

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 70/2011

Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

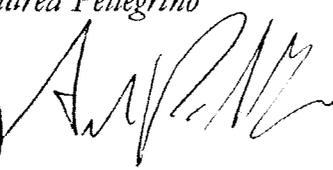
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice di Pace: Dott. G. Greco

C.T.II. Ing. *Andrea Pellegrino*



ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
ANDREA PELLEGRINO
Libera specialistica
Sezione: A.n. 5309
Settore Civile Ambientale

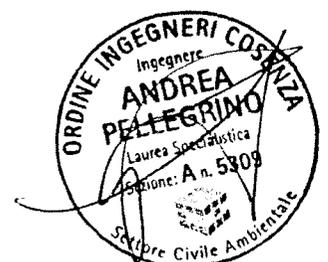


Ing. Andrea Pellegrino

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
il 24 MAG 2012
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Margherita Infonari

Indice

- Pag. 03 - Premessa
- Pag. 06 - Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Pag. 08 - Risposte ai quesiti
- Allegati
 - Allegato n. 1a; n. 1b (tavole con ottici e report fotografico fabbricato);
 - Allegato n. 2 (inquadramento generale delle aree);
 - Allegato n. 3a (caratteristiche tecniche immobile - consistenza);
 - Allegato n. 3b (caratteristiche tecniche immobile - incoerenze con il permesso di costruire)
 - Allegato n. 4 (raccomandate A/R relative a sopralluogo CTU e verbale del 18/04/2012);
 - Allegato n. 5a (Richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico/Urbanistica Pianificazione territoriale del Comune di Montalto Uffugo (CS), di documenti e di presa visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati);
 - Allegato n. 5b (ispezione ipotecaria)
 - Allegato n. 5c (documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).



Ill.mo Dott. Giudice G. Greco

1) Premessa

Giusta ordinanza di ammissione della Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento relativo all'esecuzione immobiliare N.R.G. 70/2011 nei confronti di

C.da Torrione, Montalto Uffugo (CS), la S.V.I. Nominava me sottoscritto Dott. Ing. Andrea Pellegrino con Studio in Cosenza , ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5309A, invitandomi a comparire in udienza il giorno 27/03/2012 per il giuramento di rito.

Nella predetta udienza l'Ill.mo Sig. Giudice di Cosenza Dott. G. Greco, alla presenza la Avv. in sostituzione dell'Avv. per la BCC Banca San Vincenzo La Costa, ribadiva i seguenti quesiti:

- 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, 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 dovrà contenere per ciascun bene pignorato, 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 debitori/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, cambiamento di destinazione 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, 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 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, contrattuali agrari, ipoteche, privilegi, servitù,



vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Lo stesso giorno il sottoscritto fissava il sopralluogo, per le operazioni tecniche, presso Montalto Uffugo (CS) alla località C.da Torrione dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno 18/04/2012 alle ore 10:00.



2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

- Giorno 27/03/2012 si è effettuato giuramento per la CTU in oggetto e si è fissata la data di sopralluogo per l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 28/03/2012 si è provveduto all'acquisizione di copia dei fascicoli relativi alla causa in oggetto dall'Agenzia Calabria all'interno del Palazzo di Giustizia di Cosenza;
- In data 29/03/2012 invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, nei confronti di

in C.da Torrione, Montalto
Uffugo (CS), ricevuta in data 02/04/2012 da

-
- In data 05/04/2012 mi sono recato al Comune di Montalto Uffugo (CS) per l'acquisizione delle informazioni necessari al fine di espletare l'incarico, ed ho avuto indicazioni dei pagamenti e della opportuna documentazione da presentare al fine di avere accesso agli atti necessari all'espletamento dell'incarico;
- In data 05/06/2012 e 06/04/2012 acquisizione del materiale tecnico presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da allegare alla domanda di accesso agli atti da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), al fine ultimo di acquisire la documentazione necessaria per lo svolgimento della perizia tecnica;

Successivamente ho provveduto a redigere la domanda di accesso agli atti, corredata degli allegati e delle ricevute di pagamenti richiesti, domanda che ho provveduto a consegnare all'Ufficio Protocollo in data 10/04/2012 del sopra



detto comune, purtroppo l'ufficio non poteva espletare le operazioni per assenza di linea e pertanto ho ottenuto semplice timbro comunale, con firma dell'addetto, e data sulla copia studio della domanda presentata.

- Il giorno 17/04/2012 ho raggiunto l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo per avere la copia del protocollo relativa alla "Richiesta di accesso agli atti", (che precedentemente non mi era stata consegnata), ed avere responso su quanto richiesto, purtroppo il tecnico non ha potuto completare la documentazione richiesta, e pertanto abbiamo aggiornato l'incontro in data da definire successivamente per telefono.
- In data 18/04/2012, come già comunicato nella raccomandata, ho provveduto alle operazioni peritali sull'immobile in oggetto di pignoramento;
- In data 26/04/2012 ho avuto modo di chiedere telefonicamente se la documentazione era pronta per il ritiro, ed ho avuto indicazione di ricontattare nei primi giorni del mese di Maggio 2012;
- In data 08/05/2012 dopo colloquio telefonico con tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), mi sono recato presso gli uffici per prelevare quanto a disposizione dell'ufficio, relativamente alla formale richiesta protocollata il giorno 10/04/2012;
- In data 16/05/2012 mi sono recato alla Agenzia del Territorio di Cosenza al fine di acquisire materiale integrativo relativo alla Ispezione Ipotecaria all'interno dei documenti forniti allo scrivente al fine di rispondere esaurientemente alle domande postemi.



3) Risposte ai quesiti

1) *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, 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 dovrà contenere per ciascun bene pignorato, 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 all/ai debitori/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, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

Riconoscimento bene dal punto di vista catastale e ricostruzione storica

Da contratto di Mutuo Fondiario (del 26/11/2002), tra BCC San Vincenzo la Costa (mutuante), il Sig.

(parte mutuataria) e la Sig.ra (parte

datrice d'ipoteca), risulta che l'immobile oggetto riguarda un fabbricato per civile abitazione con circostante corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla località C.da Torrione, confinante con proprietà

, proprietà e proprietà Istituto Professionale di Stato.

Al momento dell'atto notarile l'immobile veniva riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Particella n. 299 (sub. 01, 02, 03 e 04) del Foglio di mappa n. 51 così come segue:

- Particella 299 sub. 01, cat. A/3, classe seconda, vani 6,5 R.C. Euro 402,84



- (piano terra);
- Particella 299 sub. 02, cat. in definizione, (piano primo in corso di costruzione);
- Particella 299 sub. 03, cat. in definizione, (piano primo sottostrada);
- Particella 299 sub. 04, cat. in definizione, (piano secondo sottostrada in corso di costruzione).

Per come viene riportato nell'Istanza di vendita immobiliare al Giudice dell'esecuzione in data 16/05/2011, risultano alcune modifiche sulla particella rispetto a quanto riporta nell'atto notarile relativo al Mutuo, per la Particella n. 299 del Foglio di mappa n. 51:

- Sub. 3, sottostrada primo, cat. C/3;
- Sub. 4, sottostrada secondo, cat. C/3;
- Sub. 7, piano terra, cat. A/2 (ex Sub. 1 e Sub. 2 per fusione effettuata in data 06/09/2007)

Da Ispezione Ipotecaria effettuata dall'Avv. _____ risulta che la particella n. 182 al foglio n. 51 veniva frazionata dalla particella n. 151 e donata a favore del Sig. _____ dalla Sig.ra _____ in data 17/10/1986

Da visura storica dell'immobile effettuata in data 21/03/2011, risulta per la Particella n. 299 del Foglio di mappa n. 51:

- Sub. 01, SOPPRESSA alla data 06/09/2007 per ultimazione fabbricato urbano;
- Sub. 02, SOPPRESSA alla data 06/09/2007 per ultimazione fabbricato urbano;



- Sub. 3, sottostrada primo, cat. C/3, classe 2, mq 113, Rendita Euro 426,03;
- Sub. 4, sottostrada secondo, cat. C/2, classe 2, mq 77, Rendita Euro 238,60;
- Sub. 7, piano terra, cat. A/2 (ex Sub. 1 e Sub. 2 per fusione effettuata in data 06/09/2007).

