

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Data Giuramento: 08/07/2014

Procedura Esecuzione Immobiliare n° 334/2011 R.G.E.



C.T.U.

Ing. Sara Bloise

Sommario

1. Premessa e oggetto dell'incarico	3
2. Operazioni peritali.....	4
3. Quesito n°1: Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:.....	5
3.1 Ubicazione	5
3.2 Caratteri generali e tipologici	6
3.3 Estensione	6
3.4 Identificazione catastale.....	7
3.5 Confini	8
3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile	8
3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi.....	11
3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc... ..	11
4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia	12
5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali.....	14
6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato.....	15
7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati	18
8. Quesito n°6: Regime fiscale.....	19
9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo	20
10. Conclusioni	22
11. Allegati.....	22

1. Premessa e oggetto dell'incarico

La sottoscritta, Ing. Sara Bloise, nominata C.T.U., dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe Greco, redige la seguente relazione di perizia relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n° 334/2011 del R. G. Esec. Immob. promossa da Banca di Credito Cooperativo di Cosenza, contro il Sig. ██████████ e altri. Dopo aver attentamente esaminato gli atti e dopo essersi recata sui luoghi oggetto della suddetta procedura si propone di rispondere fedelmente ai seguenti quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:
 - a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al / ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc...
2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).
3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile, e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.
6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.
7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale si riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2. Operazioni peritali

Dopo aver effettuato il giuramento in data 08/07/2014, il sottoscritto C.T.U., si è da subito adoperato per dare inizio alle operazioni peritali. Ci si è recati presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure catastali relative alle particelle indicate negli atti. Nel frattempo si è fissata la data del sopralluogo e la comunicazione di tale data è avvenuta tramite raccomandata A/R nei confronti degli esecutati e tramite posta certificata al rappresentante legale del creditore procedente.

Il sopralluogo dei beni pignorati è stato effettuato il 25/07/2014, in presenza di uno dei due debitori, il Sig. ██████████ (Allegato A). Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'intero immobile, compresa la resede di pertinenza dello stesso.

In particolare, il fabbricato si sviluppa su due piani: il piano terra identificato al Catasto al Foglio n°4 Particella 238 sub 1 ed il piano primo identificato al Catasto al Foglio n°4 Particella 238 sub 2. Per quanto riguarda il piano terra presso l'Agenzia del Territorio non risulta reperibile la planimetria e sulle visure storiche non compare la relativa categoria di riferimento bensì la dicitura in "*corso di definizione*".

Per il piano primo invece, si è valutata la corrispondenza di questo con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio e non si sono riscontrate difformità rispetto a quest'ultima.

Sopra il piano primo è stata rilevata la presenza di un sottotetto non abitabile.

All'esterno del fabbricato, nella relativa area di pertinenza, è stata riscontrata la presenza di due manufatti, uno in mattoni adibito a forno ed un altro in metallo utilizzato come deposito.

Nel complesso, l'immobile al momento del sopralluogo risulta in buone condizioni, non si sono riscontrate carenze strutturali e presenta un buono stato di manutenzione.

Successivamente si sono visionati i terreni oggetto di pignoramento. L'accesso a tali appezzamenti avviene attraverso cancello metallico. Tali terreni, identificati in diverse particelle, risultano per la maggior parte della loro estensione coltivati ad uliveti e vigneti e non risultano occupati da costruzioni. La loro superficie risulta per lo più pianeggiante ad eccezione di una piccola parte che risulta in pendenza.

3. Quesito n°1: Descrivere sinteticamente i beni oggetti di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:

3.1 Ubicazione

Tutti i beni oggetto della presente perizia sono situati nel comune di Marano Principato (CS); in particolare il fabbricato è localizzato in via Fontanelle, mentre i terreni sono situati in località Savagli così come rappresentato nella figura 1.

Il fabbricato è composto da due piani. L'area di pertinenza del fabbricato per il lato Nord – Ovest è separata dalla strada provinciale attraverso un muro in c.a. Per la restante parte è recintata da una rete in legno che separa l'area dalle altre proprietà adiacenti.

Più precisamente:

- Il piano terra risulta in parte rifinito ed in parte allo stato rustico; la parte rifinita è così composta: ingresso/disimpegno, bagno, stanza adibita a studio, stanza adibita a cucina/soggiorno, stanza adibita a ripostiglio; la restante parte del piano risulta allo stato rustico con mattoni e travi a vista e con pavimento in intonaco grezzo.
- Il piano primo è costituito da appartamento per civile abitazione, costituito da ingresso, angolo cottura, soggiorno, tre camere da letto, due wc.
- Sottotetto non abitabile.



Figura 1 - Particelle oggetto di pignoramento

3.2 Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato, costruito negli anni '80, è stato edificato secondo le caratteristiche ed i sistemi costruttivi dell'epoca.

Esso presenta struttura portante in cemento armato, con solai misti in c.a. e laterizi e tompagnatura in blocchi di laterizio con spessore totale pari a 40 cm. L'interno e l'esterno risultano intonacati. Risulta allacciato alla rete idrica e fognaria.

Il fabbricato è dotato di cortile esterno in parte cementato al quale si accede mediante rampa di accesso; non è presente un cancello metallico.

In generale, non presenta carenze strutturali significative tali da garantire l'incolumità delle persone.

