trascritto il 17/01/2018.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio registro atti privati), non è risultato alcun contratto di locazione o simili relativo agli immobili pignorati. Come reso in allegato (all. 5.10). Non sussiste vincolo opponibile.

n.12

3.12 Quesito

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

Il caso non sussiste.

n.13

3.13 Quesito

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

Dai documenti consultati e dalle ricerche effettuate non esiste alcuno dei vincoli o diritti sopra descritti.

n.13 bis

3.14 Quesito

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.

Dagli atti richiesti e consultati risulta che la debitrice è morosa, come da dichiarazione con tabella esplicativa del 15/11/2018 Prot. 3115 del Responsabile Settore Economico Finanziario / Tributi del Comune di Piane Crati (CS) resa in allegato (all. 5. 11) dalla stessa tabella è desumibile l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione.

n.14

3.15 Quesito

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 se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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.



Introduzione

A tutt'oggi è ancora registrabile un evidente deprezzamento del valore degli immobili, dovuto al fenomeno di lunga crisi economica tutt'altro che esaurito nel settore immobiliare delle vendite, tuttavia la valutazione in esame, con le condizioni al momento della stima, è stata effettuata mantenendo validità alle caratteristiche del bene e ai parametri di riferimento, non considerando la circostanza di cui sopra e non entrando in merito ad ulteriori valutazioni.

La valutazione, basata sul **"principio dell'ordinarietà"** per cui ogni fattore coinvolto va considerato nella propria normalità, fornisce il più probabile prezzo del bene in oggetto al momento della stima.

L'edificio è il primo insediamento a schiera bifamiliare della 'Lottizzazione Coschignano' che non ha proseguito lasciando incomplete alcune opere comuni (strada, marciapiede); completato nel 2010 con carattere moderno e una discreta qualità complessiva. L'intorno più immediato è pressoché libero da edificazioni consentendo alla vista di spaziare nel panorama collinare circostante. La breve distanza dal centro urbano ne fa un posto tranquillo, ma servito bene.

Le condizioni generali dell'immobile sono ottime, esso necessita di leggera manutenzione ordinaria negli esterni, e risanamento dell'umidità nel solo piano seminterrato.

Risposta

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in esame, il sottoscritto CTU procede adottando come criterio di stima generale il **metodo diretto o sintetico**.

Il metodo diretto, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari, si ha quando il CTU è in possesso di una "banca dati" di immobili tra loro omogenei ed è, quindi, possibile una diretta comparazione. Devono, pertanto, essere noti i prezzi (al medesimo periodo) di tali immobili omogenei. Infatti tale metodo non risulta applicabile per la stima di beni immobili aventi caratteristiche di straordinarietà. Il metodo prevede di eseguire una accurata ricerca di mercato di valori di immobili omogenei e similari per caratteristiche sia generali sia intrinseche sia estrinseche, dalla quale, tramite i parametri di comparazione (superficie MQ, volume MC, parametri specifici di attività), ricavare un valore medio per l'immobile oggetto di stima.

Il primo passo è la determinazione della superficie commerciale (si vedano di seguito le distinte Tab.1), considerando se del caso influente sul calcolo anche l'altezza interna.

Superficie commerciale: *è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.*

Il valore normale delle superfici di un immobile coincide con quello delle superfici coperte a destinazione principale. Pertanto vanno considerate separate le superfici che presentano eccezioni o anomalie o diversità quali possono essere le pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine e simili) e le superfici relative ad altezze anomale (per difetto se H è inferiore a m. 2,40 o per eccesso se H consente soppalchi praticabili).

Tuttavia applicando un coefficiente di differenziazione alle superfici pertinenziali è possibile trasformare la superficie effettiva in superficie virtuale o convenzionale, tale da renderla omogenea alla superficie principale (commerciale).

Di conseguenza dopo un'indagine effettuata sul posto tra mediatori immobiliari, offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia dell'Entrate (AE), e sul



Borsino Immobiliare, in merito alla similitudine e alle relative tipologie dei beni pignorati, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Da suddetta ricerca il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, i **valori unitari medi di mercato** indicati di seguito secondo i due rispettivi subb, costituenti il lotto unico in questione. I suddetti subb con relativa valutazione differenziata perché **distinti per categoria**, sono di seguito elencati per come rappresentati in Catasto, ovvero:

SUB 01 *Magazzino-Deposito* (Foglio n.1 Particella n.436 Sub.1 - Piano **Seminterrato**)

