

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
sezione immobiliare  
Giudice : Dr. G. Greco

**RELAZIONE DI PERIZIA**  
della consulenza tecnica d'ufficio

	<i>ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE</i> <i>N. Ruolo G.E. 206/2013</i>
<i>Creditore Procedente:</i> <b>BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.</b>	
<i>Debitore:</i>	

Dr./Arch. Pietro BILOTTO (CTU)

Firmato  
digitalmente da

**Pietro Bilotto**



# INDICE

										pag.
1.	PREMESSA	--	--	--	--	--	--	--	--	2
2.	CRONOLOGIA INDAGINI E SOPRALLUOGHI	--	--	--	--	--	--	--	--	2
3.	RISPOSTE AI QUESITI	--	--	--	--	--	--	--	--	3
3.1.	Quesito n.1	--	--	--	--	--	--	--	--	4
3.2.	Quesito n.2	--	--	--	--	--	--	--	--	7
3.3.	Quesito n.3	--	--	--	--	--	--	--	--	9
3.4.	Quesito n.4	--	--	--	--	--	--	--	--	10
3.5.	Quesito n.5	--	--	--	--	--	--	--	--	17
3.6.	Quesito n.6	--	--	--	--	--	--	--	--	17
3.7.	Quesito n.7	--	--	--	--	--	--	--	--	18
4.	CONCLUSIONI	--	--	--	--	--	--	--	--	18
5.	ALLEGATI	--	--	--	--	--	--	--	--	19



## 1. PREMESSA

Con udienza del 14 aprile 2015 alle ore 9:30, presso il Tribunale di Cosenza, il Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dr. Giuseppe Greco, conferiva al sottoscritto, con studio in Marano Principato (CS) Via Annunziata, 68/D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il Nr.1063 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza con Nr.4396, dopo aver prestato il giuramento di rito, l'incarico di C.T.U., che si articola nelle richieste e quesiti di seguito sviluppati, per la causa vertente **tra Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. contro/**  
**N. R.G.E. 206/2013.**

## 2. CRONOLOGIA INDAGINI E SOPRALLUOGHI (in capo al CTU)

- 2.1 In data 15/04/15, presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza per ritirare in copia gli estratti dei documenti e degli atti di causa.
- 2.2 In data 30/04/15, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate/Territorio di Cosenza Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare per richiedere le relative visure ipo-catastali ed effettuare le ispezioni ipotecarie con stampa delle note dai registri delle trascrizioni e iscrizioni della CC. RR. II. (*si veda allegati*).
- 2.3 In data 02/05/15, invio di e-mail P.E.C. all'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone contenente la richiesta di documentazione Urbanistica di competenza dell'U.T..
- 2.4 In data 04/05/15, in persona presso l'Ufficio Tecnico nonché l'Ufficio Protocollo del Comune di Mangone, e sopralluogo sommario esterno nei pressi dell'area degli immobili in oggetto di causa, e invio di e-mail P.E.C. al domicilio legale del creditore precedente, contenente gli estremi per il pagamento dell'acconto disposto dal G.E..
- 2.5 In data 05/05/15, invio di raccomandata A/R n. 147889233118 al debitore, contenente gli estremi del sopralluogo.
- 2.6 In data 06/05/15, invio di e-mail P.E.C. al domicilio legale del creditore precedente, contenente gli estremi del sopralluogo.
- 2.7 In data 11/05/15, in persona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone, per ricercare e visionare i documenti necessari alla perizia di consulenza tecnica e prima richiesta copie.
- 2.8 In data 20/05/15 ore 15:00, come da richiesta telefonica di rinvio da parte del Sig. (per problemi familiari di salute da esperire fuori Regione), (nota inviata in P.E.C. sul rinvio e nuova data presso il domicilio legale del creditore precedente) presso i cespiti pignorati con l'esecutato, per l'accesso e a compiere le operazioni di sopralluogo e i dovuti rilievi.
- 2.9 In data 28/05/15, in persona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone, per il riesame approfondito della documentazione alla luce delle risultanze del sopralluogo (es.: agibilità P.T. fornita dal Sig. e in precedenza non rintracciata dal Resp. U.T.; irregolarità urbanistico-catastali), e nuova richiesta copie documentazione pertinente alla perizia c.t.u.
- 2.10 In data 08/06/15 richiesta di proroga per la consegna della relazione di perizia al Giudice E., accolta in data 15/06/15.
- 2.11 In data 09/07/15 in persona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone, dopo ripetuti tentativi telefonici di rintracciare il Resp. U.T., per validazione delle copie come conformi agli atti d'archivio dell'U.T.-Urbanistica del Comune.



