

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Sicilia

**Procedura n. 132/2015**

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

**Integrazione alla Perizia mediante**  
**Rilievo di Dettaglio**

Il C.T.U.

---

---

## SOMMARIO

1. Generalità .....	1
2. Integrazione Peritale.....	1
3. Elaborati Grafici Generali .....	2
4. Elaborati Grafici di Dettaglio.....	3
5. Documentazione Fotografica .....	5
6. Conclusioni.....	8

---

## **1. Generalità**

In riferimento alla Procedura n. 132/2015 pendente presso il Tribunale Civile di Cosenza - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto CTU, su incarico ricevuto dal GE dott. [REDACTED] nell'udienza del 07.12.2021, restituisce il presente lavoro quale integrazione alla Perizia Tecnica di Stima. In Particolare è stato redatto - per come richiesto - un "rilievo di dettaglio" della zona di accesso al bene esecutato.

Il rilievo di dettaglio è stato condotto sia mediante l'ausilio di una strumentazione topografica tipo Stazione Totale Pentax - che ha permesso la restituzione di un elaborato grafico particolareggiato - sia mediante un'accurata documentazione fotografica della zona in questione. L'elaborato grafico e la documentazione fotografica vengono acclusi alla presente e ne costituiscono perciò parte integrante.

## **2. Integrazione Peritale**

Dal rilievo topografico effettuato in data 09.03.2022 (dopo ripetuti rinvii a causa delle cattive condizioni meteorologiche) e alla presenza [REDACTED] si evincono alcuni particolari che bene descrivono la reale situazione "di fatto e di diritto" del bene pignorato oltre che la sua situazione topografico-catastale.

Tali particolari sono descritti e sintetizzati nei seguenti punti:

1. La corte "di fatto" del Fabbricato pignorato è costituita da due distinte superfici:
  - a. una striscia larga circa 1,20 mt che percorre tutto il perimetro del fabbricato ed è ad esso graffiata - quindi ricadente nel pignoramento - e da
  - b. uno spiazzo recintato/confinato contenuto nelle particelle 713 e 715 che, invece, risultano escluse dal pignoramento di che trattasi, ancorché di proprietà degli stessi esecutati;
2. per accedere al bene pignorato con un autoveicolo, è necessario transitare, oltre che sulle particelle 713 e 715 sopra riportate, anche per un piccolissimo tratto di forma triangolare insistente sulla particella 487 del Foglio 16 del Comune di Castiglione Cosentino. Le Particelle 713 e 715 (che circondano il fabbricato pignorato) sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED] mentre la Particella 487 è di proprietà di terzi (tra cui lo stesso esecutato, [REDACTED]). Tale situazione configura - di fatto - una servitù, invero esistente fin dalla costruzione stessa del fabbricato pignorato. Per completezza dell'informazione, però, nei riguardi della particella 487, vi è da evidenziare, i seguenti punti:

- a. la superficie interessata da tale passaggio è esigua perché costituita da pochi metri quadrati: circa 22 mq (vedi Figura 5),
  - b. lo “sconfinamento” in tale particella avverrebbe solo nel caso di transito con automezzi di medie-grandi dimensioni mentre per le altre tipologie di veicoli lo spazio esistente consente, invero, il passaggio senza interessare la Part. 487 (vedi Figura 5),
  - c. esiste l’eventuale possibilità di superare tale servitù allargando la rampetta di accesso sull’aiuoletta centrale contenuta nella particella 713 (vedi Fig. 5);
3. Su indicazione  si evidenzia, infine, che il muro di contenimento dell’edificio confinante verso nord è posto all’interno delle particelle 713 e 715 per circa 2,0 mt. Tale circostanza è comunque ininfluenza ai fini della alienazione.

Tutto quanto sopra riportato viene descritto graficamente negli elaborati seguenti.