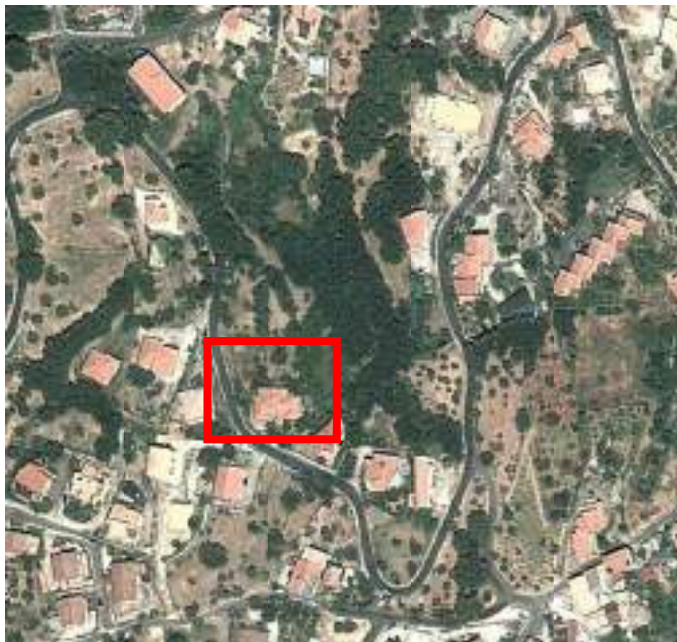


Figura 3 - Fabbricato oggetto di pignoramento

3.3 Estensione

All'immobile si accede direttamente da via Fontanelle, vi è una rampa di accesso carrabile cementata che conduce al fabbricato, il quale si trova ad una quota inferiore rispetto al piano strada. L'area di pertinenza del fabbricato è in gran parte cementata, la restante parte è in terra battuta e corredata da alberi da frutto.

L'immobile si estende su una superficie lorda di circa 195 mq e si sviluppa su due piani. L'accesso principale avviene attraverso un portoncino in legno che conduce al vano scale. Da queste si accede al piano primo ed ai locali del piano terra.

Più nel dettaglio, l'appartamento al piano terra, definito come "piano seminterrato" dagli elaborati grafici allegati al permesso di costruire (Allegato C), risulta così composto:

- Cucina rustica e soggiorno di circa 39 mq alla quale si può accedere anche dalla facciata principale dell'abitazione attraverso porta in legno;
- Bagno n°1 di circa 5 mq dotato di finestra;
- Ripostiglio cieco di circa 2 mq;
- Stanza adibita a studio di circa 19 mq con porta finestra in pvc attraverso la quale si accede anche dall'esterno;
- Disimpegno di circa 7 mq.

In questi locali il pavimento è costituito da piastrelle in gres, gli infissi sono in legno e gli avvolgibili in pvc, le porte interno sono in legno di buona qualità.

La restante parte della superficie interna del piano consiste in:

- Zona rustica di circa 71 mq senza infissi esterni ad eccezione di una porta in legno attraverso la quale si accede anche dal retro dell'abitazione. Tale zona non risulta ne pavimentata ne intonacata.

Il piano primo, definito come "piano rialzato" dagli elaborati grafici allegati al permesso di costruire (Allegato C), al quale si accede da scale interne e tramite portoncino blindato, si compone di:

- Soggiorno di circa 44 mq dal quale si accede dal disimpegno attraverso porta. La pavimentazione è in marmo. Da questo si accede al balcone che si affaccia sull'ingresso principale dell'abitazione. Dal soggiorno si accede alla cucina attraverso una porta a due ante.
- Cucina di circa 19 mq composta da angolo cottura che si sviluppa su due lati e con pavimento in marmo.
- Corridoio n°1 di circa 7 mq dal quale si accede alla cucina, al soggiorno ed al bagno n°1.
- Corridoio n°2 di circa 10 mq dal quale si accede alle stanze da letto, al bagno n°2 ed al balcone che si affaccia sul lato Nord – Est del fabbricato.
- Bagno n°1 di circa 7 mq con doccia e dotato di finestra.
- Stanza da letto n°1 di circa 17 mq e dotata di finestra.
- Stanza da letto n°2 di circa 10 mq e dotata di finestra.
- Stanza da letto n°3 di circa 21 mq e dotata di balcone.
- Bagno n°2 di circa 12 mq con doccia.

Gli infissi esterni dell'appartamento risultano di buona qualità; internamente le ante sono in legno mentre le tapparelle sono in pvc, le porte interne sono in legno. È termoautonomo.

Le scale interne dell'appartamento sono in marmo. Il parapetto delle scale è in cemento e rivestito anch'esso da marmo. Vi sono delle finestre in legno che garantiscono l'illuminazione delle stesse.

L'appartamento è completato da un sottotetto non abitabile chiuso da una porticina in legno ed adibito a ripostiglio.

L'esterno del fabbricato è adornato da vasi e da alberi di media altezza. In particolare lungo il confine con la strada vi è un doppio muretto. Il primo di circa 40 cm di altezza rivestito in pietra, il secondo di circa 1,5 m di altezza al quale si accede tramite scale in calcestruzzo che permettono l'accesso a piante di ulivo.

Nell'allegato fotografico (Allegato F) sono riportate alcune delle foto scattate durante il sopralluogo e rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto.

3.4 Identificazione catastale

Dalle indagini catastali effettuate risulta che i beni oggetto di pignoramento sono censiti presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti identificativi:

Fabbricato sito in Comune di Marano Principato, Via Fontanelle, censito in catasto al:

- Foglio 4 particella 238 sub 1 - in corso di definizione - piano T;
- Foglio 4 particella 238 sub 2 - cat. A/2 - cl. U - vani 7 - piano I – rendita € 524,20;

Terreno sito in Comune di Marano Principato, censito in catasto al:

- Foglio 6 Particella 119 di are 19.20;
- Foglio 6 Particella 723 di are 03.30;
- Foglio 6 Particella 726 di are 07.40;
- Foglio 6 Particella 737 di are 06.10;
- Foglio 6 Particella 740 di are 03.10;
- Foglio 6 Particella 901 di are 15.70;
- Foglio 6 Particella 919 di are 04.00.