## 3. RISPOSTE AI QUESITI

n.1

## 3.1 Quesito

"Descrivere sinteticamente i beni oggetto 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 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 debitore 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."

Gli identificativi catastali oggetto della trascrizione di pignoramento, sono n° 3, in piena proprietà (beni personali) di \_\_\_\_\_ su cui va fatta chiarezza essendo variati, e oberati da disordine amministrativo/burocratico, come a supporto si vede sotto in Tab. "DatiCat.":

Tabella DatiCat.		da atto di pignoramento del 05/08/2013		numerazioni attuali giugno/2015			
Comune di Mangone		identificativi sub - consistenza - piano - classe					
foglio	particella						
3	767	2	mq 211 p.T		9	mq 211 p.T	
		(soppresso)	C/3			C/1	
		7	v.7,5 p.1 A/7		7	v.7,5 p.1 A/7	
		5	vani 8,5 p.1	6	vani 11 p.1,2	7	v.7,5 p.1 A/7
		(soppresso)	A/3	(soppresso)	A/7	8	v.6 p.2 A/7

In premessa: Trattasi di edificio bifamiliare di tipo casa in linea a stecca di proprietà originaria dei due fratelli \_\_\_\_\_ nato su unico lotto e con progetto comune, poi frazionati.

La parte di proprietà di \_\_\_\_\_ sottoposta a pignoramento è il lato a "Nord" della stecca e del terreno, identificata dalla particella indipendente n°767.

Come si evince dalla Tabella "DatiCat.":

il sub2 divenuto sub9 e variato da C/3 (laboratorio-officina) a C/1 (negozi);

il sub7 derivato in frazionamento insieme al sub8 dal sub5 poi sub6 e variato da A/3 (abitazione economica) ad A/7 (abitazione in villini), di consistenza "oscillante";

dagli atti catastali, e dal prosieguo della presente relazione di perizia, allo stato attuale i beni pignorati realmente identificabili sono 2. È quindi auspicabile come si vedrà meglio nel prosieguo distinguerli già da ora in due lotti differenziati, costituiti rispettivamente da:

\*[Lotto A] un **negozi** (piano terra) sub9 con legata pertinenza di un locale interrato (non identificato in N.C.E.U.).

Il predetto piano interrato (a cui si accede dalla cantina) **che non è stato possibile rilevare nella visita di sopralluogo (Zona Non Rilevabile)** risulta opera abusiva in quanto non presente negli archivi del Comune alcuna autorizzazione relativa, né risulta istanza di concessione in sanatoria.

\*[Lotto B] un **appartamento** (piano primo) sub7 con legata pertinenza di un sottotetto (il sub8).





lottizzazione limitrofa, di cui potrebbe esserne possibile l'utilizzo, con varco d'accesso ex-novo. (si veda doc. fotografica allegata).

L'accesso al negozio (P.T) avviene dalle vetrate, dal piazzale anzidetto. L'accesso all'appartamento (P.1) avviene da vialetto su lato Est da vano scala esclusivo, **senza ascensore**, che distribuisce anche l'ingresso al piano 2 (sottotetto).

**Di seguito vengono meglio specificati gli elementi descrittivi dei beni pignorati dei lotti A e B:**

**a) Ubicazione (lotto A + lotto B):**

Comune di Mangone (Cs), loc. Piano Lago / Stazione - Zona industriale Nord, Via Provinciale (SP76), 17 p. T-1-2.

**b) Caratteri generali e tipologici (lotto A + lotto B):**

Parte di edificio di tipologia casa in linea a stecca di due proprietà (progetto unico in origine), il tetto dell'intero edificio è ad altezza scalare; Aspetto generale normale/medio in struttura portante a telai in c.a. su 3 livelli fuori terra, tamponamenti in blocchi in laterizio e blocchi in calcestruzzo, l'intonaco esterno è trattato con inserti in pietra come rimarcazione della struttura portante. Oltre resede/giardino esterno ed aiuole sui lati Est e Ovest. Oltre porzione di piazzale lato Nord.

**PIANO INTERRATO** (zona non rilevabile-lotto A)

**PIANO TERRENO** (negoziolo-lotto A)

Spazio a volume unico di altezza 4,00m. netti, contenente i volumi più bassi di: ufficio, bagni a servizio del negozio, locale cantina a servizio dell'appartamento e separata dal negozio, adiacente al vano scala e contenente l'accesso al piano interrato. Vetrate su fronte Nord d'ingresso a tutt'altezza.