### **3. Elaborati Grafici Generali**

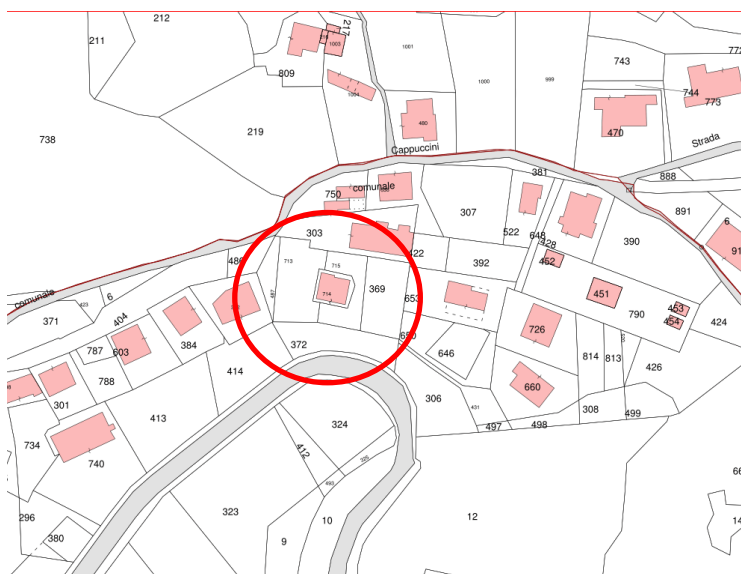


Figura 1:  
Planimetria Catastale

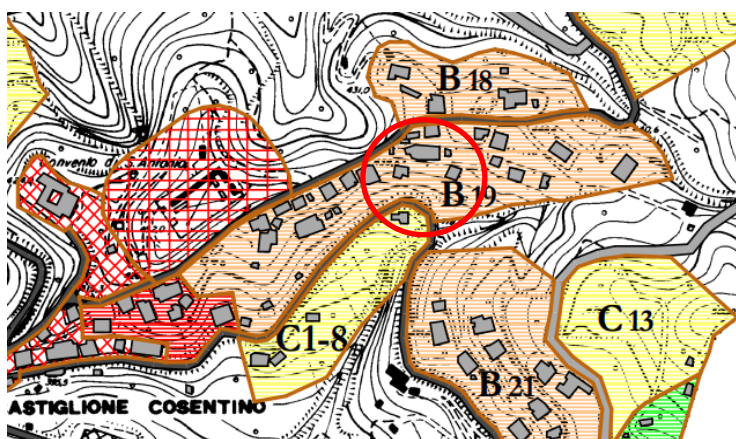


Figura 2:  
Planimetria PRG