Determinazione della superficie commerciale TAB.1

TAB.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – lottoUnico (sub.1 piano seminterrato)					
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM				Mq	123,7 +
Pertinenze				Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. MQ (rilievo CAD)	
	sup. MQ		descrizione		
superficie al	80%	-	verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale	+	
superficie al	60%	-	disimpegno scale interne compartimentate	+	
superficie al	35%	-	balconi e e terrazze coperti, patii e porticati	+	
superficie al	30%	-	soffitta/sottotetto, locali ripostiglio esterni	+	
superficie al	25%	-	balconi e terrazzi con vista scoperti, posti auto coperti	+	
superficie al	15%	-	giardini di appartamenti	+	
superficie al	10%	-	giardini di ville e villini	+	
superficie al	6%	403	aree scoperte >superficie coperta, giardini	+	
sup. terreno al	0,00%	-	-	=	
totale				403	
				superficie ponderata	
				24,18	=
				sup. commerciale mq	147,88
				arrotondamento sup. commerciale totale mq	148,00

Il CTU evidenzia la necessità di utilizzare un coefficiente correttivo globale unico di differenziazione: apprezzamento/deprezzamento delle caratteristiche del bene oggetto di stima con beni analoghi, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, come di seguito riportato in **Tab.2**, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene come posizione nell'ambito urbano e orientamento, rifiniture, vetustà, stato conservativo, allo scopo di adeguare il valore medio di mercato all'unità immobiliare.



TAB.2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA – lottoUnico s.1 p.S				
Locali Principali				
descrizione	immobile oggetto di stima	coefficienti		
piano senza ascensore	seminterrato con giardino	0,750	x	
orientamento	nessun orientamento prevalente	1,000	x	
esposizione	su più lati	1,050	x	
affaccio	su coorte con giardino e panorama	0,985	x	
taglio	> mq 100 con 1 bagni	0,900	x	
balconi	-		x	
distribuzione	normale	1,000	x	
luminosità	normale	1,000	x	
finitura	ordinaria / migliore di media di zona	1,040	x	
manutenzione	normale	0,970	x	
riscaldamento	autonomo	1,050	x	
efficienza energetica			x	
locazione	libero	1,000	x	
altro	-		=	
		0,739475		
descrizione	fabbricato	coefficienti		
stabile (finitura)	migliore della media di zona	1,070	x	
vetustà	anno costruzione 1989 (30 anni)	0,960	x	
manutenzione fabbricato	normale	0,990	x	
produttività	-		x	
altro	-		=	
		1,016928		
descrizione	localizzazione/posizione	coefficienti		
parcheggio	più facile	1,100	x	
trasporti	nella media di zona	1,000	x	
traffico	via silenziosa	1,050	x	
zona	nella media della zona	0,990	=	
		1,143450		
		coefficiente globale unico		0,85986656

Quotazioni di riferimento - lotto unico s.1

Quotazioni medie A.E. (OMI)	= € 395,00	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie B.I. (Borsino Immobiliare)	= € 312,00	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie mediatori immobiliari/privati	= € 370,00.	

Il ctu individua il seguente valore:

Riferimento per la stima, prezzo a mq = € 380,00

Adeguamenti e Correzioni - Coefficiente di Destinazione - Lotto unico sub.1 piano seminterrato

Il CTU evidenzia ulteriormente la necessità di utilizzare un **coefficiente correttivo specifico** di destinazione, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, per adeguare il valore unitario medio individuato di cui sopra al bene da valutare classificato come magazzino (cat. C/2) piano seminterrato h m.2,50.

coefficiente di destinazione (arrotondato)

€	380,00	€	360,00
valore unitario medio iniziale		valore u.m. (coeff. Adeg.: 0,95)	



Dalla seguente tabella: **Tab.3**, applicando i suddetti dati e parametri di calcolo, si evince il probabile valore di mercato dell'immobile.

TAB. 3 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE-lotto unico				
metodo di stima sintetico per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari				
valore medio di mercato della zona per MQ	Il più probabile valore di mercato della zona per mq	Euro	€ 360,00	x
coefficiente correttivo del valore di zona	coefficiente globale unico		0,85986656	=
valore di mercato ponderato per MQ		Euro	€ 309,55	x
superficie commerciale	rif. criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM	MQ	148,00	=
valore di mercato	Il più probabile valore di mercato dell' immobile	Euro	€ 45.813,69	

valutazione - adeguamenti e correzioni della stima - VALORE DELL'IMMOBILE lotto unico s.1 p.5

Riepilogo del valore di mercato dell'immobile con Metodo **Sintetico** = € 45.813,69

Come espressamente richiesto con il presente quesito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15%

valore di mercato a seguito di abbattimento forfaitario

€ 45.813,69	-	€ 6.872,05	=	€ 38.941,64
valore di mercato iniziale		abbattimento forfetario del : - 15%		probabile valore base di mercato

VALORE FINALE DI STIMA (lotto unico sub.1) € 38.941,64

valore arrotondabile per eccesso a **€ 39.000,00**

Considerando comunque che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno.