Quanto detto in termini di evoluzione catastale della particella, (da n. 151 a 182 ed in fine 299) viene chiarito e ribadito da ulteriore visura storica dell'immobile effettuata dallo scrivente in data 05/04/2012, mentre con la richiesta di dimostrazione grafica relativa alla suddivisione dei subalterni, effettuata in data 06/04/2012, si possono visionare i subalterni n. 3, 4, 5 (scala), e 7, quanto detto è all'interno della domanda di accesso agli atti presentata al Comune di Montalto Uffugo (CS), in allegato n. 5a.

Al fine di chiarire la effettiva proprietà relativa al bene oggetto di stima, è stata effettuata per il periodo temporale successivo alla data 02/03/2011 la relativa Ispezione Ipotecaria, ad integrazione di quanto già reperito da documentazione trasmessa allo scrivente (ispezione ipotecaria effettuata dall'Avv. dalla data 04/11/1986 alla data 30/03/2011), il tutto in allegato 5b, dal quale si può riscontrare la titolarità dell'immobile al Sig.

Descrizione dell'immobile allo stato attuale

Il fabbricato, al momento del sopralluogo si presenta come una abitazione indipendente su più livelli con corte esclusiva ed accesso indipendente, si tratta sostanzialmente di una villa unifamiliare disposta su più livelli.

Al piano terra (altezza della strada) vi è l'ingresso principale al fabbricato, l'intero piano è adibito a residenza e presenta un ottimo stato, sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista estetico.



Al piano superiore (sottotetto) vi si accede attraverso vano scala interno al fabbricato, a questo livello l'ambiente si presenta funzionalmente non abitabile, rustico, ed adibito a locale di sgombero.

Al di sotto del piano terra sono presenti due piani seminterrati, il primo da sopra, ad uso principale dedicato ad attività tecnico/operative per la società

a questo piano è possibile accedervi anche da ingresso laterale indipendente, oltre che dal vano scala. L'ambiente è in ottime condizioni funzionali e peraltro presenta una connotazione architettonica e di distribuzione dei vani interni, facilmente reinterpretabile in chiave di futura nuova abitazione.

Mentre il seminterrato sottostante si presenta con funzione di magazzino e sgombero, anche questo accessibile da accessi esterni (saracinesche) oltre che dal vano scala.

Il fabbricato è stato realizzato in soluzione strutturale in cemento armato e non presenta particolari elementi distintivi in tal senso, con una conformazione regolare dalla pianta fondazione al sottotetto, in relazione alla morfologia del terreno. Da una analisi visiva della struttura non vi sono elementi particolari che possano destare attenzione al riguardo, non si riscontrano in fatti crepe, infiltrazioni d'acqua ecc. che possano presagire il cambiamento delle condizioni al contorno relative alla sicurezza e la stabilità dello stesso fabbricato.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato si presenta bene organizzato, sia per l'interpretazione degli spazi esterni che per quelli interni, e dal punto di vista funzionale non si riscontrano visivamente anomalie.

Quanto detto viene ulteriormente illustrato dalla planimetria dei conio ottici e relativo report fotografico in allegato n. 1a e n. 1b.

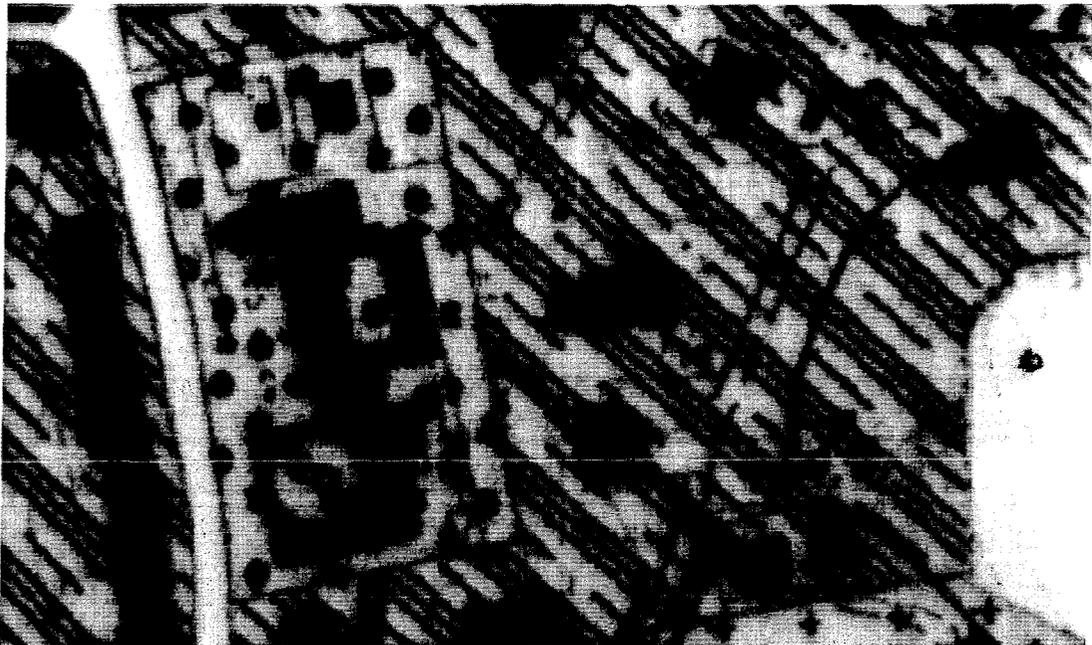
Dal punto di vista dimensionale e di inquadramento a livello territoriale quanto

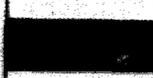


detto è arricchito dall'allegato n. 2 (inquadramento generale delle aree), e dall'allegato n. 3 (caratteristiche tecniche immobile).

Analisi urbanistica dell'area in oggetto:

Da una analisi effettuata sullo stralcio del piano urbanistico vigente, si può evincere che l'area in oggetto ricade nella categoria "zona di completamento B/3", come si può notare dalle immagini a seguire, estratte dalla zonizzazione e dalla relativa legenda.



LEGENDA			
		CENTRO STORICO	A
		ZONA DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE	B1
		ZONA DI COMPLETAMENTO E RINNOVO URBANO	B2
		ZONA DI COMPLETAMENTO	B3

Pertanto è possibile evincere dalla situazione urbanistica dell'area oggetto di pignoramento allo stato attuale, che la particella n. 299 del foglio di mappa n. 51 (in cui è presente il fabbricato) ricade in zona di completamento B/3.

Detto questo, andremo ad individuare tutte le prescrizioni contenute all'interno dello Strumento Urbanistico vigente relativamente alla detta categoria, e verrà di seguito riportata in modo riassuntivo le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso e ristrutturazione, al fine di rispondere al meglio al quesito posto.

Nella sostanza si può fare riferimento ad un buona percentuale di indice di fabbricabilità fondiaria (pari 1,5 mc/mq), con una destinazioni d'uso di diverso genere, in tali zone, oltre alla residenza, possono essere ubicate:

attività commerciali al dettaglio; servizi sociali pubblici o privati; associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, comunque esercenti un pubblico servizio; strutture o attrezzature a carattere a a carattere religioso; ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi; uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio; autorimesse pubbliche e private; alberghi e pensioni; turistico – ricettiva e direzionale; sanitaria; artigianato di servizio, ad esclusione di quelle inquinanti, nocive o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq. Inoltre in questa zona, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 22,50, da



destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività.