Figura 3:  
sovrapposizione  
catastale-carta tematica  
regionale

#### 4. Elaborati Grafici di Dettaglio

 Comune di Castiglione Cosentino

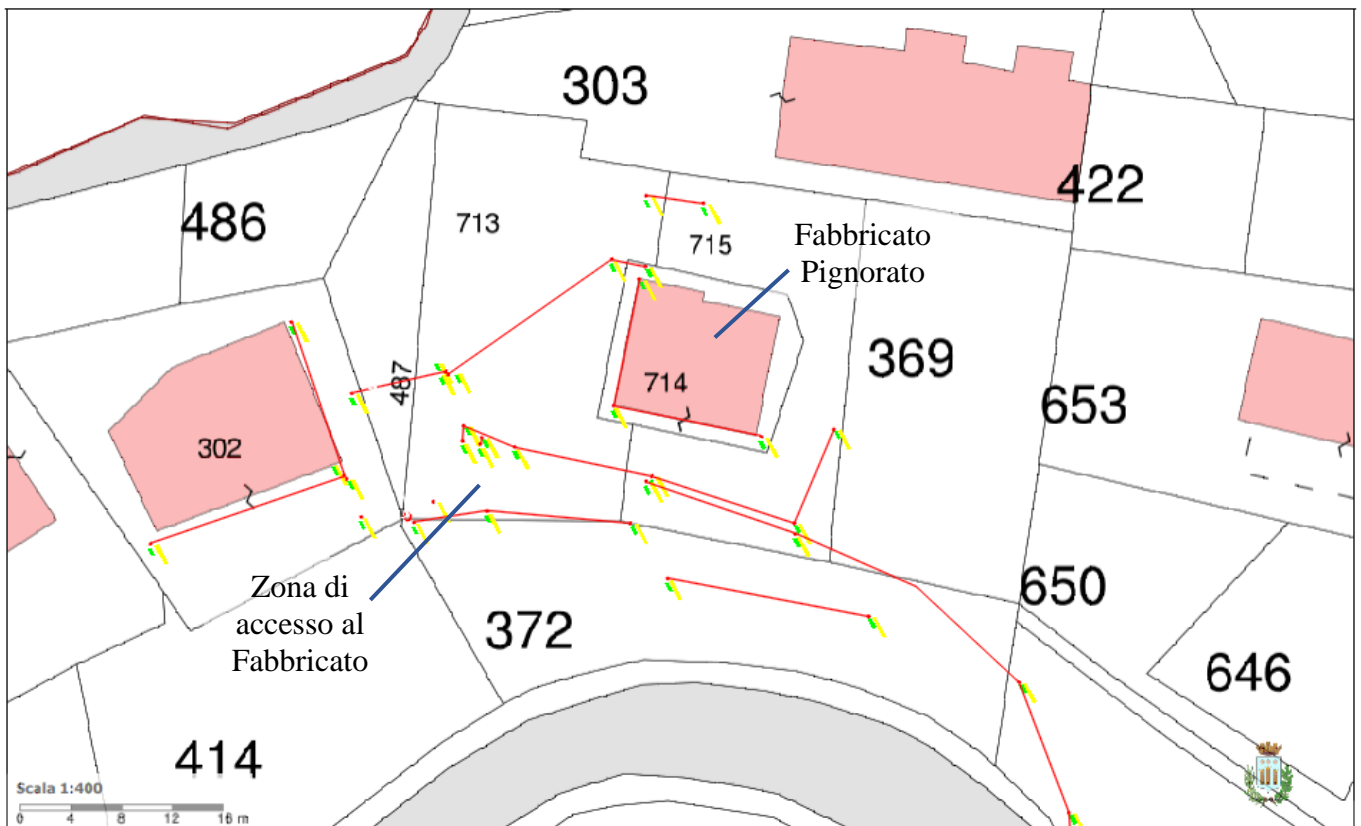