SUB 02 *Abitazione* (Foglio n.1 Particella n.436 Sub.2 - Piano **Terra, Primo, Secondo**)

Determinazione della superficie commerciale TAB.1

TAB.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – lotto unico (sub.2 piano T, 1, 2)				
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM			Mq	157,82 +
Pertinenze			Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. MQ (rilievo CAD)	
	sup. MQ	descrizione		
superficie al	80%	-	verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale	+
superficie al	60%	8,13	disimpegno scale interne compartimentate	+
superficie al	35%	56,72	balconi e e terrazze coperti, patii e porticati	+
superficie al	30%	-	cantine comunicanti, posti auto coperti	+
superficie al	25%	96,67	soffitta/sottotetto, locali ripostiglio esterni	+
superficie al	10%	403,00	giardini di ville e villini	+
superficie al	5%	-	giardini e spazi scoperti di coorte comune	+
superficie al	2%	-	aree scoperte >superficie coperta	+
sup. terreno al	0,00%	-	-	=
totale			564,52	
			superficie ponderata	89,20 =
			sup. commerciale mq	247,02
			arrotondamento sup. commerciale totale mq	247,00

Il CTU evidenzia la necessità di utilizzare un coefficiente correttivo globale unico di differenziazione: apprezzamento/deprezzamento delle caratteristiche del bene oggetto di stima con beni analoghi, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, come di seguito riportato in **Tab.2**, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene come posizione nell'ambito urbano e orientamento, rifiniture, vetustà, stato conservativo, allo scopo di adeguare il valore medio di mercato all'unità immobiliare.



TAB.2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA – lotto unico s.2 p.T, 1, 2			
Locali Principali			
descrizione	immobile oggetto di stima	coefficienti	
piano senza ascensore	terra rialzato e primo	0,883	x
orientamento	nessun orientamento prevalente	1,000	x
esposizione	su più lati	1,050	x
affaccio	su panorama	1,100	x
taglio	> mq 100 con 2 bagni	1,050	x
balconi	con due balconi porticati e terrazzi	1,080	x
distribuzione	normale	1,000	x
luminosità	molto luminoso	1,040	x
finitura	migliore della media di zona	1,100	x
manutenzione	normale	0,990	x
riscaldamento	autonomo	1,050	x
efficienza energetica	-		x
locazione	libero	1,000	x
altro	-		=
		1,375328	
descrizione	fabbricato	coefficienti	
stabile (finitura)	civile	1,070	x
vetustà	anno costruzione 2010 (9 anni)	0,960	x
manutenzione fabbricato	normale	0,990	x
produttività	-		x
altro	-		=
		1,016928	
descrizione	localizzazione/posizione	coefficienti	
parcheggio	più facile	1,100	x
trasporti	nella media della zona	1,000	x
traffico	via silenziosa	1,050	x
zona	nella media della zona	0,990	=
		1,143450	
		coefficiente globale unico	1,59924000

Quotazioni di riferimento - lotto unico s.2

Quotazioni medie A.E. (OMI)	= € 617,50	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie B.I. (Borsino Immobiliare)	= € 457,00	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie mediatori immobiliari/privati	= € 570,00.	

Il ctu individua il seguente valore:

Riferimento per la stima, prezzo a mq = € 550,00

Adeguamenti e Correzioni - Coefficiente di Destinazione - Lotto unico sub.2 piano T, 1, 2

Il CTU evidenzia ulteriormente la necessità di utilizzare un **coefficiente correttivo specifico** di destinazione, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, per adeguare il valore unitario medio individuato di cui sopra al bene da valutare classificato come abitazione (cat. A/2) piano terra, primo (+ sottotetto).

coefficiente di destinazione (arrotondato)

€ 550,00	€ 540,00
valore unitario medio iniziale	valore u.m. (coeff. Adeq.: 0,98)



Dalla seguente tabella: **Tab.3**, applicando i suddetti dati e parametri di calcolo, si evince il probabile valore di mercato dell'immobile.