Inoltre è possibile in prospettiva futura, immaginare in coerenza con gli obbiettivi del PRG relativamente alla categoria stessa, un "PIANO DI RECUPERO URBANO DI COMPARTO" che vada ad incentivare in dette aree il processo di rinnovo urbano, inquadrandolo a priori in un contesto generale per il raggiungimento di un assetto planovolumetrico moderno e funzionale, per una riqualificazione della rete viaria e dell'arredo urbano, e per la creazione di aree a parcheggio e verde all'interno dell'intero comparto individuato dal PRG. I Piani di Recupero Urbano di Comparto non possono essere redatti nelle Zone classificati B/3 alla località Montalto Scalo ricadenti all'interno della perimetrazione individuata dal R.I.R. Chiaramente il Piano di Recupero Urbano di Comparto, può essere redatto dall'amministrazione Comunale, e mediante i successivi Progetti Unitari di Riqualificazione Edilizia, da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo, sulla scorta di uno studio planivolumetrico di dettaglio, da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio di Piano e Programmazione OO.PP. per accertarne la conformità al Piano Di Recupero Urbano di Comparo e trasmetterlo successivamente all'Ufficio Gestione delle Attività Edilizie per il rilascio del permesso di costruire. L'avvenuta approvazione del Piano Di Recupero Urbano di Comparo, consentirà l'edificazione mediante l'intervento diretto sul lotto di pertinenza per la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale. Sull'area di pertinenza, sarà consentito di realizzare per la nuova edificazione il doppio della volumetria dei fabbricati esistenti, in aggiunta a tale volumetria sarà consentito utilizzare anche quella derivante dall'indice fondiario di 1,00 mq/mq da applicare sull'area di pertinenza per un massimo di 800 mq di superficie del lotto, a condizione che nel

16/31



necessario Piano di Recupero, sia dimostrato il rispetto di aree per standards in misura di almeno mq 18 per ogni 100 mc di edificato. In linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto non sia superiore al 40%. L'altezza dei fabbricati, in generale deve adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada, e potranno se necessario superare l'altezza di mt 13,50 se viene prevista dal Piano di Recupero di Comparto. Nel caso di lotti che abbiano fabbricati esistenti sui confini a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. L'utilizzazione di tali incentivi, ai fini compensativi, comporta la partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare nel comparto o all'esterno di esso, se ritenute dall'amministrazione necessarie ed utili alla riqualificazione della zona. La quantificazione di tali oneri sarà determinata dall'Amministrazione in relazione all'entità dell'intervento proposto. La demolizione d'uso ammesse sono: Residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse. Nel caso di opere da edificare su terreni liberi (privi di fabbricati), si applica l'indice fondiario di 1,5 mc/mq. Quanto detto accresce ed avvalora in chiave prospettica le molteplici soluzioni di eventuale cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento attuale dell'immobile oggetto di perizia. Chiaramente quanto detto vale in linea generale per quanto prevede lo Strumento Urbanistico Vigente al quale andremo ad affiancare una attenta analisi, nei punti successivi, la conformità o meno della concessione edilizia e la sostanziale potenzialità edificatoria ulteriore o in difetto dell'immobile in oggetto, in modo da avere anche una base reale di valutazione successiva dello stesso.



2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) (allegato n 5c), risulta:

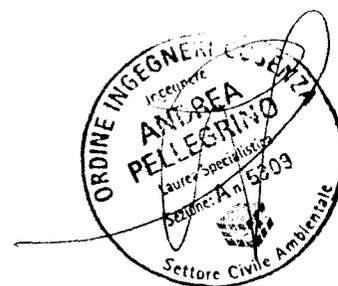
- il rilascio di Concessione Edilizia n. 20 in data 05/03/1988;
- nulla-osta da parte del Genio Civile protocollo n. 18748 Sez. 1°;
- progetto in cui si riporta la particella n. 182 (successivamente soppressa al posto della 299), con planimetrie, piante, sezioni, prospetti, profili terreno ed inoltre relazione relativa al "Contenimento del consumo energetico per gli usi termici negli edifici".

Chiaramente al tempo in cui è stato redatto e presentato il progetto, si presume che erano rispettate le condizioni richieste dallo Strumento Urbanistico Vigente, tanto da avere regolare concessione edilizia, la quale narra:4) I lavori abbiano inizio entro un anno dalla data di rilascio della presente, ed abbiano termine entro tre anni sempre dalla data di rilascio della presente; 5) Dare comunicazione a quest'ufficio dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori...

Dalla documentazione prodotta dal comune non risulta un formale inizio e chiusura dei lavori, ed inoltre il fabbricato attuale non presenta le caratteristiche dimensionali del progetto approvato con la Concessione Edilizia per come si può notare dalla documentazione tecnica in Allegato n. 3b (caratteristiche tecniche immobile - incoerenze con il permesso di costruire).

Pertanto si procede alla valutazione di costo necessario per eventuale condono edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento ed a tal proposito si riporta quanto segue, dallo Strumento Urbanistico Vigente:

Art. 6 –Interventi subordinati a permesso di costruire in sanatoria e accertamento di conformità



In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 11, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art 33, comma 1, e art. 34, comma 1 DPR 380/01, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista al successivo articolo 32. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Per quanto riportato sopra, al fine di valutare una sanatoria, lo scrivente può analizzare la compatibilità del fabbricato attuale con lo strumento urbanistico vigente, ma chiaramente non è possibile farlo per quello precedente. Lo scrivente ha provato a contattare il tecnico incaricato del progetto relativo all'immobile, ma non ha avuto riscontri, tentativo effettuato al fine di accertare una eventuale variazione al progetto ai tempi in cui si è realizzata l'opera (in coerenza con lo S.U.V. ai tempi dei fatti), e che tale documentazione comprovante, nonostante non sia a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, potesse essere comunque custodita dallo stesso tecnico. Inoltre sarebbe stata preziosa la sua collaborazione



al fine di comprendere la corrispondenza dell'opera realizzata con lo strumento urbanistico vigente ai tempi.

Valutando i documenti prodotti comunque non è possibile comprendere quando sia stato realizzato il fabbricato e pertanto lo stesso potrebbe essere (da un punto di vista formale e documentale) realizzato in attinenza con il presente Strumento Urbanistico Vigente. Pertanto prima di calcolare il costo dell'operazione in sanatoria del fabbricato, si passa ad una analisi urbanistica relativa al fabbricato.

Analisi coerenza urbanistica del fabbricato con lo Strumento Urbanistico Vigente:

Reperimento dati dallo S.U.V. e considerazioni dello scrivente:

Nelle zone B/3 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01. In tali zone l'edificazione in assenza dell'approvazione del Piano di Recupero Urbano di Comparto dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

$SM = 800 \text{ mq}$ (per le nuove edificazioni)

Superficie minima del lotto edificabile - Valore minimo del parametro SU, espresso in metri quadri, significando che, con riferimento a ciascuna zona territoriale omogenea, non sono ammessi interventi edilizi su lotti aventi SU minore di SM.

Il lotto risulta abbondantemente superiore al minimo indicato (1.290 mq)

$IFF = 1,5 \text{ mc/mq}$

Indice di fabbricabilità fondiaria Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile su metro quadro della superficie utile del lotto edificabile (SU).

Abbiamo 1.290 mq di lotto che ci consentono 1935 mc di fabbricato, valore bastante per la volumetria attuale

$RC = 0,25$

Rapporto di copertura - Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto (SC/SU).



Abbiamo 228 mq circa su 1.290 mq di lotto (RC= 0,17) – non soddisfatto

$H_{max} = 13,50 \text{ mt}$

Altezza massima del fabbricato

Altezza massima fra quelle delle varie fronti:

Su ciascuna fronte del fabbricato l'altezza viene misurata a partire dalla linea di terra (definita dal piano stradale, o dal marciapiede della sistemazione esterna del fabbricato), fino alla linea di copertura, definita come linea di gronda del tetto (estradosso del solaio di copertura, o, se posto ad una quota più alta, estradosso dell'ultimo solaio orizzontale). Nel caso in cui la copertura, o parte della copertura (nel caso di tetto ad andamento spezzato) abbia una pendenza maggiore del 40%, al valore dell'altezza, determinato come sopra, devono essere aggiunti i 2/3 della proiezione del colmo del tetto (o della parte di esso, con pendenza superiore al 40%) sul piano verticale. In caso di strade o terreni in pendenza l'altezza della fronte in esame deve essere determinata, come sopra indicato, in corrispondenza del punto mediano della facciata: qualora vi siano facciate composte da elementi di varie altezze, esse viene misurata in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Non vengono considerati ai fini dell'altezza massima, i vani ascensori ed i corpi scala, limitatamente alle parti poste al di sopra della linea di gronda del fabbricato.

Prendendo il punto mediano (prospetto sud), abbiamo circa 6 m - pertinente

$DI = 5,00 \text{ mt}$

Distanza minima dal confine di proprietà

E' la distanza minima, espressa in metri lineari, dal confine di proprietà. Essa viene misurata, per ciascun lato dell'edificio, dalla superficie esterna della muratura o dei pilastri, con esclusione dei soli corpi aggettanti aperti.

$DS = 5,00 \text{ mt}$

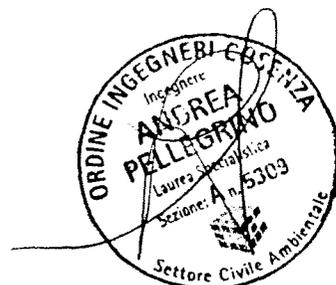
Distanza minima dal ciglio stradale

E' la distanza, espressa in metri lineari, tra il fronte delle facciate degli edifici e di eventuali corpi aggettanti chiusi ed il limite della proprietà pubblica della strada, incluse banchine, cunette ed altre strutture laterali, di pertinenza della strada medesima.