Figura 4: sovrapposizione rilievo/stralcio catastale

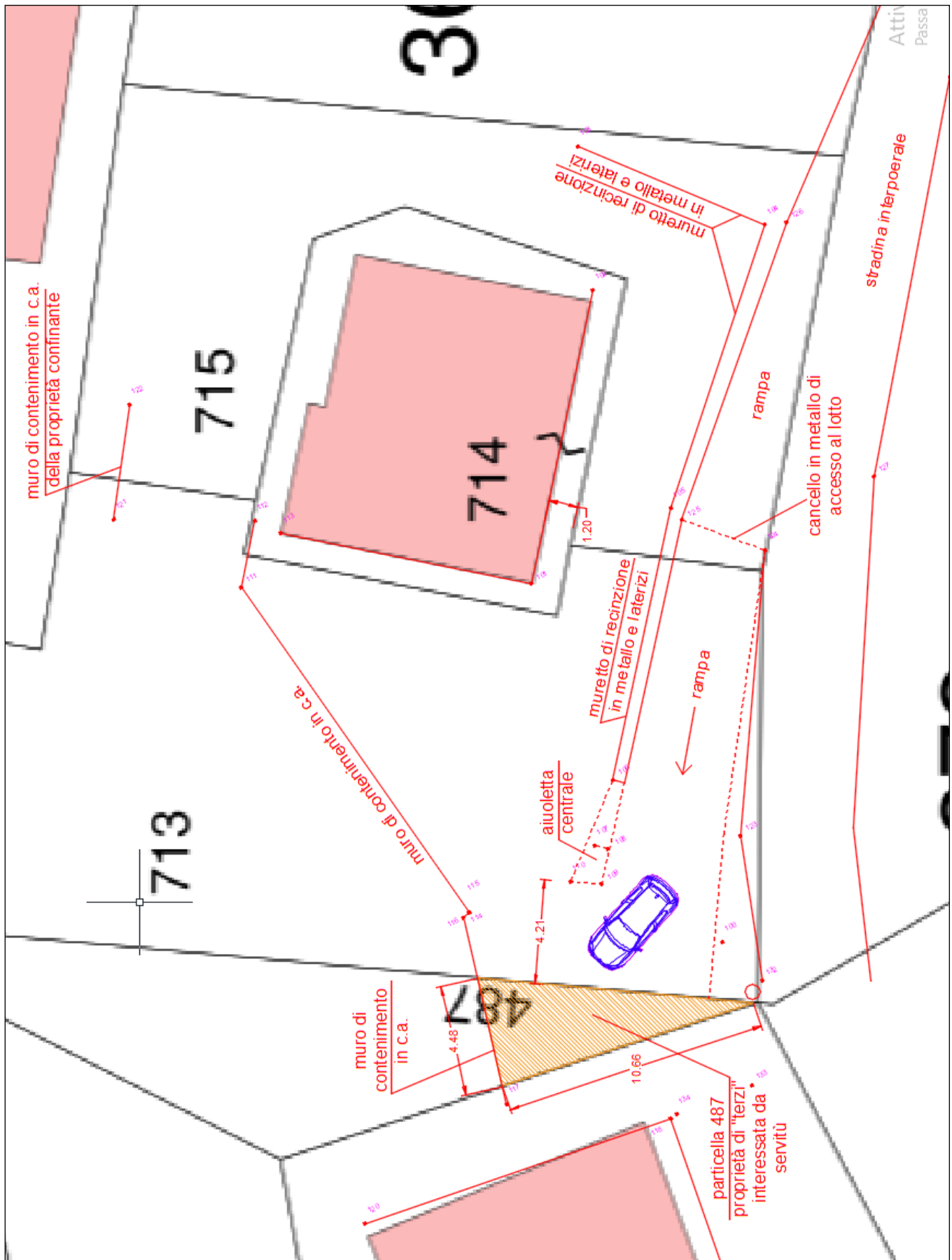


Figura 5: dettagli e particolari della zona di accesso al lotto



**5. Documentazione Fotografica**