**PIANO PRIMO** (appartamento-lotto B)

Ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo con terrazza con annessa lavanderia, cucina, 1 bagni con doccia idromassaggio, 1 bagno con vasca idromassaggio, 3 stanze letto, scala interna di collegamento verticale senza ascensore. Pavimenti in cotto, infissi in legno-alluminio e vetri-camera. Impianto di riscaldamento radiante a pavimento autonomo con apporto energetico di pannelli solari termici per acs.

**PIANO SECONDO** (sottotetto-lotto B)

Scala interna di collegamento verticale senza ascensore. Centrale termica + controlli impianti solari. Stato di rifiniture a Rustico, (no pavimenti né infissi né intonaci, murature divisorie parzialmente erette).

**c) Estensione**

*(lotto A):* Negoziolo con superficie commerciale intero piano t. escluso vano scala: mq.255; sup. utile di c.a. mq.218 (sup. per come suggerito lotto A). Inoltre da aggiungere sup. interrato (zona non rilevabile). L'altezza netta è: locale principale h: 4,00m., bagno e ufficio h: 2,15m..

*(lotto B):* Appartamento con superficie commerciale intero piano 1 mq.264; sup. utile di c.a. mq.225. L'altezza netta è di m.2,90; Su terrazza coperta e cucina a tetto inclinato l'altezza media è di c.a. m.2,57. Inoltre da aggiungere sup. piano 2 sottotetto mq.153; sup. utile di c.a. mq.131 con altezza media di c.a. m.2,40.

**d) Identificazione catastale**



(*negozio-lotto A*): Comune di Mangone (CS), Catasto Fabbricati, foglio:3, particella:767, subalterno:9, categoria:C/1, classe:3, consistenza: 211 mq, rendita: € 1280,43.

(*locale interrato-lotto A*): ad oggi non identificato catastalmente.

(*appartamento-lotto B*): Comune di Mangone (CS), Catasto Fabbricati, foglio:3, particella:767, subalterno:7, categoria:A/7, classe:U, consistenza: 7,5 vani, rendita: € 358,29.

(*sottotetto-lotto B*): **attualmente così riportato, ma è illecito catastale, da rettificare:** Comune di Mangone (CS), Catasto Fabbricati, foglio:3, particella:767, subalterno:8, categoria:A/7, classe:U, consistenza: 6 vani, rendita: € 286,63.

**e) Confini (lotto A + lotto B):**

Per tre lati confinano con area libera (e in proiezione) di proprietà per il lato Sud sono in aderenza ad altra proprietà (ex lotto unico con altro germano).

**f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile (lotto A + lotto B):**

Il debitore risulta proprietario per la quota 1/1 della parte di fabbricato e terreno identificati con particella N°767 (derivata da frazionamento del 01/07/1996), a lui pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio de Rosa Alberico in data 15/06/1992 (*si veda allegati*).

**g) Vincoli locativi**

(*lotto A*): Il negozio risulta svuotato, e ad oggi non utilizzato o locato.

(*lotto B*): L'appartamento risulta occupato stabilmente dall'esecutato e famiglia, per come da sopralluogo e da certificati Comunali. (*si veda allegati*)

**h) Situazione urbanistica (lotto A + lotto B):**

L'attuale strumento urbanistico in vigore è il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) con annesso R.E.U. (Regolamento Edilizio Urbanistico), approvati con Decreto (Reg. Decr. Dir. Reg. Cal.) Nr.12942 del 01/09/2005. L'immobile intero, oggetto di pignoramento ricade in massima parte in area: ARB2 (Ambiti di riqualificazione a bassa densità). Per gli usi previsti e le prescrizioni si rimanda agli *allegati stralci REU, PSC*. Nelle attuali condizioni non è consentito effettuare alcuna modifica in aumento di volumetria perché è stato utilizzato il volume massimo disponibile.

### 3.2 Quesito

# n.2

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

Dalle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone, il fabbricato è stato edificato a far data dalla prima Concessione Edilizia del 30/05/1994 n.7 e successiva Concessione di Completamento e Variante del 17/02/2003 n.4. È stato ottenuto il Certificato di Agibilità per il Piano 1 (appartamento) in data 19/05/2006 prot. n.2219 e Agibilità per il Piano Terra (negozio) in data 16/10/2007 prot. n.3635.