$RI = 1,50$

Rapporto fra l'altezza (H) e la distanza dal confine di proprietà

19/31



E' quello che si ottiene come rapporto fra l'altezza del fabbricato e la distanza dal confine di proprietà. Tale rapporto dovrà essere verificato per ogni lato dell'edificio, ed, in caso di fronti oblique il rapporto RI deve essere rispettato prendendo in riferimento l'altezza media della facciata della fronte obliqua, . Qualora ci si trovi dinanzi a testate cieche, costruite sul confine di proprietà, preesistenti la adozione del P.R.G., nel caso che non si opti per la costruzione in aderenza, le fronti aperte dei nuovi edifici dovranno rispettare il rapporto RI, nonché il parametro DF, come di seguito definito.

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

Distanza minima fra fabbricati

E' la distanza minima, espressa in metri lineari, fra fabbricati, misurata fra i punti più vicini dei fabbricati medesimi, al netto dei corpi aggettanti aperti;

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 22,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

Tutti valori sostanzialmente fedeli al progetto approvato

Definizioni utili all'analisi:

locali interrati: Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, ovvero emergenti al di sopra di questa per un massimo di cm 100;

locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna, ovvero emergenti per un massimo di cm 100, per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti, nonché delimitati da terrapieno o muro di contenimento per tre lati;

scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

In conclusione non tutte le caratteristiche tecniche del fabbricato sono coerenti allo strumento urbanistico vigente, chiaramente è l'ufficio tecnico che si esprime in



tal senso, ma tale analisi viene utilizzata al solo fine di comprendere se valutare economicamente tale percorso di sanatoria ed eventualmente quantificarlo.

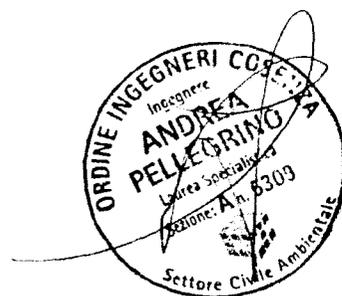
Da quanto appreso sembra il caso di convergere ad una stima relativa ad un condono edilizio e non valutando la sanatoria applicabile secondo l'art. 6 dello S.U.V., con un costo orientativo di euro 5.000, tutto ciò nel caso in cui il governo italiano in futuro ne dia la possibilità.

Ben altra situazione, dal punto di vista documentale e formale, per quanto riguarda il nulla osta rilasciato dal Genio Civile, in merito alla struttura dell'opera, non avendo la documentazione in regola decade quanto rilasciato, in quanto parliamo di un'opera diversa da quella presentata al tempo al Genio Civile.



3) *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, 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).*

Allo stato attuale dalla documentazione riuscita a recuperare al riguardo degli immobili, non risultano limitazioni legali, enfiteusi, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali. Si tiene presente quanto messo alla luce sullo storico ventennale in allegato 5b, “ispezione ipotecaria”.



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.

L'obiettivo è quello di trovare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità può segnare il punto di incontro da tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Nel nostro caso si tratta di una villa indipendente in ottimo stato strutturale ed architettonico, sito in Montalto Uffugo in località Torrione.

Facendo riferimento alla dottrina estimativa, l'indicazione per la determinazione del valore di mercato si estrinseca in diversi procedimenti con un comune fondamento logico, la comparazione.

Facendo seguito a quanto detto si illustra la metodologia estimativa utilizzata per l'immobile, si tratta di utilizzare la comparazione diretta sull'immobile, delle valutazioni elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona, per poi controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed in ultimo controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dallo studio degli operatori immobiliari, cercando motivazioni e giustificazioni del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali



sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati di seguito.

STIMA SINTETICA IMMOBILI ATTRAVERSO ANALISI COMPARATIVA

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti, cercando di trovare elementi comuni tra gli immobili presi in esame e quelli di confronto reperiti dalle agenzie, tenendo conto:

- dello stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo dell' immobile oggetto di stima;
- la planimetria toponomastica di Montalo Uffugo (CS) con l'individuazione dell' ubicazione, nonché i dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi al lordo delle provvigioni spettanti all'agenzia immobiliare e dunque leggermente differenti dalla libera contrattazione di mercato.

Il linea generale le agenzie stimano la zona di riferimento, in base alle ultime vendite effettuata, ad un valore di 800/900 euro/mq per metratura residenze di tipo villa indipendente, mentre per una stima a corpo comprendendo seminterrati,



sottotetti ecc., gli esperti del settore consigliano un valore medio di 780 euro/mq. Al fine di verificare tali dati si è effettuata una ricerca in merito, verificando il mercato immobiliare locale. I risultati della ricognizioni delle agenzie per immobili simili nella zona, (per impostazione architettonica e tipologia di fabbricato), hanno portato ad un solo elemento di confronto dalle seguenti caratteristiche generali:

- Villa Indipendente sita in Montalto Uffugo - c.da Torrione in un contesto signorile e riservato disponiamo di una porzione di villa a schiera disposta su tre livelli di 177 m² ad € 150.000

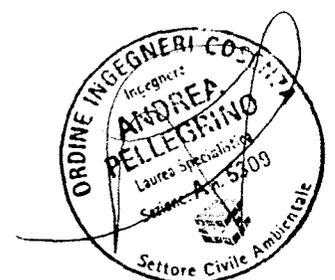
Il valore medio è esprimibile in 850 euro/mq, valore coerente con quello indicato in linea generale dalle agenzie.

Questa ricerca ci consente di raccogliere un valore indicativo e di ottimale invito per la seconda fase della nostra stima, ovvero quella sintetica, in modo tale da avere una percezione generale del contesto in cui ci si cala, e riuscire al meglio ad interpretare i valori ufficiali che prenderemo in considerazione di seguito.

In sintesi si può pertanto considerare, un valore di partenza del fabbricato che orientativamente si aggira intorno ai 800 euro/mq (metratura abitabile), viste le condizioni ottimali in cui si trova l'immobile ed il contesto in cui si trova.

STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI ATTRAVERSO DATI UFFICIALI

Una valutazione diretta e sintetica si può effettuare utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte



pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Montalto Uffugo, in area Suburbana, considerazione più vicina al contesto articolato in cui si trova il fabbricato in oggetto.

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

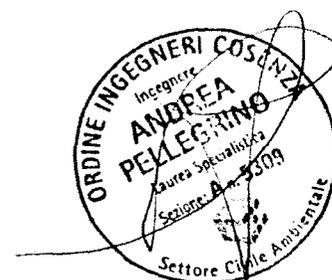
Provincia: COSENZA
 Comune: MONTALTO UFFUGO
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA
 Codice di zona: F2
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Provincia: COSENZA
 Comune: MONTALTO UFFUGO
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA
 Codice di zona: F1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	970	L		2,6	4	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	870	L		2,6	3,6	L	
Box	NORMALE	355	510	L		1,7	2,6	L	
Vile e Villini	NORMALE	660	970	L		2,6	4	L	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	660	970	L		2,6	4	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	870	L		2,6	3,6	L	
Box	NORMALE	355	510	L		1,7	2,6	L	
Vile e Villini	NORMALE	660	970	L		2,6	4	L	

26/31



La valutazione oscilla tra un valore min. di 660 €/mq ed un valore max di 970 €/mq (considerando la classificazione per abitazioni di tipo Ville e Villini), un valore medio di 815 euro.

Andando a considerare il contesto gradevole in cui si trova l'immobile e la buona condizione dello stesso, sembra ragionevole considerare un valore di 850 euro/mq, valore dal quale siamo partiti come riferimento iniziale.