Foto 1: Accesso al Lotto

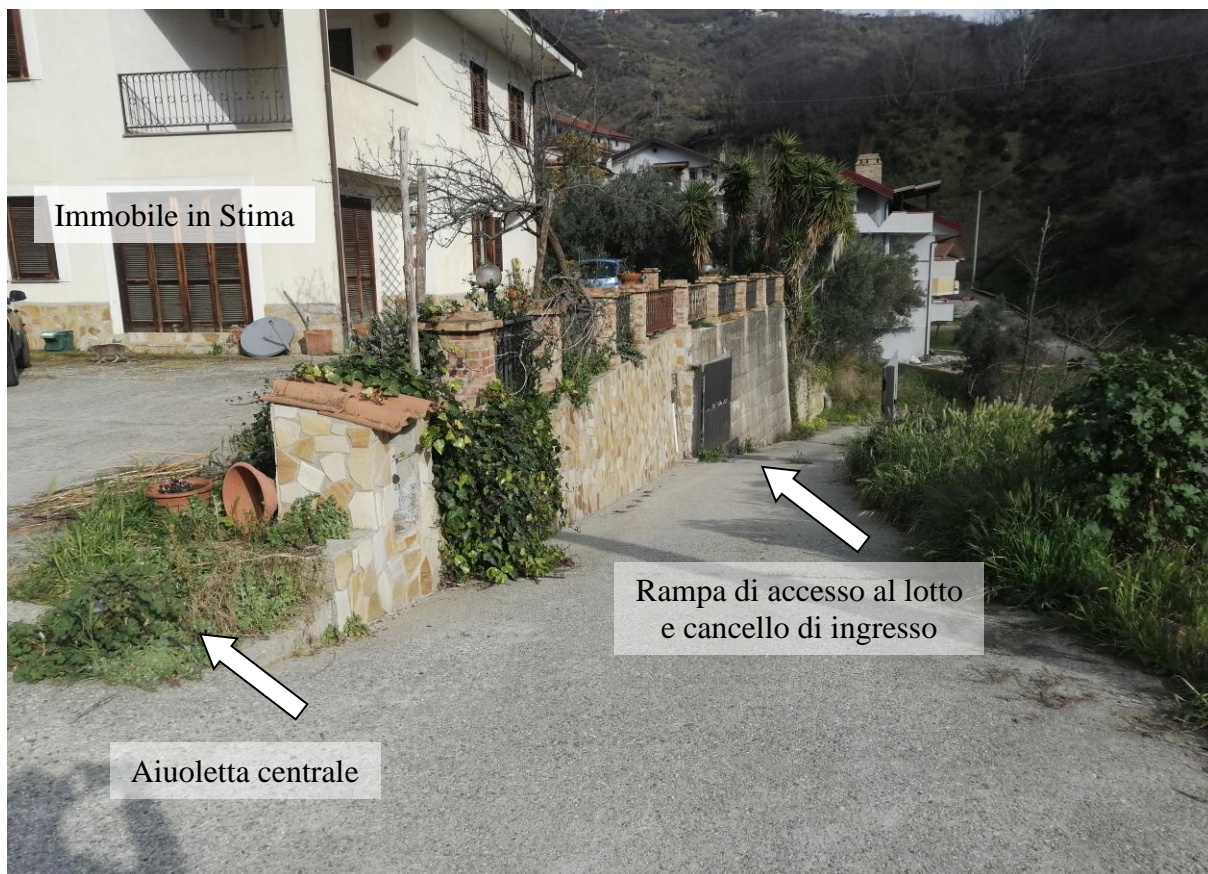


Foto 2: Accesso al Lotto e vista dell'immobile in stima





Foto 3: Vista d'insieme



Foto 4:  
particolari delle Part. 713 - 714 - 715