3.5 Confini

Il fabbricato confina con le particelle censito in catasto al Foglio 4 n° 413, 322, 681 e per il lato ovest confina con la strada provinciale via Fontanelle.

I terreni confinano con le particelle censito in catasto al Foglio 6 n° 918, 470, 134, 143, 738, 1078, 1066, 467, 524, 118 e per il lato nord- est con via Presta.

Tali dati risultano evidenti dall'estratto di mappa acquisito presso l'agenzia del Territorio e riportato nell'Allegato B.

3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile

In catasto l'immobile pignorato censito al foglio 4 particella 238 sub 1 e sub 2 risulta intestato alla Sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto a titolo personale e per $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] per la nuda proprietà.

I terreni oggetto di pignoramento risultano per $\frac{1}{4}$ di proprietà del Sig. [REDACTED] per $\frac{1}{4}$ di proprietà del Sig. [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Successivamente verranno identificati con Unità negoziale 1 i beni censiti al foglio 4 particella 238 sub 1 e sub 2 e quindi il fabbricato e con Unità negoziale 2 i restanti beni e quindi i terreni. Dalle visure storiche si evince la situazione degli intestati negli ultimi 20 anni come di seguito riportata:

A [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, spetta in parti uguali fra loro:

- la proprietà, gravata dal diritto di abitazione in favore di [REDACTED], nata [REDACTED] Principato il 5 giugno 1999 e di [REDACTED], nato a [REDACTED] degli immobili di cui alla unità negoziale 1;

- la proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) degli immobili di cui all'unità negoziale 2;

in virtù di atto di donazione a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 7 novembre 2005 rep. n. 61743, trascritto in data 1 dicembre 2005 ai nn. 47753 R.G. e 25452 R.P. da [REDACTED], [REDACTED] in quella sede [REDACTED] sugli immobili di cui all'unità negoziale 1 riservava il diritto di abitazione per sè e per il coniuge [REDACTED].

[REDACTED] beni in oggetto erano pervenuti come segue:

- a. i beni di cui all'unità negoziale 1, per averli edificati sul terreno (originarie particelle 238 e 330) acquistato anteriormente al ventennio con atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Micciulli del 21 febbraio 1983 rep. n. 11368, trascritto in data 10 marzo 1980 ai nn. 6005 R.G. e 187195 R.P. da [REDACTED], nato [REDACTED]
- b. la proprietà per 1/2 sulle particelle di terreno 119, 723 (ex 137) e 726 (ex 138), di cui all'unità negoziale 2 (in comunione con il coniuge [REDACTED]) con atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 5 febbraio 1997 rep. n. 172983, trascritto in data 10 febbraio 1997 ai nn. 3400 R. G. e 3020 R.P. da [REDACTED],
[REDACTED]
a [REDACTED], sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Stefano Camilleri del 13 dicembre 1995 rep. n. 5621, trascritto in data 29 dicembre 1995 ai nn. 30161 R.G. e 24939 R.P. intercorsa con la germana [REDACTED], na [REDACTED]
a [REDACTED], entrambe sopra generalizzate, quanto in oggetto (particelle 119 e originarie 137 e 138) era pervenuto, anteriormente al ventennio, per successione in morte del padre [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] eduto in [REDACTED] giusta denuncia n. 16 vol. 12785, presentata a Roma il giorno 11 giugno 1991, trascritta in data 21 settembre 1992 ai nn. 20747 R.G. e 17772 R.P.;
- la coniuge del defunto [REDACTED], nat [REDACTED]
[REDACTED] aveva rinunciato all'eredità in virtù di atto redatto dalla Pretura di Roma fascicolo 590/90 del 14 febbraio 1990;
- a [REDACTED] sopra generalizzato, quanto in oggetto era pervenuto, anteriormente al ventennio, con atto di accettazione cessione e divisione, a rogito Notaio Luigi Goffredo del 13 agosto 1963 rep. n. 13004, trascritto in data 19 maggio 1965 ai nn. 8454 R. G. e 60217 R.P..
- c. la proprietà per 1/2 sulle particelle di terreno 737 (ex 724, a sua volta ex 137) e 740 (ex 725, a sua volta ex 138), di cui all'unità negoziale 2 (in comunione con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata), con atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 5 febbraio 1997 rep. n. 172983, trascritto in data 10 febbraio 1997 ai nn. 3401 R.G. e 3021 R. P. da [REDACTED] nat [REDACTED]
a [REDACTED], sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto con atto di donazione a rogito Notaio Stefano Camilleri del 13 dicembre 1995 rep. n. 5621, trascritto in data 29 dicembre 1995 ai nn. 30161 R.G. e 24939 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzata;
- a [REDACTED], sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto con atto di divisione a rogito Notaio Stefano Camilleri del 13 dicembre 1995 rep. n. 5621, sopra citata, nonché, anteriormente al ventennio, per successione in morte del padre [REDACTED] giusta denuncia n. 16 vol. 12785, sopra citati;