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica, per civili abitazioni valore min 2,4 €/mq valore max 4 €/mq ed un valore medio di 3,55 €/mq, al quale andiamo ad accostare un Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 0,04 \%$ (investimento ad uso residenziale) ed otteniamo:

Valore (euro/mq) = $\text{Reddito annuo} / \text{Saggio di capitalizzazione} = (3,55 \text{ euro/mq} * 12 \text{ mesi}) / 0,04 = 1065 \text{ euro/mq}$ (valore per area abitabile)



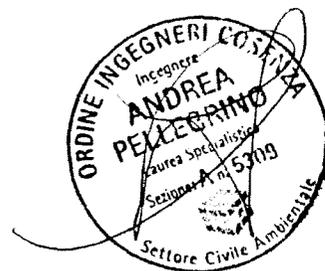
Valutazione conclusiva fabbricato:

In sintesi andando ad prendere in considerazione i tre valori ricavati dalle tre metodologie utilizzate (850 euro/mq - 850 euro/mq - 1065 euro/mq), avremo un valore medio di 920 euro/mq circa, andando a moltiplicare per le dimensioni del fabbricato abitabile (920 euro/mq * 237 mq), otteniamo un valore di 218.040 Euro al quale andando a sommare il valore di costruzione del seminterrato ancora rustico (400 euro/mq * 86 mq), ed otteniamo un valore conclusivo di Euro 252.440,00.



5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Nell'immaginario di fabbricato condonato e con le destinazioni d'uso residenziali formalmente in regola, è possibile idealmente poter pensare a due unità immobiliari distinte e con accessi indipendenti. La prima abitazione con accesso dal piano terra (lato strada), comprendente anche il sottotetto e la seconda con accesso laterale al piano seminterrato al quale si potrebbe associare il piano secondo seminterrato. Ovviamente sarebbe necessario a tal fine una appropriata divisione tecnica degli accessi, oltre che la redistribuzione del layout interno e la gestione degli impianti. Tale soluzione però andrebbe a ridurre la sostanziale validità dell'immobile sul mercato al quale sarebbe meglio orientabile, vista la zona in cui si trova e la concezione funzionale dello stesso immobile. La zona infatti, si presta ad una utenza che dell'indipendenza e del rapporto con la natura fanno un motivo di scelta di base, e pertanto l'intero fabbricato potrebbe andare a raccogliere l'interesse anche dal punto di vista qualitativo. Il frazionamento andrebbe contro la reali potenzialità di vendita dell'immobile con un deprezzamento dello stesso, considerando le soluzioni tecniche da apportare e l'incidenza su di un tipo di mercato che essendo qualitativamente meno esigente non ne apprezzerrebbe i costi sostenuti. Inoltre il fabbricato per intero andrebbe a raccogliere maggiore interesse per meglio concretizzare lo sviluppo in proiezione futura del PSC per la categoria B/3, ovvero nell'ottica di utilizzo di eventuali premi cubatura previsti in diverse modalità precedentemente narrate e pertanto incentiverebbe le molteplici iniziative imprenditoriali per le svariate destinazioni d'uso sfruttabili. Pertanto la vendita del bene non diviso troverebbe maggiore riscontro e pertanto si consiglia la vendita dello stesso in chiave unica, in modo da



stimolare anche l'imprenditoria potenziale, nell'ottica di acquisto di un fabbricato fruibile e diversamente utilizzabile con le opportune nuove destinazioni d'uso.

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;*

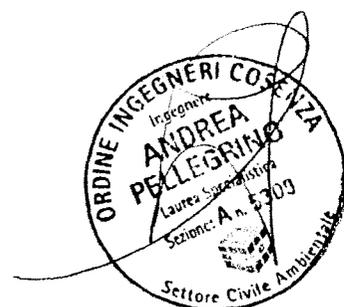
7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

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, contrattuali agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

6) I beni oggetto di stima non presentano allo stato attuale, formale documentazione certificante, rilasciata al CTU che attesti eventuali attività che abbiano accresciuto il valore dei beni in oggetto, pertanto si considera un regime fiscale come imposta di registro.

7) Il bene in oggetto riguarda una villa indipendente con terreno circostante, sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) località C.da Torrione, ricadente all'interno della Particella n. 299 (sub. 03, 04 e 07) del Foglio di mappa n. 51 ed allo stato attuale non risultano limitazioni legali, enfiteusi, contrattuali agrari, ipoteche, privilegi, servitù, attestati da documentazione, oltre a quanto già detto precedentemente.



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

4) Seguono gli allegati

Cosenza li 24/05/2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Andrea Pellegrino



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Pellegrino", written over the right side of the circular stamp.

Allegato n. 1b - report fotografico fabbricato - FOTO ESTERNO

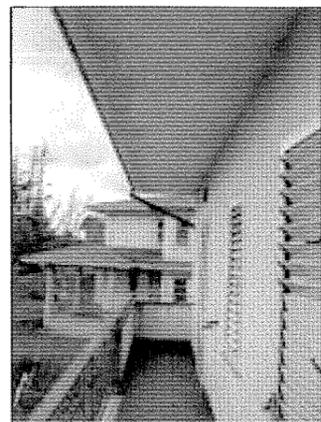


FOTO N. 1



FOTO N. 2

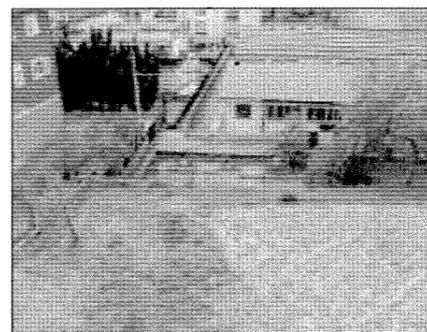


FOTO N. 3



FOTO N. 4

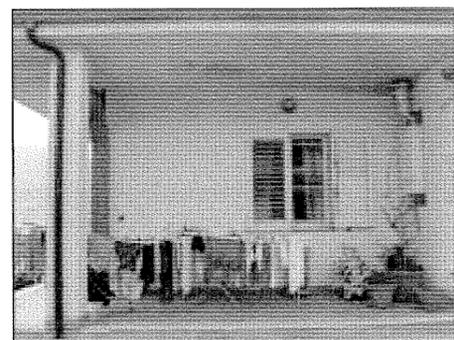


FOTO N. 5

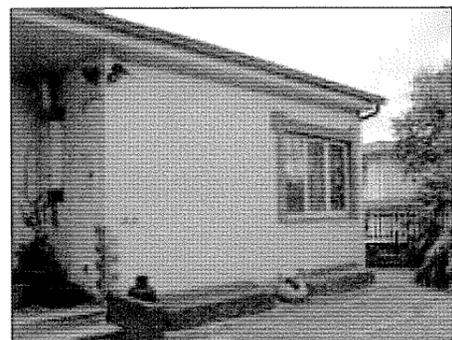


FOTO N. 6

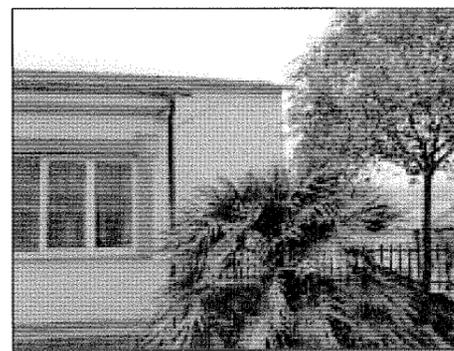


FOTO N. 7

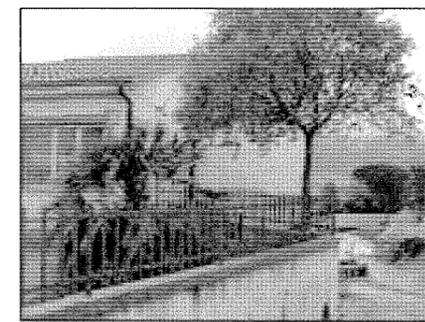


FOTO N. 8

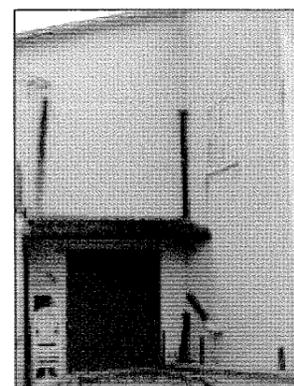


FOTO N. 9

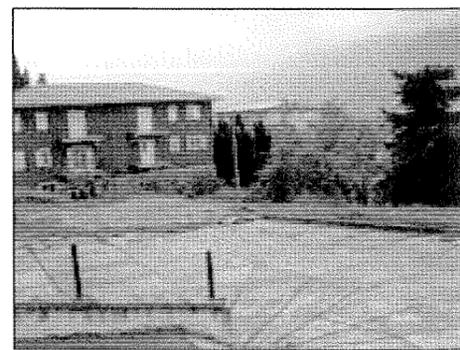


FOTO N. 10



FOTO N. 11

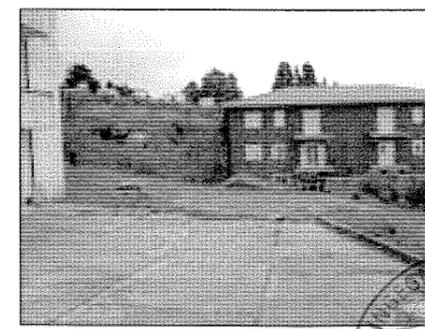


FOTO N.