**Tuttavia l'immobile è risultato non conforme.**

La situazione è molto confusa, disordinata e complessa; si è cercato di fare chiarezza, redigendo l'elaborato di supporto: Quadro sinottico delle criticità (*si veda allegato Tabella QS*); come di seguito commentato:



Riguardo l'**accessibilità** essa è un problema di entrambi i lotti e si può pensare al medesimo suggerimento risolutivo. Ovvero: estendendo il vincolo esistente di servitù prediale istituito allorché il terreno dei germani era unitario (*si veda allegato*: Atto di Servitù Prediale N.24731 di Rep. N.11071 di Fasc. del 18/10/1992 Registrato a Cosenza il 23/10/1992 al N.3869 Trascritto in Conservatoria di Cosenza il 24.10.1992 N.23636 R.G. e N.20284 R.P.). Trattandosi di un diritto acquisito in comune dai due fratelli è pensabile il trasferimento su entrambe le rispettive proprietà a seguito del frazionamento.

L'alternativa sarebbe: acquistare una fascia di terreno limitrofo; Oppure come già detto: in virtù di una prevista lottizzazione limitrofa, stabilire un accordo privato per l'utilizzo della strada, che ad oggi risulta provvisoriamente tracciata con brecciolino.

**Il piano interrato** è stato costruito in **totale difformità** dalla Concessione Edilizia n.7 del 30.05.1994 e Variante n.4 del 17.02.2003, ovvero abusivamente. Inoltre il Collaudo Statico del 2004 a firma dell'ing. ha completamente ignorato l'esistenza di tale opera, non citandone voce nel Certificato stesso ed è impensabile tecnicamente la sua costruzione post opere realizzate.

Tuttavia è possibile ipotizzare la sanatoria (con relativo iter di progetto, rilievi e poi accatastamenti) in quanto il volume non viene considerato ai fini del calcolo volumetrico generale, previa valutazioni tecniche e statiche sull'opera realizzata, condizione necessaria per l'intero fabbricato, per la sicurezza di cose e persone. Il piano interrato non ha e non potrà mai avere i requisiti per l'abitabilità, ma commercialmente si configura come pertinenza del piano (0) terra, utilizzabile come locale tipo deposito.

**Il piano terra non è correttamente individuato in Catasto Fabbricati** del Comune di Mangone. A tal proposito il CTU rileva che nella planimetria catastale non sono riportati il corridoio per accesso secondario dall'esterno in fondo al locale negozio, isolato dal negozio, comunicante con cantina; la effettiva dimensione del locale ufficio; nonché la scala d'accesso al piano interrato, e altre piccole imperfezioni. Inoltre il portico (come da progetto in C.E. n.7 del 30.05.1994 e Variante n.4 del 17.02.2003) non è più riportato nello stesso elaborato grafico e la sua superficie risulta inglobata nella superficie utile del negozio aumentando il volume concesso e costituendo di fatto difformità dalle autorizzazioni comunali (C.E. e Variante), ovvero abuso edilizio. Inoltre, e ben più grave, nella D.I.A. a firma dell'ing. , prof. n. 4807 del 21/12/2006, per il cambio della destinazione d'uso da officina-laboratorio (C/3) a negozio (C/1), in relazione asseverata, e in elaborati grafici (pianche sezioni prospetti) poco attendibili sullo stato reale dei luoghi, sono state riportate incongruenze e difformità rispetto agli elaborati (C.E. e Variante) autorizzati dal Comune (*si veda allegati*). Purtroppo anche gli Organi preposti ai controlli (Comune e suoi Apparati) hanno disatteso le responsabilità di competenza, ma anche assentito alla "regolare" fine lavori (forse inconsapevolmente) e alla richiesta di Agibilità presentata con prof. n. 3587 del 11/10/2007, e concessa in data 16/10/2007 con prof. n. 3635.

Gli elaborati DIA malgrado tutto, dicono una cosa certa: Che lo stato dei luoghi era difforme (da C.E.) già prima della data di DIA, con la DIA rimangono difformi, e tali, ancor di più suggellati da Agibilità, fino ad oggi.

Per quanto sopra descritto ed esposto, **il CTU afferma che non c'era e non c'è conformità edilizio-urbanistica** dell'unità immobiliare in oggetto.

Tuttavia è possibile ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi come da C.E.; Arretrando le vetrate principali con relative murature, demolendo le altre murature esterne irregolari costituite da blocchi in cls posti di taglio, intonacati e regolarizzando il bagno fuori volume; Tutto previa documentazione da inviare al Comune ante e post. A fine lavori: validazione o conferma della Agibilità esistente e rettifica catastale.