- a [REDACTED], sopra generalizzato, quanto in oggetto era pervenuto, anteriormente al ventennio, con atto di accettazione cessione e divisione, a rogito Notaio Luigi Goffredo del 13 agosto 1963 rep. n. 13004, sopra citato.
- d. la proprietà per 1/2 sulla particella di terreno 901 (ex 140/a), di cui all'unità negoziale 2 (in comunione con il coniuge [REDACTED] sopra generalizzata), con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 9 ottobre 2002 rep. n. 53980, trascritto in data 23 ottobre 2002 ai nn. 24049 R.G. e 18821 R.P. da [REDACTED] nata [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno;
- a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], sopra generalizzati, quanto in oggetto (originaria particella 140) era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 20 gennaio 1993 rep. n. 134115. trascritto in data 15 febbraio 1993 a i nn. 3687 R.G. e 3278 R.P. da [REDACTED], na [REDACTED]
- a [REDACTED], sopra generalizzata, quanto in oggetto era pervenuto, anteriormente al ventennio, in virtù della successione devolutasi per testamento olografo pubblicato il 9 marzo 1988, registrato a Castrovillari il 25 marzo 1988 al n. 255, in morte del padre [REDACTED], nato [REDACTED] apertasi in data 3 febbraio 1988 al n. 255, giusta denuncia n. 75 vol. 393 del 3 febbraio 1992, trascritta in data 20 ottobre 1995 ai nn. 24525 R.G. e 20266 R.P.;
- a [REDACTED], sopra generalizzato, quanto in oggetto era pervenuto, anteriormente al ventennio, in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Italo Scornajenghi del 19 dicembre 1974 rep. n. 115849, trascritto in data 17 gennaio 1975 ai nn. 836 R.G. e 86944 R.P., intercorsa con la germana [REDACTED] na [REDACTED]
- e. la proprietà per 1/2 sulla particella di terreno 919 (ex 136), di cui all'unità negoziale 2 (in comunione con il coniuge [REDACTED] sopra generalizzata), con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del giorno 8 luglio 2003 rep. n. 55933, trascritto in data 29 luglio 2003 ai nn. 19359 R.G. E 14271 R.P. da [REDACTED]
- a [REDACTED], sopra generalizzato, quanto in oggetto (originaria particella 136) era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Falsetti del giorno 11 maggio 1992 rep. n. 9922, trascritto in data 23 maggio 1992 ai nn. 12754 R.G. e 10965 R.P. da [REDACTED], nato [REDACTED] per la quota di 16/18 di proprietà e [REDACTED], nato [REDACTED] e [REDACTED], nato [REDACTED] per la quota di 1/18, di proprietà ciascuno;
- a [REDACTED], [REDACTED], quanto in oggetto era pervenuto, anteriormente al ventennio, in virtù dei seguenti titoli:
- a [REDACTED]: -per 12/18, con atto di cessione di diritti a rogito Notaio Italo Scornajenghi del 24 giugno 1969 rep. n. 72881, trascritto in data 24 luglio 1979 a i nn. 12140 R.G. e 138849 R.P. da [REDACTED] nato [REDACTED] per 3/18 con atto di cessione di diritti a rogito Notaio Italo Scornajenghi del 30 giugno 1987 raccolta n. 32962, trascritto in data 28 luglio 1987 ai nn. 15055 R.G. e 157913 R.P. da [REDACTED] nata [REDACTED] per 1/18, per successione in morte di [REDACTED], nato [REDACTED] apertasi in data 3 febbraio 1985, giusta denuncia n. 15 vol. 337, registrata a Cosenza il 21 maggio 1985, non trascritta;

a [REDACTED] e [REDACTED] i diritti pari ad 1/18 cadauna in virtù della medesima successione di [REDACTED] sopra citata.

3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

Sui beni in oggetto non è presente nessun vincolo locativo.

3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc...

Al fine di rispondere a tale quesito si è acquisito presso il Comune di Marano Principato il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R. n° 1466 del 17/07/1980, in zona di espansione residenziale C/3 zona 3 con destinazione d'uso di tipo residenziale.

Per l'immobile in oggetto, dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, restano attuabili solo gli interventi di ristrutturazione (manutenzione ordinaria e straordinaria), nonché il cambio di destinazione d'uso.

I terreni ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R. n° 1466 del 17/07/1980:

- Foglio 6 Particella 119 di 1920 mq così divisi:
 - 10 mq Zona B2
 - 1910 mq Zona C3di cui 34 mq ricadenti in Area in frana associata a rischio R3 del PAI.
- Foglio 6 Particella 723 di 330 mq Zona C3;
- Foglio 6 Particella 726 di 740 mq Zona C3;
- Foglio 6 Particella 737 di 610 mq Zona C3;
- Foglio 6 Particella 740 di 310 mq Zona C3;
- Foglio 6 Particella 901 di 1570 mq Zona C3;
- Foglio 6 Particella 919 di 400 mq Zona C3.

Di seguito sono riportate le prescrizioni relative ai terreni ricadenti in zona C3 in quanto la superficie ricadente in zona B2 è irrilevante ai fini di interventi di nuova costruzione. Inoltre, per la parte di terreno ricadente in Area in frana associata a rischio R3 del PAI consistente in circa 34 mq, il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico prevede all'art. 16 comma 1 il divieto di ogni forma di nuova edificazione.

L'edificazione nelle ZTO C1, C2, C3, C6 deve rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

Destinazioni edilizie ammesse: residenze, uffici, negozi, costruzioni accessorie.

Destinazioni edilizie escluse: officine moleste, stalle, attività moleste.

- IT 1.30 mc/mq
- IF 1.80 mc/mq
- Hmax = 8.3 mt.
- Rapporto di copertura = 30%
- Distanze:
 - Dai confini di proprietà = 0.00, ½ h, min. 5.00 mt.
 - Dai fili stradali:
 - 5.00 mt. per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7.00
 - 7.50 mt. per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00
 - 10.00 mt. per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.00
 - Tra gli edifici = 10.00 mt.

4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia

Per rispondere a questo quesito si sono rese necessarie accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato. Da queste, relativamente al fabbricato, è stato riscontrata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°18 rilasciata dal Comune di Marano Principato il 14 Ottobre 1981 (Allegato C);
- Concessione Edilizia n°191 in variante rilasciata dal Comune di Marano Principato il 06 Aprile 1989 (Allegato C).