Allegato n. 1b - report fotografico fabbricato - FOTO SOTTOTETTO



FOTO N. 1



FOTO N. 2

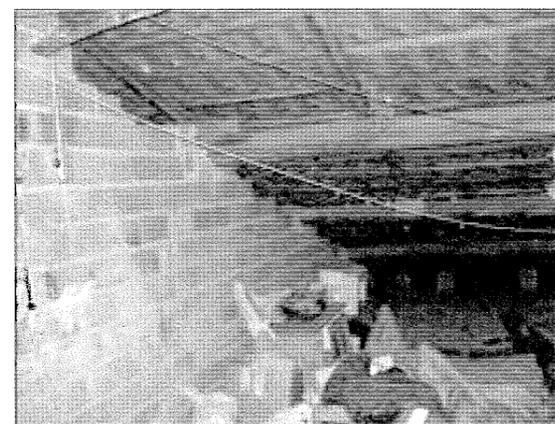


FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7

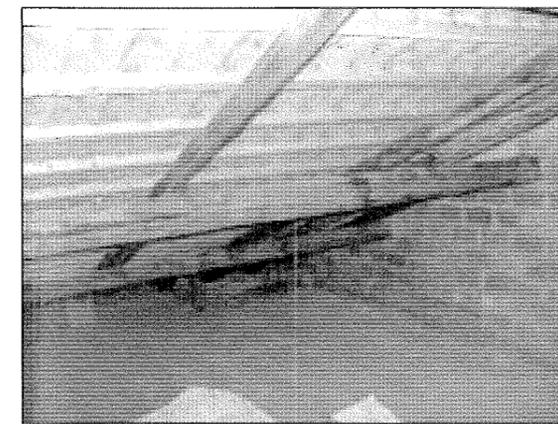


FOTO N. 8



FOTO N. 9

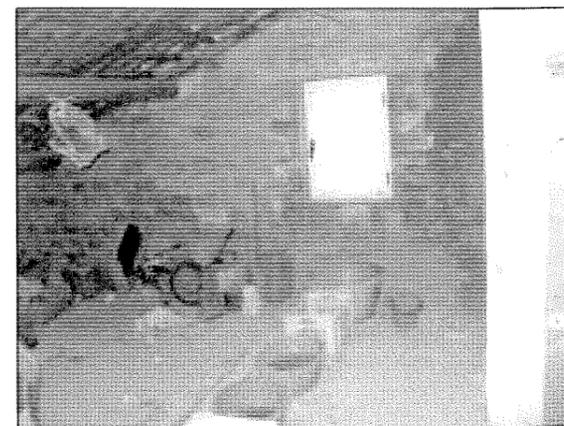
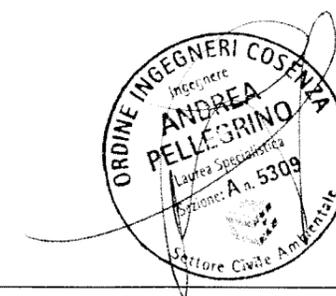


FOTO N. 10



Allegato n. 1b - report fotografico fabbricato - FOTO P. TERRA



FOTO N. 1



FOTO N. 2

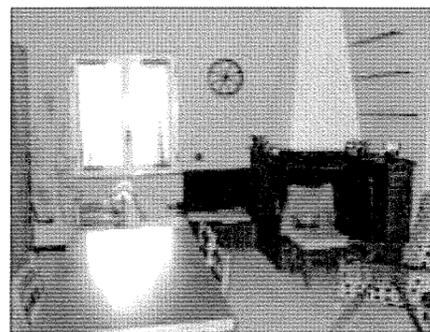


FOTO N. 3

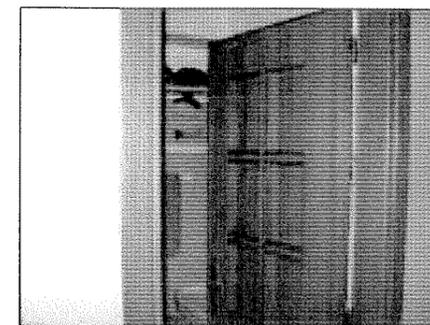


FOTO N. 4



FOTO N. 5

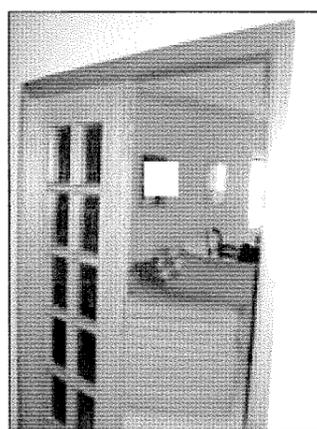


FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8

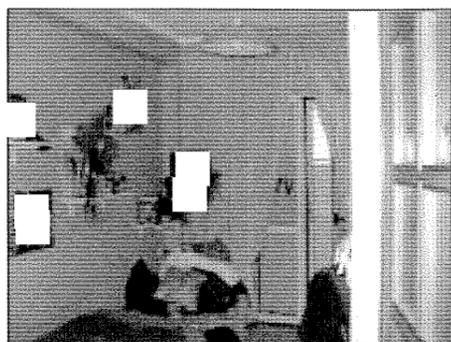


FOTO N. 9

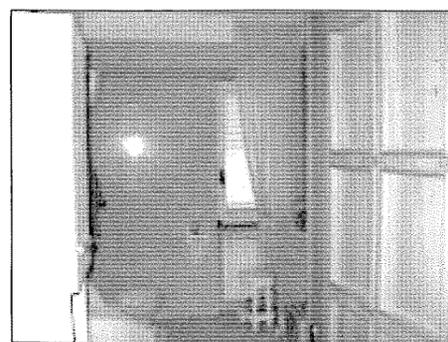


FOTO N. 10

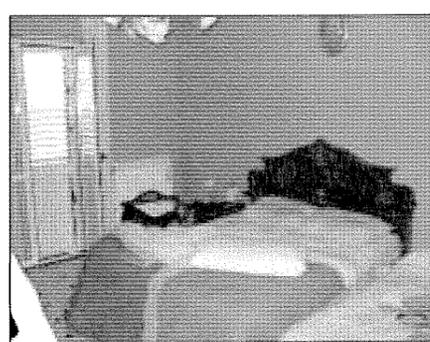


FOTO N. 11

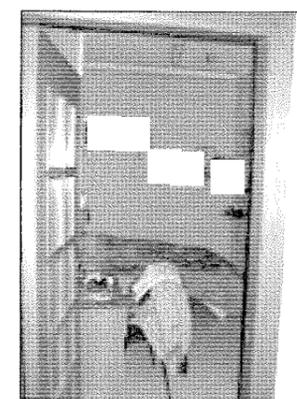


FOTO N. 12

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
ANDREA
PELEGRINO
Cosenza - Italia
Tel. 0984/465300
Settore Civile

Allegato n. 1b - report fotografico fabbricato - FOTO P. 1 SEMINTER.