L'alternativa potrebbe essere la sanatoria (con relativo iter di progetto) previa acquisizione di volumetria sufficiente, derivabile da impegno o acquisto di terreno limitrofo, che consentirebbe di lasciare come realizzato attualmente lo stato dei luoghi.

Ultima possibilità, ad oggi non molto presumibile: Condono edilizio.

**Il piano primo non è correttamente individuato in Catasto Fabbricati** del Comune di Mangone. A tal proposito il CTU rileva che nella planimetria catastale non sono riportati il vano lavanderia, situato sulla terrazza; l'effettivo disegno della scala e delle divisioni interne, e altre piccole imperfezioni. Inoltre la terrazza coperta è stata chiusa totalmente a vetri e dalla sua superficie sono stati ricavati: il vano cucina e il vano lavanderia, aumentando il volume concesso e costituendo di fatto difformità dalla Concessione Edilizia n.7 del 30.05.1994 e Variante n.4 del 17.02.2003, ovvero abuso edilizio. Così come sopra, anche per questo cespite, gli Organi preposti hanno disatteso le responsabilità legate a controlli e verifiche prima di concedere l'Agibilità, ottenuta con prof. n. 2219 del 19/05/2006.

Per quanto sopra descritto ed esposto, **il CTU afferma che non c'è conformità edilizio-urbanistica** dell'unità immobiliare in oggetto.

Tuttavia è possibile ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi come da C.E.; eliminando le vetrate dalla terrazza, spostando la cucina all'interno, e lasciando la lavanderia come locale coperto, ma senza vetri, esterno, oppure sopprimendola.

Vale anche qui la stessa ipotesi alternativa di cui sopra (sanatoria con acquisizione di volumetria). Questa ultima ipotesi potrebbe divenire possibile perché i limiti di sagoma di progetto sono stati rispettati, il maggior volume realizzato non ha inciso sul parametro urbanistico dell'altezza massima e/o di una difformità totale di sagoma. E anche qui l'ultima possibilità, ad oggi non molto presumibile è un Condono edilizio.

Realisticamente per questo lotto [lotto B] la regolarizzazione degli illeciti è meno gravosa. Diventa più auspicabile un'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare. Sempre a seguito delle necessarie modifiche e rettifiche.



Il piano secondo non è correttamente individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Mangone. A tal proposito il CTU rileva che la attribuzione di categoria è errata e rappresenta un illecito amministrativo/burocratico. Essendo ad oggi in stato "Rustico" non finito, le poche azioni da compiere per la sua regolarizzazione sono: la rettifica in Catasto Fabbricati e in Commissione Tributaria dei dati di classamento (cat. A/7 abitazione in villini), in quanto non può essere abitazione non avendo i requisiti per l'Abitabilità, questa pur essendo al limite l'altezza media, se venisse presa in considerazione comporterebbe un ulteriore aumento di volume, con tutto ciò che già grava sul problema volumetrico. Il piano secondo (sottotetto), commercialmente si configura come pertinenza del piano (1) primo, utilizzabile come locale di deposito o simile.

### 3.3 Quesito

# n.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)"

Dall'analisi dei documenti prodotti, emerge che i cespiti oggetto di pignoramento, sono beneficiari di una Servitù Prediale costituita a garanzia dell'accesso alla proprietà (*si veda allegato: Atto di Servitù Prediale Rep. N.24731, Fasc. N.11071 del 18/10/1992 Registrato a Cosenza il 23/10/1992 al N.3869 Trascritto in Conservatoria di Cosenza il 24.10.1992 N.23636 R.G. e N.20284 R.P.*). Tale diritto è stato acquisito allorquando il terreno dei germani era unitario, in seguito le rispettive proprietà sono state divise con atto di divisione rogato dal Notaio De Rosa Alberico del 18/07/1995, Rep.27975 trascritto il 29/07/1995 N.8295 R.G. e N.14962 R.P..