In fase di progettazione, dalle tavole allegate al Permesso di Costruire, era stata prevista la realizzazione di un piano seminterrato, di un piano rialzato e di un piano primo. Nella relazione tecnica viene specificato che il piano primo non verrà realizzato, infatti nelle planimetrie allegate alla variante compare la pianta del piano seminterrato e la pianta del piano rialzato. In fase di sopralluogo, però, è stato riscontrato un fabbricato composto da due piani, entrambi fuori terra e da un sottotetto non abitabile. Tale situazione è difforme rispetto alla concessione edilizia rilasciata in quanto la sostituzione del piano seminterrato con il piano terra fa sì che si modifichi il prospetto del fabbricato.

Inoltre, all'immobile in questione sono state apportate alcune modifiche come risulta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo e riportate sulla planimetria dell'appartamento (Allegato D). In merito a tali modifiche non si è riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato alcuna comunicazione o denuncia di inizio attività relativamente alle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali o rispetto a quelle reperite presso il Municipio (Allegato D).

Nel dettaglio tali modifiche hanno riguardato, per il piano terra, la modifica della distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazioni d'uso di alcuni locali. In particolare, il locale destinato a magazzino è stato suddiviso in due locali: cucina rustica e locale studio. I locali

destinati a garage, bagno, cantina e parte del corridoio consistono in un unico ambiente identificato nella planimetria con zona rustica quindi non rifinita. Il wc ed il ripostiglio sono stati realizzati in una parte destinata precedentemente a corridoio.

Per il piano primo invece, le modifiche riguardano perlopiù le superfici dei balconi e di conseguenza degli spazi interni.

Nel complesso tali modifiche hanno comportato una lieve difformità tra la superficie progettata e quella effettivamente realizzata.

Sostanzialmente, affinché lo stesso sia conforme al permesso di costruire rilasciato è necessario, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che si verifichino le seguenti condizioni:

- 1) che i lavori sono stati eseguiti secondo il progetto approvato ed allegato al provvedimento edilizio citato in premessa, per quanto riguarda la sagoma – superfici utili – dimensioni – destinazioni d'uso – ubicazione planimetrica all'interno del lotto di pertinenza – distribuzione interna dei locali ed aspetto esteriore dell'edificio;
- 2) che sono state rispettate ed eseguite tutte le prescrizioni riportate nei provvedimenti edilizi rilasciati e quelle di legge e regolamentari vigenti;
- 3) che il fabbricato è idoneo e correttamente eseguito sotto il profilo statico;
- 4) che i muri sono convenientemente prosciugati e gli ambienti possiedono i necessari requisiti di salubrità;
- 5) che non esistono cause di insalubrità e di pericolo, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza.

Per quanto detto in precedenza il punto 1 non risulta rispettato, per cui, al fine di risanare tali difformità è necessario attivare una sanatoria e più precisamente, come da indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, si tratta di richiedere una SCIA in sanatoria che prevede in termini di costi, un contributo di € 516,00.

Inoltre, inerentemente ai manufatti realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, e non riscontrati nella documentazione fornita dal Comune, per questi si suggerisce la demolizione in quanto la loro realizzazione, in particolare per quello in mattoni, non rispetta le indicazioni fornite dallo strumento urbanistico vigente essendo tale manufatto costruito adiacente al piano strada.

In merito all'agibilità non è stata riscontrata alcuna documentazione presso l'Ufficio Tecnico.

Relativamente al rilascio del Certificato di Agibilità, la documentazione da produrre riguarda:

- a) Richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto o, in alternativa documentazione catastale completa;
- b) Piante quotate degli ambienti;
- c) Dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) Certificato di collaudo statico previsto dall'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" per le

- opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica o Certificato di idoneità statica redatto dal professionista abilitato;
- e) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - f) Dichiarazione di conformità e di collaudo degli impianti installati ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;
 - g) Versamento di € 50,00;
 - h) n°2 marca da bollo di € 16,00.

Riassumendo, per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità, in termini di costi si hanno: per l'accatastamento € 500,00, per il versamento al comune di Marano Principato € 50,00 ed € 32,00 per le marche da bollo per un totale di € 582,00.

5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali

Come risultante dallo studio degli atti e come confermato da ispezione legale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO E) a carico dei beni oggetto di procedimento, risultano:

Per la particella 238 sub 1 sub 2:

ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) ISCRIZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 15075 Registro Generale 40344 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61558/21278 del 11/10/2005

Per le particelle 238 sub 2 e per le particelle 119, 723, 726, 737 e 740 :

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA ART.77 DPR 602/73 ISCRIZIONE del 15/02/2002 - Registro Particolare 338 Registro Generale 3357 Pubblico ufficiale E.T.R. SPA COSENZA Repertorio 33313 del 05/02/2002

Per tutte le particelle:

(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) TRASCRIZIONE del 21/11/2011 - Registro Particolare 22778 Registro Generale 31436 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1594/2011 del 02/11/2011

Per le particelle 238 sub 1 oltre a quella precedente è stato riscontrato:

(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 8539 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 170/2012 del 11/02/2012

Il C.T.U. al fine di verificare la presenza di altre limitazioni, iscrizioni, ipoteche, privilegi oltre a quelli sopracitati ha acquisito presso il Notaio Stefania Lanzillotti la copia dell'atto di donazione dei beni oggetto di pignoramento e riportata nell'Allegato G.

Nell'atto di donazione sono state riscontrate le ipoteche su menzionate.

Dallo studio dell'atto si evince, inoltre, per il fabbricato, il diritto di nuda proprietà da parte del Sig. [REDACTED] del Sig. [REDACTED] in quanto il donante stesso conserva il diritto di abitazione per se stesso e per il coniuge [REDACTED]. Tale diritto di abitazione da parte del donante, il Sig. [REDACTED] non viene riscontrato nelle visure storiche dalle quale negli intestati figura, oltre ai Sig.ri [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con diritto di usufrutto personale.

6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato

Al fine di definire il valore degli immobili oggetti di pignoramento si ricorre al metodo di stima sintetica.