FOTO N. 1

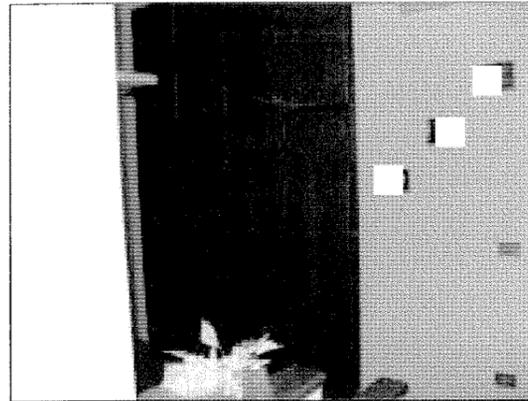


FOTO N. 2

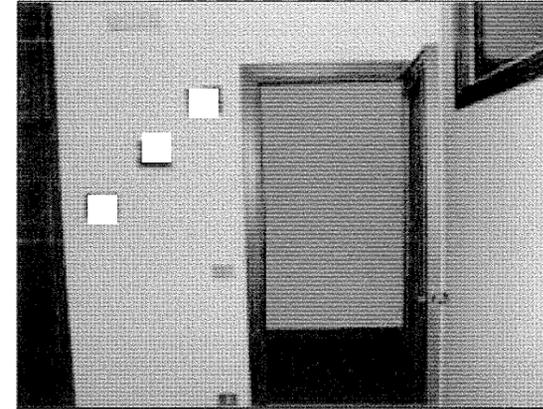


FOTO N. 3



FOTO N. 4

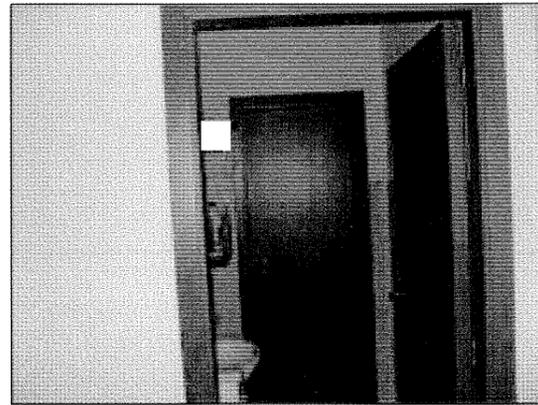


FOTO N. 5

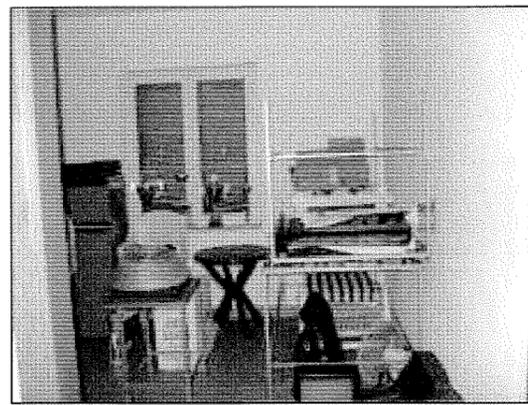


FOTO N. 6



FOTO N. 7

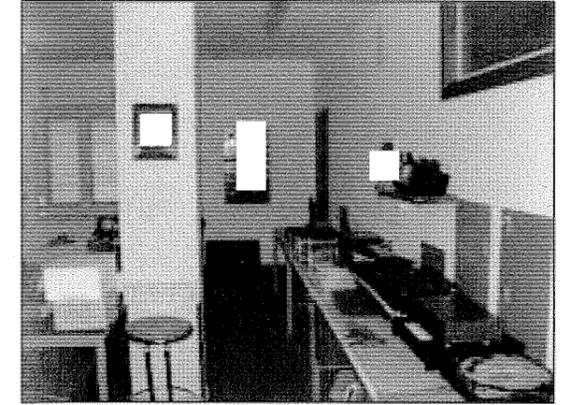


FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N. 10



FOTO N. 11

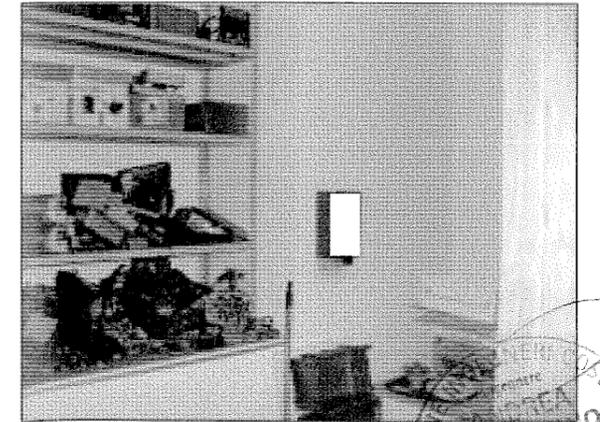


FOTO N. 12

PROV. DI
BELLEGRINO
Sezione 4 n. 5309
Settore Civile Ambiente

Allegato n. 1b - report fotografico fabbricato - FOTO P. 2 SEMINTER.