In merito alla regolarità della documentazione dell'art.567 comma 2 c.p.c., essa è stata sostituita per come disposto dal medesimo art., da certificato notarile Notaio dr. Luigi De Santis con studio in Cosenza, da verifica **rimangono le incongruenze di cui sopra ampiamente trattato.**

Relativamente ai cespiti pignorati, da ispezioni e visure eseguite dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare, risultano a tutto il giorno 30/04/2015 le trascrizioni e iscrizioni come in sintesi di seguito (*e in allegati*):

#### TRASCRIZIONI

1. Reg. Part. 14167 Reg. Gen. 20082 del 05/08/2013

<i>Unità negoz.:</i>	Fg.:3	Part.:767	Sub.:2	Nat.:C/3 (laboratorio arti)	Cons.:211mq	P.:T
	Fg.:3	Part.:767	Sub.:5	Nat.:A/3 (abitazione econom.)	Cons.:8,5v	P.:1
	Fg.:3	Part.:767	Sub.:7	Nat.:A/7 (abitazione villini)	Cons.:7,5v	P.:1

a favore: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A. - proprietà 1/1

contro: - proprietà 1/1

Atto giudiziario di **pignoramento immobiliare.**

#### ISCRIZIONI

1. Reg. Part. 2033 Reg. Gen. 19249 del 13/09/1996

<i>Unità negoz.:</i>	Fg.:3	Part.:767	Sub.:2	Nat.:C/3 (laboratorio arti)	Cons.:211mq	
----------------------	-------	-----------	--------	-----------------------------	-------------	--

a favore: CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.p.A.

- proprietà 1/1 -

contro: - proprietà 1/1 -

Atto notarile di **ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento - 9 anni.

Valore Totale: £ 100.000.000.

2. Reg. Part. 2728 Reg. Gen. 18635 del 10/07/2004

<i>Unità negoz.:</i>	Fg.:3	Part.:767	Sub.:2	Nat.:C/3 (laboratorio arti)	Cons.:211mq	P.:T
	Fg.:3	Part.:767	Sub.:5	Nat.:A/3 (abitazione econom.)	Cons.:8,5v	P.:1

a favore: BANCA POPOLARE DI CROTONE S.p.A. - proprietà 1/1 -

contro: - proprietà 1/1 -

deb. n.d. Ipot.: - Mangone (CS) -

Atto notarile di **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario - 10 anni.



Valore Totale: Euro 440.000,00.

3. Reg. Part. 3368 Reg. Gen. 18266 del 01/06/2006  
 Unità negoz.: Fg.:3 Part.:767 Sub.:8 Nat.:A/7 (abitazione villini) Cons.:138mq P.:2  
 a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. - proprietà 1/1 -  
 contro: - proprietà 1/1 -  
 deb. n.d. Ipot.:  
 Atto notarile di **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario - 30 anni.  
 Valore Totale: Euro 320.000,00.

Sono state ispezionate tutte le particelle e subalterni coinvolti nel pignoramento (derivati da visure storiche e nuovi identificativi) con acquisizione di relative note. Specifica ispezione è stata effettuata sul fg.3 part.767 sub.9 (locale negozio ex officina) su cui fino alla data del 29/04/2015 non risultano trascrizioni o iscrizioni.

### 3.4 Quesito

# n.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"

**A questo punto, qui si fermerebbe la perizia. Per la presenza di irregolarità e illeciti (un interrato non rintracciabile in progetto, in collaudo, pregiudica la statica di tutto l'edificio, e quant'altro) non è consigliabile proseguire nella valutazione fino a che non sia fatta chiarezza sulla sicurezza di detto piano e dell'intero fabbricato.**

**Tuttavia, considerando questo come monito, il lavoro di indagine è proseguito anche per dare risposte agli altri quesiti e in qualche modo alla valutazione stessa. (Il problema potrebbe diventare oggetto di successiva perizia specifica, con adeguati approfondimenti)**

Nell'attuale fenomeno diffuso di crisi economica e del mercato immobiliare, si ha inevitabilmente un deprezzamento del valore degli immobili legati al mercato della vendita. Le valutazioni in esame, con le condizioni al momento della stima, sono state effettuate mantenendo validità alle caratteristiche del bene e ai parametri di riferimento, non considerando la contingenza di cui sopra e non entrando in merito ad ulteriori valutazioni.

L'edificio è nel complesso una costruzione di tipo medio/normale nella zona con caratteristiche qualitative di tipo discreto/buono, senza ascensore; la zona è caratterizzata da residenze ed è al margine di una zona industriale molto rilevante per la provincia, il fabbricato è un ibrido residenziale-commerciale (da cui il suggerimento di costituzione in due lotti).