Tale metodo detto anche di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Si è adottato come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per quanto riguarda il fabbricato, si è tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione come la zona di ubicazione rispetto al centro urbano, il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, *il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di verde pubblico, l'amenità del sito, l'assenza di inquinamento etc.*; di caratteristiche di posizione come l'esposizione e la luminosità; di caratteristiche tipologiche come lo stato conservativo, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e alla presenza di pertinenze esterne. Infine una corretta stima non può prescindere dalla mancanza di valutazione delle *caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi.*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono consultate diverse agenzie immobiliari presso le quali sono in vendita immobili della stessa tipologia (stessa epoca di costruzione e ricadenti nella stessa zona) e confrontato tale valore con quello della banca dati delle Quotazioni Immobiliari disponibile presso l'Agenzia delle Entrate .

Per fare ciò, si è proceduto a ricercare la zona OMI nella quale ricade il fabbricato per individuarne il valore di mercato medio.



Figura 4 - Zona OMI

La zona OMI nella quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, come si può vedere dall'immagine precedente, è classificata come B1.

Indirizzo: COSENZA
 Gruppo: MARCHIO BENEDETTO
 Pianta/area: Centrale/CENTRALE - VIA EPISCOPA, SAN PIETRO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.:
 Tipologia prevalente: abitazioni
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valori localizzazione (€/mq x indice)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
abitazioni case	normale	655	655	L	0,0	0,0	0
abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	700	L	0,1	0,0	0
Bos	NORMALE	400	550	L	0,0	0,0	0

Partendo da un valore di mercato medio come visto dall'interrogazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 655,00 €/mq, si è proceduto ad un'applicazione di coefficienti sulla base dei caratteristiche elencate precedentemente:

Caratteristiche di localizzazione: - 1%

La zona in cui ricade il fabbricato è prettamente residenziale e per tale motivo non risulta caratterizzata dalla presenza di inquinamento dovuto al traffico urbano. Inoltre, in tale area la presenza di verde rende l'aria circostante sana e salubre. Tuttavia, la distanza dal centro anche se di pochi chilometri fa sì che nelle immediate vicinanze non siano presenti servizi primari come scuole, uffici, ecc.

Caratteristiche di posizione: + 4%

La distanza tra il fabbricato e le altre costruzioni è tale da garantire che sia pienamente investito dalla luce solare e sufficientemente areato.

Caratteristiche tipologiche: - 5%

Come già detto in precedenza, si tratta di un edificio costruito negli anni 80 per cui, da un punto di vista statico, è in buone condizioni. Gli spazi del piano primo, completamente rifinito, risultano ben distribuiti. L'appartamento come già detto in precedenza è distribuito in locali abbastanza ampi e sufficientemente areati ed illuminati. La presenza di due bagni e di tre stanze da letto rendono l'appartamento abbastanza confortevole.

Per quanto riguarda il piano terra, la presenza di una zona non ancora rifinita, rendono di fatto il piano incompleto. Tuttavia, gli altri locali, risultano in buone condizioni e abbastanza ampi.

L'applicazione di tali coefficienti determina una detrazione di 13€/mq al valore medio di mercato stimato arrivando così ad un valore di 642,00 €/mq. Per determinare il valore di stima dell'immobile bisogna moltiplicare tale valore per le superfici utili dell'unità immobiliare. Tali superfici sono state calcolate sulla base del D.P.R. 138/98 - *Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96.*

In seguito viene riportato il metodo di computazione:

- I muri esterni sono stati computati per intero perché di spessore inferiore a 50 cm;
- La superficie dei vani principali è stata computata per intero;
- La superficie dei vani accessori è stata computata nella misura del 25%;
- I balconi sono stati computati nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente dato che la pertinenza è comunicante con i vani dell'appartamento;
- Le scale sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

Nella tabella successiva è riportato il confronto tra la superficie lorda e quella netta sulla base di quanto detto in precedenza:

	Interni	Balcone	Area esterna	Scale	Totale
Superficie Lorda (mq)	360	35	400	15	810
Superficie Netta (mq)	360	8,5	37	3,75	410

Moltiplicato il valore per il totale delle superfici nette si ha un valore complessivo dell'unità immobiliare di € 262.577,00.

Tuttavia, è necessario tener conto di:

- costi per risanare difformità con la documentazione acquisita come descritto al paragrafo 4, consistenti in € 516,00 (presentazione SCIA in sanatoria);

- costi per il rilascio del certificato di agibilità comprensivi dei costi per l'accatastamento del piano terra identificato all'Agenzia del Territorio al Foglio n. 4 Particella 238 sub 1 identificati con € 582,00.
- costi per la demolizione dei manufatti esterni stimati in € 1.000,00.

Per cui, la stima finale delle unità, censite all'Agenzia del Territorio al Foglio n.4 Particella 238 sub 1 e sub 2, è pari a € 260.479,00.

Per quanto riguarda la stima dei terreni si è partiti dal valore medio di mercato reperito dalla consultazione di varie agenzie immobiliari e si è tenuto conto che gli stessi ricadono per la loro intera superficie in zona di espansione e quindi in zona edificabile. La superficie dei terreni complessivamente è di circa 5880 mq.

Partendo da un valore medio di mercato di circa 35 €/mq, si è tenuto conto di alcuni fattori per la determinazione della stima finale:

Caratteristiche di localizzazione: - 11%

Tale coefficiente è negativo in quanto i terreni sono localizzati in un'area distante dal centro urbano per cui nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi come scuole, uffici, negozi ecc.

Caratteristiche di posizione: - 11%

Una piccola parte di questi terreni presenta una parte in pendenza rispetto alla restante superficie che è piuttosto pianeggiante. Inoltre, una piccola porzione di terreno ricade in area a Rischio R3 del PAI così come definito al paragrafo 3.8.