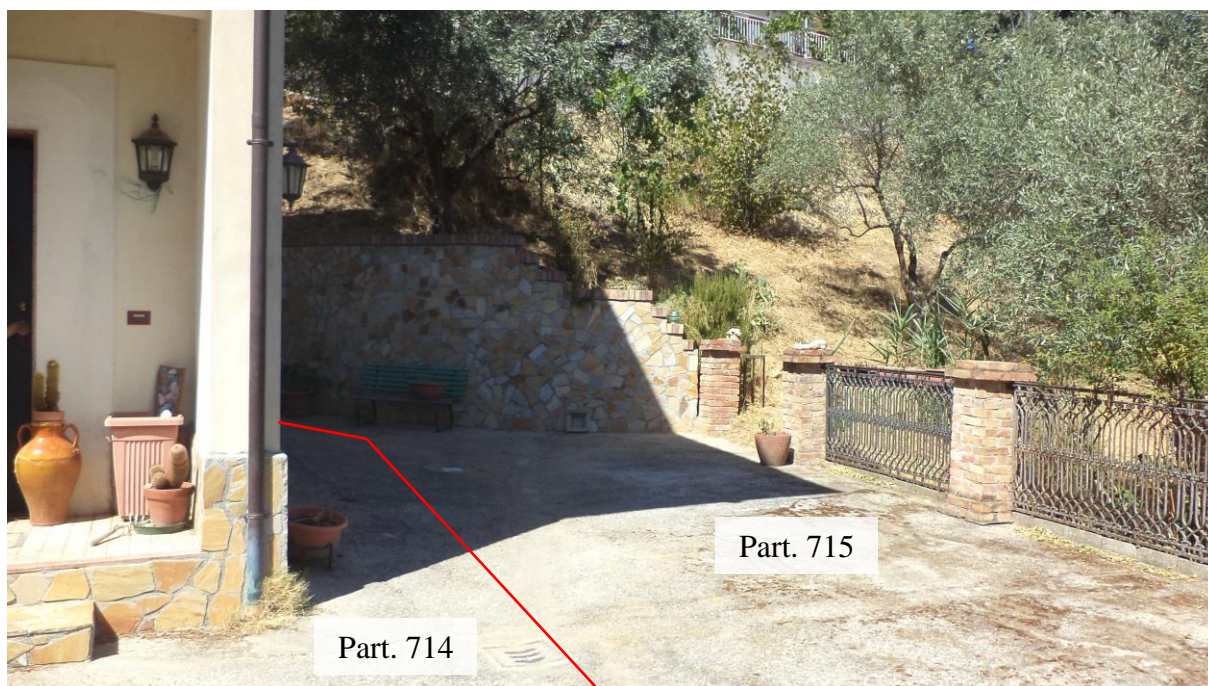


Foto 5: particolare della Part. 5

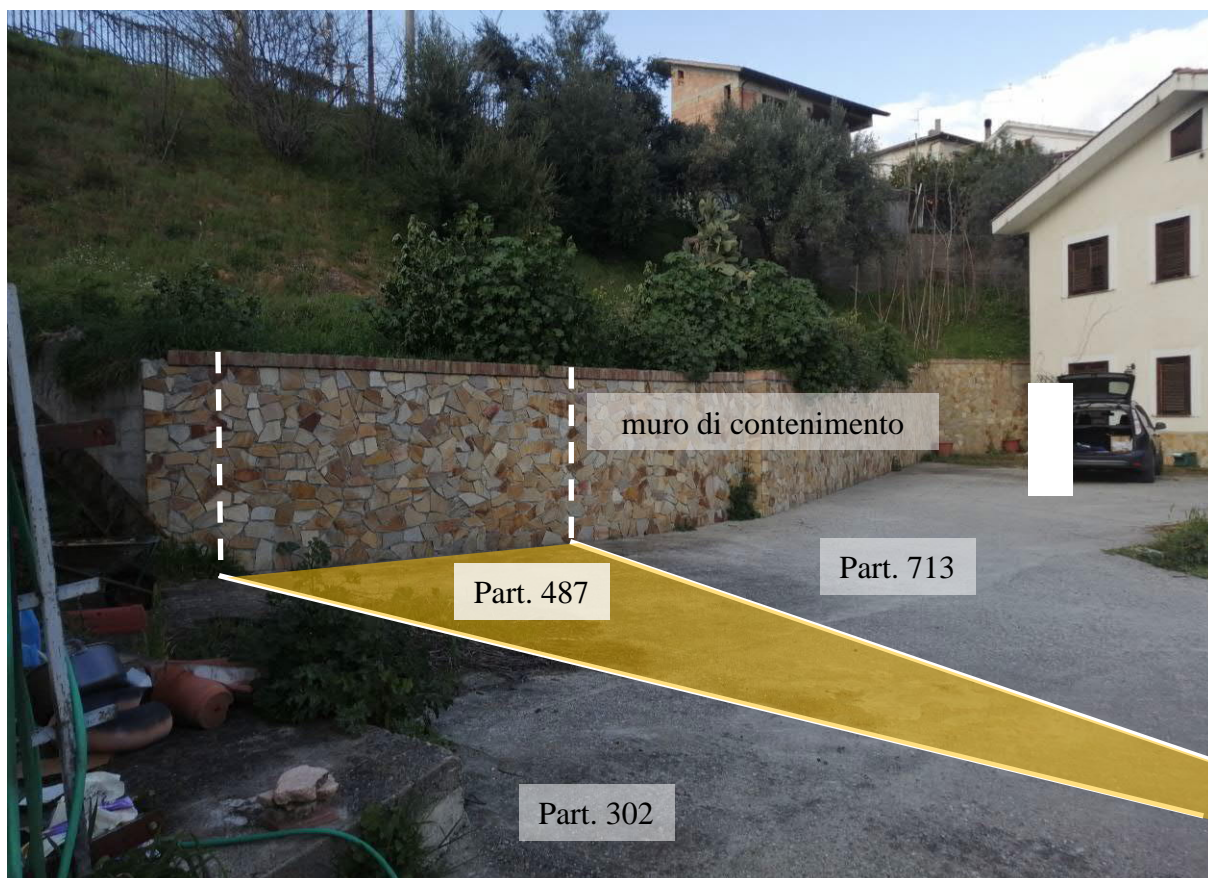


Foto 6: Vista della Particella 487 (di terzi)