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in esame, il sottoscritto CTU procede adottando come criterio di stima **due metodi distinti** in parallelo e raffrontati, ed effettuando poi **due diverse valutazioni** riferite ai seguenti parametri:

**(per entrambi i lotti)**

- il più probabile valore del bene, nell'ipotesi che sia stata raggiunta la conformità edilizia, urbanistica e catastale; in altre parole che gli abusi e le difformità siano sanate.
- Il più probabile valore del bene allo stato attuale.

Riguardo ai due metodi di stima, il primo passo comune a entrambi è la determinazione della superficie commerciale (incluso spessore dei muri) del lotto in esame (Tab.1), considerando se del



caso influente sul calcolo anche l'altezza interna, con l'applicazione di un coefficiente di differenziazione alle superfici pertinenziali o anomale, per trasformarne la superficie effettiva in sup. virtuale da sommare alla superficie principale.

Riguardo l'ipotesi di bene indiviso o divisibile si precisa che: **Il pignoramento verte su beni in quota 1/1 dello stesso proprietario.**

**[ ]-----lotto A**

TAB.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005				Mq	255,00
<b>Pertinenze</b>					superficie coperta lorda locali principali MQ (rilievo CAD)
		sup. MQ	descrizione		
superficie al	60%	0	verande	+	
superficie al	35%	0,00	balconi e terrazze coperti, patii e porticati	+	
superficie al	25%	0	balconi e terrazzi scoperti	+	
superficie al	15%	0	giardini di appartamenti	+	
superficie al	10%	200,00	giardini di ville e villini (1/2 al lotto A)	+	
superficie al	40,00%	0,00	locali interrato	+	
superficie al	10,00%	0,00	-	+	superficie ponderata
sup. terreno al	0,00%	0,00	-	=	20,00
superficie commerciale					<b>275,00</b>

### 1) Valore di mercato con METODO ANALOGICO-COMPARATIVO DIRETTO O SINTETICO - lotto [A]

Vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.

Dopo un'attenta indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e sull'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Quotazioni medie A.T. (OMI) 2°sem. 2014 = € 775,00 (*allegato*); Quotazioni medie mediatori immobiliari/privati = € 600,00. Il CTU individua il seguente valore:

**Riferimento per la stima, prezzo (medio) a mq = € 687,50 valore arrotondabile a: € 685,00.**

Conseguentemente il CTU evidenzia la necessità di utilizzare un coefficiente (di differenziazione) globale unico, come di seguito riportato (Tab.2), valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di adeguare il valore medio di mercato all'unità immobiliare.



TAB.2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA		
Locali Principali		
descrizione	coefficienti	
piano con ascensore	-	0,00 x
piano senza ascensore	terra	0,91 x
orientamento	Nord/Est Nord/Ovest	0,90 x
esposizione	su più lati	1,05 x
affaccio	libero su campagne ed edificato basso	1,10 x
taglio	> mq 200	0,95 x
balconi	-	0,00 x
distribuzione	medio/normale	0,98 x
luminosità	normale	0,99 x
vetustà	ultimazione lavori 2007 (8 anni)	0,92 x
finitura	media + imp. allarme, condizionatori	1,00 x
manutenzione immobile	normale	0,94 x
riscaldamento	-	0,00 x
efficienza energetica	-	0,00 x
locazione	-	0,00 x
stabile	-	0,00 x
parcheeggio	normale	1,00 x
trasporti	vicina staz. ferr. ma a basso traf	1,03 x
traffico	normale / silenzioso	1,05 x
zona	-	0,00 x
produttività	-	0,00 x
altro	-	0,00 =
altro	altezza netta h 4,00 m	1,10 =
coefficiente globale unico		<b>0,89245574</b>

Dalla seguente tabella (Tab.3) applicando i suddetti parametri di calcolo, si evince il probabile valore di mercato dell'immobile.

TAB. 3 - CALCOLO DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE		
valore di mercato della zona per MQ		
Il più probabile valore di mercato della zona per mq	Euro €	685,00 x
coefficiente correttivo del valore di zona		
coefficiente globale unico		0,89245574 =
valore di mercato per MQ		
	Euro €	611,33 x
superficie commerciale		
criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005	MQ	275,00 =
valore di mercato		
Il più probabile valore di mercato dell' immobile	Euro €	<b>168.116,35</b>

## 2) Valore di mercato con METODO INDIRETTO O ANALITICO – lotto [A]

Vale a dire tramite la determinazione dei probabili redditi futuri del bene e la loro capitalizzazione con le formule di matematica finanziaria.