Tali detrazioni ammontano a circa 8 €/mq per cui il valore finale è pari a € 155.585,00. Considerato che i soggetti debitori sono entrambi proprietari delle particelle di terreno per $\frac{1}{4}$ e quindi per un totale di $\frac{1}{2}$ del valore stimato, tale valore ammonta a € 77.792,40.

La stima complessiva dei beni oggetti di pignoramento ammonta a € 338.271,00.

7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati

I beni pignorati consistono in un fabbricato ed in sette appezzamenti di terreno per cui vi è la possibilità di vendita in due lotti separati.

Lotti	Descrizione	Dati catastali	Quota	Natura giuridica
Lotto 1	Fabbricato a due piani in via Fontanelle	Foglio 4 particella 238 sub 1	1/2	Piena proprietà
		Foglio 4 particella 238 sub 2	1/2	Piena proprietà
Lotto 2	Terreni in località	Foglio 6 Particella 723 di 330 mq	1/4	Piena proprietà
		Foglio 6 Particella 726 di 740 mq	1/4	Piena proprietà

Lotti	Descrizione	Dati catastali	Quota	Natura giuridica
	Savagli	Foglio 6 Particella 737 di 610 mq	1/4	Piena proprietà
		Foglio 6 Particella 740 di 310 mq	1/4	Piena proprietà
		Foglio 6 Particella 901 di 1570 mq	1/4	Piena proprietà
		Foglio 6 Particella 919 di 400 mq	1/4	Piena proprietà
		Foglio 6 Particella 723 di 330 mq	1/4	Piena proprietà

8. Quesito n°6: Regime fiscale

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, tra il proprietario esecutato e i soggetti aggiudicatari deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'art. 1 del DPR n.633/1972. Oltre a questa, come per legge, sono dovute le imposte ipotecarie e catastali.

9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo

<p>DESCRIZIONE</p>	<p>I beni oggetto di pignoramento, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n°334/ 2011 consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato per civile abitazione composto da due piani con superficie lorda di 195 mq per piano. - 7 appezzamenti di terreno per una superficie totale di 5880 mq.
<p>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</p>	<p>I beni di cui sopra sono identificati presso l’Agenzia del Territorio relativamente al: Fabbricato sito in Comune di Marano Principato, Via Fontanelle, censito in catasto al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 4 particella 238 sub 1 - in corso di definizione - piano T; • Foglio 4 particella 238 sub 2 - cat. A/2 - cl. U - vani 7 - piano I – rendita € 524,20; <p>Terreno sito in Comune di Marano Principato, censito in catasto al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 6 Particella 119 di are 19.20; • Foglio 6 Particella 723 di are 03.30; • Foglio 6 Particella 726 di are 07.40; • Foglio 6 Particella 737 di are 06.10; • Foglio 6 Particella 740 di are 03.10; • Foglio 6 Particella 901 di are 15.70; • Foglio 6 Particella 919 di are 04.00.
<p>LIMITAZIONI LEGALI</p>	<p>Per la particella 238 sub 1 sub 2:</p> <p>ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) ISCRIZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 15075 Registro Generale 40344 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61558/21278 del 11/10/2005</p> <p>Per le particelle 238 sub 2 e per le particelle 119, 723, 726, 737 e 740 :</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA ART.77 DPR 602/73 ISCRIZIONE del 15/02/2002 - Registro Particolare 338 Registro Generale 3357 Pubblico ufficiale E.T.R. SPA COSENZA Repertorio 33313 del 05/02/2002</p> <p>Per tutte le particelle:</p> <p>(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)</p>

	<p>TRASCRIZIONE del 21/11/2011 - Registro Particolare 22778 Registro Generale 31436 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1594/2011 del 02/11/2011</p> <p>Per le particelle 238 sub 1 oltre a quella precedente è stato riscontrato:</p> <p>(ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)</p> <p>TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 8539 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 170/2012 del 11/02/2012</p> <p>Per le particelle 238 sub 1 e sub 2 grava il diritto di usufrutto personale da parte della Sig.ra [REDACTED].</p>	
<p>VALORE DI STIMA</p>	<p>Lotto 1 - Fabbricato per civile abitazione composto da due piani con superficie lorda di 195 mq per piano</p>	<p>Lotto 2 - 7 appezzamenti di terreno per una superficie totale di 5880 mq</p>
	<p>€ 260.479,00</p>	<p>€ 77.792,40</p>

#

10. Conclusioni

La presente relazione si compone di n° 22 pagine esclusi gli allegati e viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari corredata di CD contenente la perizia con nominativi oscurati. In ottemperanza all'art. 173 comma 3 delle disp. di att. del Codice di Procedura Civile la presente relazione completa di allegati viene trasmessa alle parti. Il sottoscritto C.t.u., *dott. ing. Sara Bloise*, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti.