FOTO N. 1

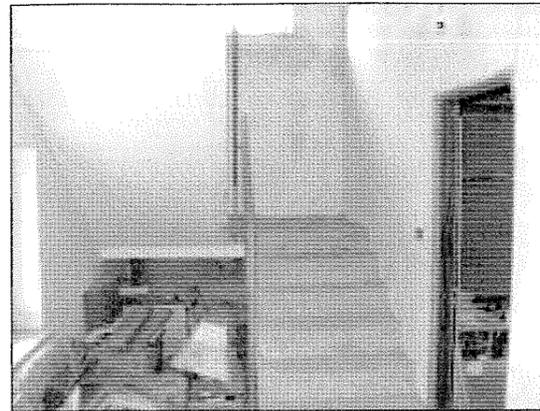


FOTO N. 2

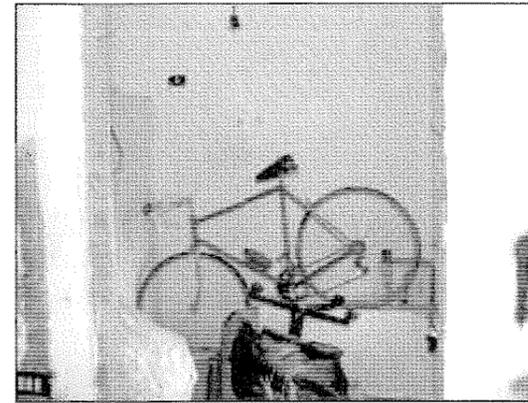


FOTO N. 3

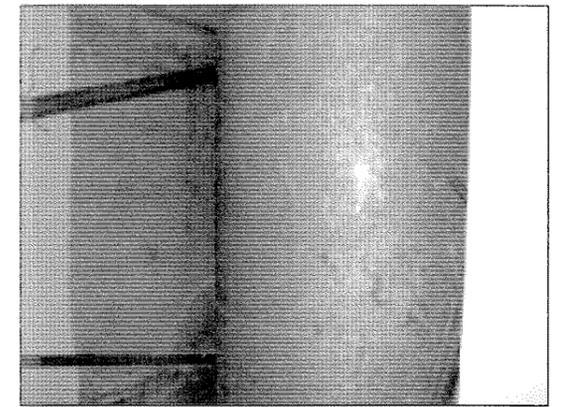


FOTO N. 4

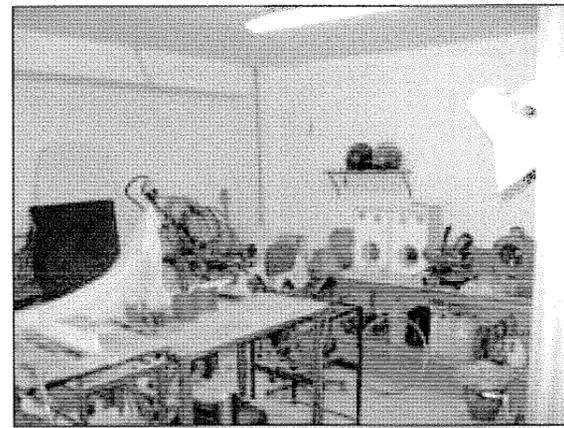


FOTO N. 5

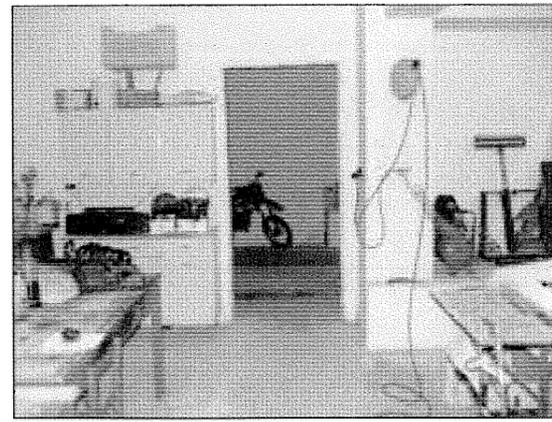


FOTO N. 6

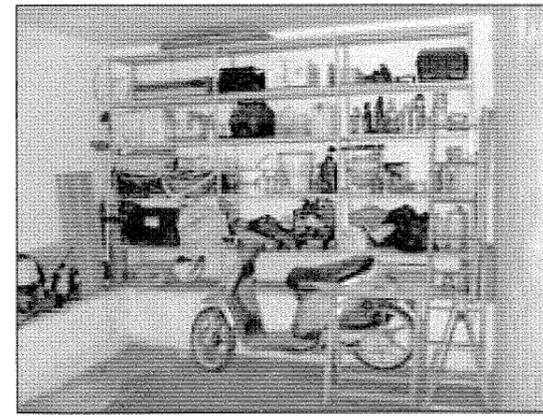


FOTO N. 7

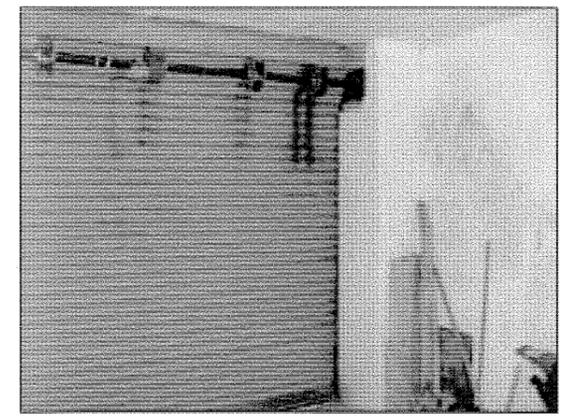


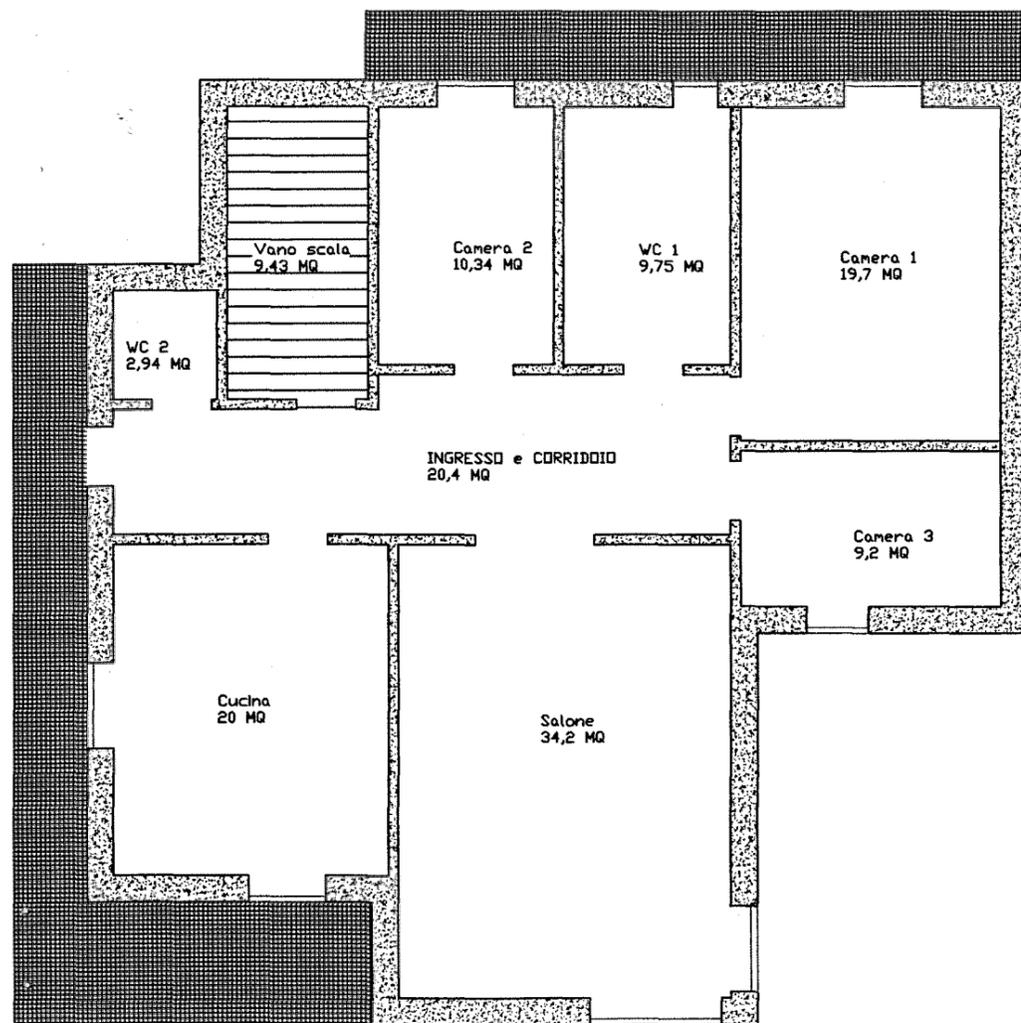
FOTO N. 8

Caratteristiche tecniche immobile oggetto di pignoramento - CONSISTENZA -

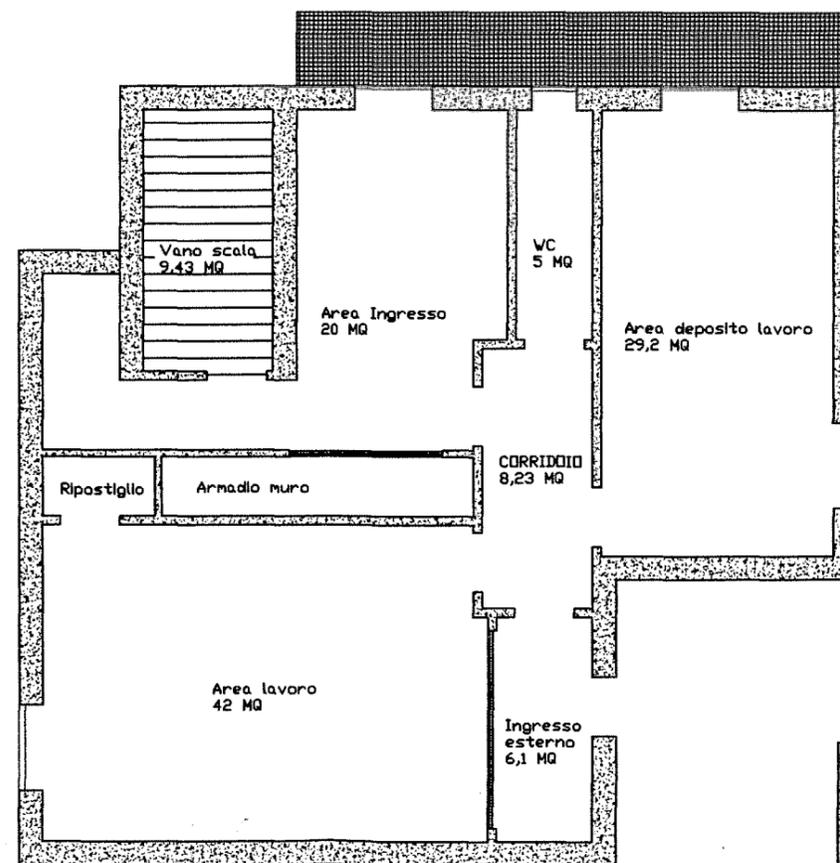
PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO 1

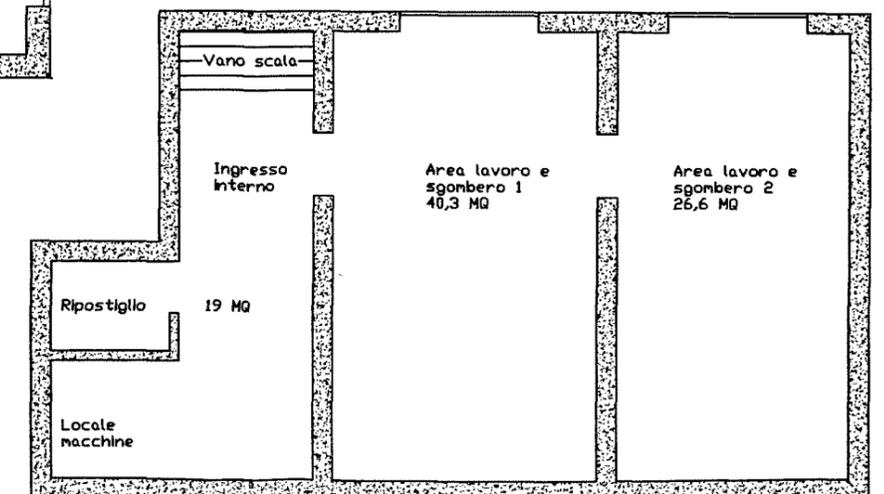
PIANO SEMINTERRATO 2



127 MQ abitabili calpestabili



110 MQ calpestabili



86 MQ calpestabili