TAB. 3 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE-lotto unico s.2 p.t,1,2 metodo di stima sintetico per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari				
valore medio di mercato della zona per MQ				
Il più probabile valore di mercato della zona per mq	Euro	€	540,00	x
coefficiente correttivo del valore di zona				
coefficiente globale unico			1,59924000	=
valore di mercato ponderato per MQ	Euro	€	863,59	x
superficie commerciale				
rif. criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM	MQ		247,00	=
valore di mercato				
Il più probabile valore di mercato dell' immobile	Euro	€	213.306,63	

valutazione - adeguamenti e correzioni della stima - VALORE DELL'IMMOBILE lotto unico s.2 p.t, 1, 2

Riepilogo del valore di mercato dell'immobile con Metodo **Sintetico** = € 213.306,63

Come espressamente richiesto con il presente quesito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15%

valore di mercato a seguito di abbattimento forfaitario

€ 213.306,63	-	€ 31.995,99	=	€ 181.310,64
valore di mercato iniziale		abbattimento forfetario del : - 15%		probabile valore base di mercato

VALORE FINALE DI STIMA (lotto unico sub.2) € 181.310,64

valore arrotondabile per difetto a € 181.000,00

Considerando comunque che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno.

VALORE TOTALE DI STIMA

(lotto unico = subb. 1 + 2)

Complessivamente il valore del lotto unico alla luce delle summenzionate valutazioni evidenziate per singoli sub per come distinti per categoria ammonta a **€ 220.000,00** (€ 39.000,00 + € 181.000,00)



n.15

3.16 Quesito

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

È stato predisposto apposito fascicolo con foglio "riassuntivo" a parte dalla presente perizia, in cui è stata data risposta alle richieste del quesito.

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei risultati suddetti, riassumendo lo scrivente CTU ritiene di poter affermare che il più attendibile valore complessivo dei beni pignorati oggetto della presente stima è pari a: **€ 220.000,00**.

Di seguito vengono distinti i valori per beni pignorati:

Quadro riassuntivo generale di valutazione

U.N. nr.	Id. lotto	Id. sub. catastale	Valore	Valore lotto (parziali)
Unità Negoziale 01	Lotto 01	Sub. 1	€ 39.000,00	€ 39.000,00
		Sub. 2	€ 181.000,00	€ 181.000,00
			€ 220.000,00	

Per come disposto dalla S.V.I. e ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., il Ctu provvede al **deposito telematico** del presente elaborato peritale (completo di tutti gli allegati, del foglio riassuntivo .doc, della copia per il web oscurata).

Il Ctu contestualmente provvede all'invio del proprio elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode eventualmente nominato assegnando alle parti un termine non superiore a **15 giorni** prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato, ovvero entro e non oltre il 01/04/2019.

Con la presente relazione, composta di n. **20 pagine** (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici e di n. **39 documenti allegati** classificati in n. 11 paragrafi, il CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimanendo a completa disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.



5. ALLEGATI - elenco

- 5.1 Verbale di Sopralluogo + Documenti identificativi eseguiti
- 5.2 Documentazione Fotografica
- 5.3 Tavole grafiche - Rilievi Planimetrici
 - TAV 01. Pianta di Rilievo quotata sub.1 piano seminterrato 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 02. Pianta di Rilievo pulita sub.1 piano seminterrato 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 03. Pianta di Rilievo quotata sub.2 piano terra 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 04. Pianta di Rilievo pulita sub.2 piano terra 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 05. Pianta di Rilievo quotata sub.2 piano primo 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 06. Pianta di Rilievo pulita sub.2 piano primo 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 07. Pianta di Rilievo quotata sub.2 piano secondo (sottotetto) 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 08. Pianta di Rilievo pulita sub.2 piano secondo sottotetto 1:100 (per stampa A4)
 - TAV 09. Confronto pianta catastale – rilievo sub.1 piano seminterrato 1:200 (per stampa A4)
 - TAV 10. Confronto pianta catastale – rilievo sub.2 piano terra 1:200 (per stampa A4)
 - TAV 11. Confronto pianta catastale – rilievo sub.2 piano primo 1:200 (per stampa A4)
 - TAV 12. Confronto pianta catastale – rilievo sub.2 piano secondo (sottotetto) 1:200 (per stampa A4)
- 5.4 Estratti e Stralci d'archivio U.T. Comune di Piane Crati
Dichiarazione Resp. U.T.; Bozza Agibilità; PDC n.1/2009; Stralci Progetto; Sovrapposizione PDL PRG; Stralci PDL;
Certificato Dest. Urbanistica; Stralci PRG.
- 5.5 Visure Catastali e Planimetrie.
- 5.6 Iscrizioni e Trascrizioni estratte da CC. RR. II.
- 5.7 Quotazioni immobiliari (O.M.I. / Ag.E.; B.I.)
- 5.8 Documenti Ufficio Anagrafe Comune di Piane Crati
- 5.9 Documenti Atti Proprietà
- 5.10 Atti amministrativi – Contratti privati Agenzia Entrate.
- 5.11 Documenti Ufficio Tributi Comune di Piane Crati

Cosenza, lì 20/02/2019
Con osservanza,

Dr./Arch. [REDACTED] (CTU)

Allegati alla presente:
di seguito e come meglio precisato sopra in elenco