11. Allegati

Allegato A – Verbale di sopralluogo

Allegato B – Documentazione Catastale

Allegato C – Documentazione Urbanistica

Allegato D – Piante dell'immobile – Scala 1:100

Allegato E – Ispezioni ipotecarie

Allegato F – Documentazione Fotografica

Allegato G – Atto di donazione degli immobili oggetti di pignoramento

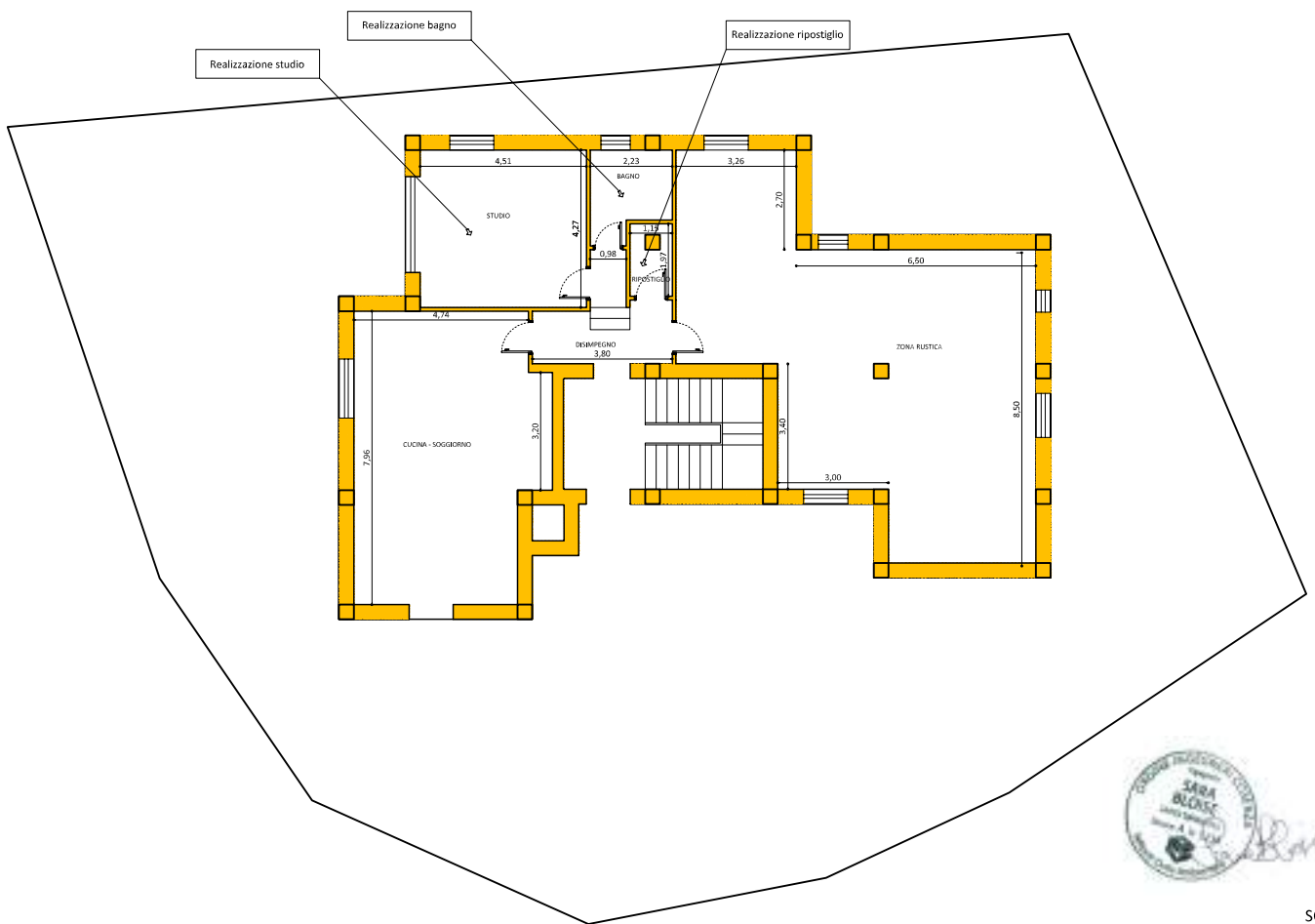
Cosenza, 03/09/2014



ALLEGATO D

Piante dell'immobile - Scala 1:100

Pianta - Piano Terra
con indicazione delle principali modifiche
realizzate in difformità al permesso di costruire

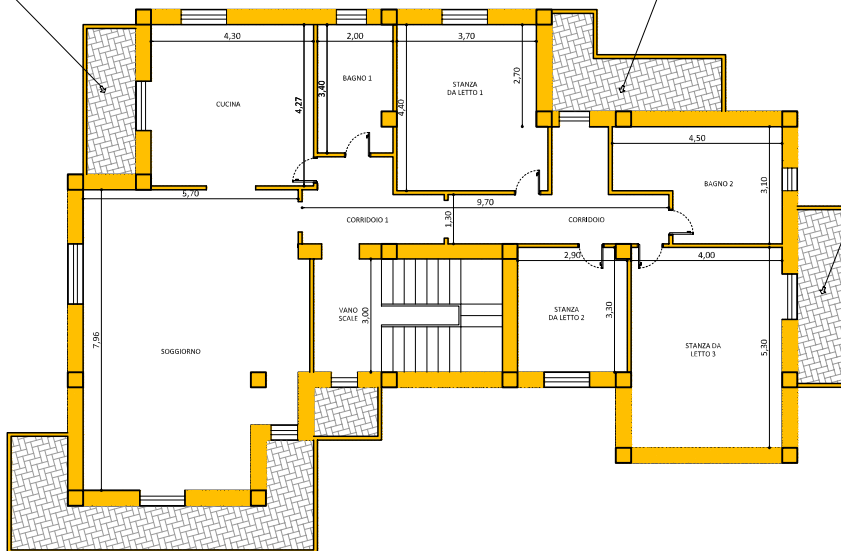


Pianta - Piano Primo
con indicazione delle principali modifiche
realizzate in difformità al permesso di costruire

Realizzazione balcone 1

Realizzazione balcone 2

Modifica balcone 3



ALLEGATO F

Documentazione Fotografica

Documentazione fotografica



Foto 1: Zona Rustica



Foto 2: Vano scale

Documentazione fotografica



Foto 3: Bagno piano terra



Foto 4: Bagno piano 1

Documentazione fotografica



Foto 5: Soggiorno piano 1



Foto 6: Cucina piano 1

Documentazione fotografica



Foto 7: Manufatto in metallo adibito a deposito



Foto 8: Manufatto in mattoni adibito a forno

Documentazione fotografica



Foto 9: Vista Sud Fabbricato



Foto 10: Terreni