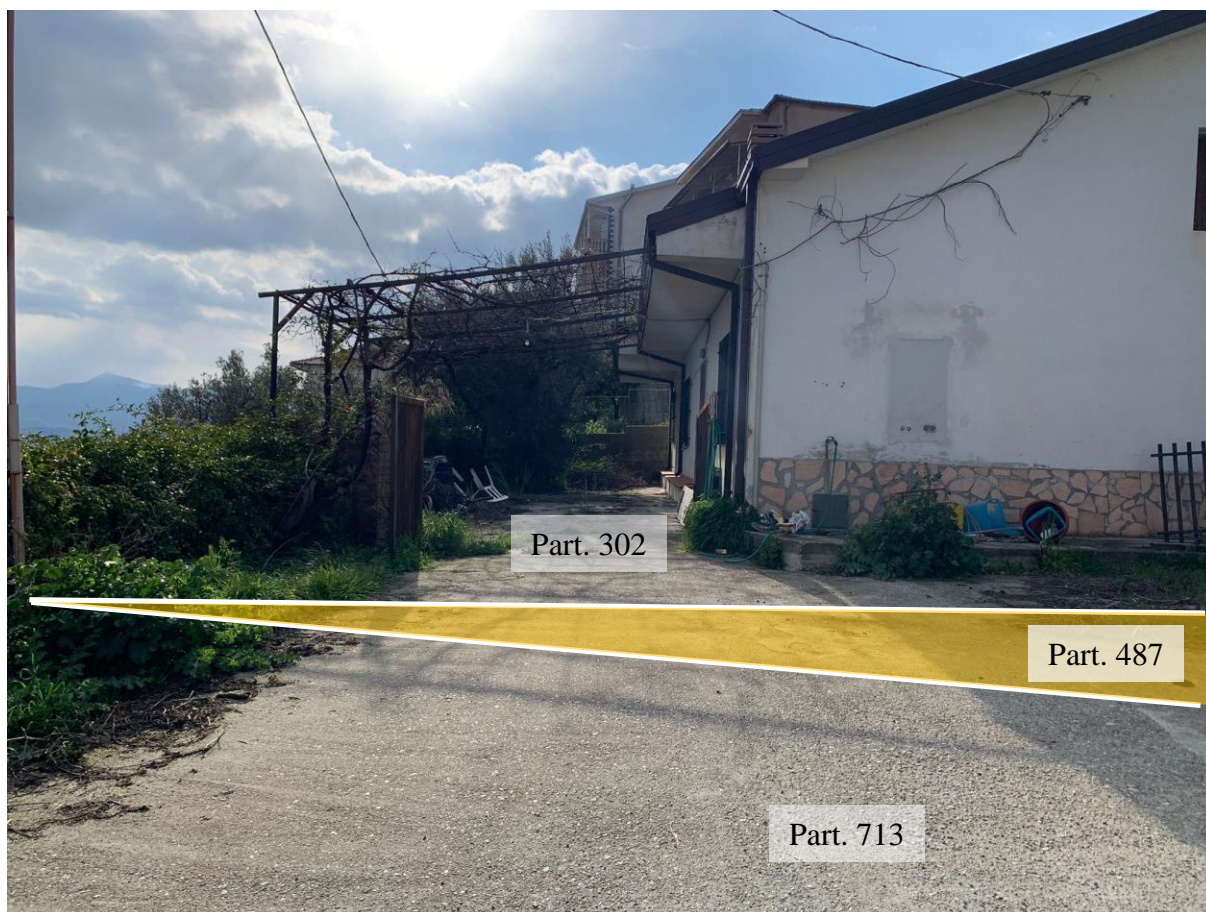


Foto 7: Vista della Particella 487 dalla rampa di accesso

## **6. Conclusioni**

Avendo espletato in fede e serena coscienza il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in risposta alle integrazioni richieste; al contempo rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 10.03.2022

Il C.T.U.