Nella seguente tabella (Tab.4) è stata eseguita una valutazione di stima per via analitica con capitalizzazione sulla base della probabile redditività annuale dell'immobile calcolata con l'ausilio: di valori medi di locazioni analoghe e da confronto con A.T. (OMI) e di parametri di calcolo.



TAB.4 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CON CAPITALIZZAZIONE DEI PROBABILI REDDITI FUTURI	
La formula è:	$V_m = R / r_m$
dove:	
$V_m$ = Valore di mercato del bene	
R = Rendita netta annua del bene	= € 14.400,00
$r_m$ = Tasso di capitalizzazione	= 7,5000% = 0,07500000
riferimenti r =	$r$ (laboratorie magazzini) = 5,5% / 8,5%
	$r$ (negozi) = 4% / 8%
Valore di locazione mensile = € 1.200,00	
Superficie commerciale (UNI10750:2005) $M_q$ = 275,00	
Coefficiente correttivo = 0,892456	
Valore di locazione mensile della zona per $M_q$ = € 4,51	
Valore di locazione mensile per $M_q$ = € 4,36	
$V_m = € \quad 14.400,00 / 0,07500000$	
<b>valore di mercato (<math>V_m</math>) =</b>	Euro <b>€ 192.000,00</b>

**Lotto [A] 1° VALUTAZIONE**

Valori di mercato con i metodi: 1) Sintetico 2) Analitico

Posti a raffronto i risultati ottenuti con i due diversi metodi di stima, si ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame, possa essere determinato in:  $(168.116,35€ + 192.000,00€) / 2 = 180.058,18€$  valore arrotondabile a:

**€ 180.000,00****Lotto [A] 2° VALUTAZIONE**

Ottenuta dall'applicazione di una riduzione percentuale, dovuta alle attuali condizioni, ovvero:  $180.000,00€ - 25\% = 135.000,00€$  valore arrotondabile a:

**€ 135.000,00**

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



[]-----lotto B

TAB.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005					Mq	150,00
<b>Pertinenze</b>						superficie coperta lorda locali principali MQ (rilievo CAD)
		sup. MQ	descrizione			
superficie al	60%	0	verande	+		
superficie al	33%	114,00	terrazza coperta a tetto inclinato h.2,57	+		
superficie al	25%	0	balconi e terrazzi scoperti	+		
superficie al	15%	0	giardini di appartamenti	+		
superficie al	10%	200,00	giardini di ville e villini (1/2 al lotto B)	+		
superficie al	43,00%	153,00	locali sottotetto (non agibilità)	+		
superficie al	10,00%	0,00		-		superficie ponderata
sup. terreno al	0,00%	0,00		-		123,41
superficie commerciale						<b>273,41</b>

### 1) Valore di mercato con METODO ANALOGICO-COMPARATIVO DIRETTO O SINTETICO - lotto [B]

Vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.

Dopo un'attenta indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e sull'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Quotazioni medie A.T. (OMI) 2°sem. 2014 = € 675,00 (*allegato*); Quotazioni medie mediatori immobiliari/privati = € 720,00. Il CTU individua il seguente valore:

**Riferimento per la stima, prezzo (medio) a mq = € 697,50 valore arrotondabile a: € 700,00**

Conseguentemente il CTU evidenzia la necessità di utilizzare un coefficiente (di differenziazione) globale unico, come di seguito riportato (Tab.2), valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di adeguare il valore medio di mercato all'unità immobiliare.



TAB.2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA		
Locali Principali		
descrizione	coefficienti	
piano con ascensore	-	0,00 x
piano senza ascensore	primo	0,90 x
orientamento	Nord/Est Nord/Ovest	0,90 x
esposizione	su più lati	1,05 x
affaccio	libero su campagne ed edificato basso	1,10 x
taglio	> mq 100 con 2 bagni	1,05 x
balconi	-	0,00 x
distribuzione	mediocre/normale	0,98 x
luminosità	normale	1,00 x
vetustà	ultimazione lavori 2005 (10 anni)	0,90 x
finitura	nella media / ordinaria	1,00 x
manutenzione immobile	normale	1,00 x
riscaldamento	autonomo con pavimenti radianti	1,05 x
efficienza energetica	-	0,00 x
locazione	-	0,00 x
stabile	civile	1,00 x
parcheggio	normale	1,00 x
trasporti	vicina staz. ferr. ma a basso traf	1,03 x
traffico	normale / silenzioso	1,05 x
zona	-	0,00 x
produttività	-	0,00 x
altro	-	0,00
altro	altezza vani principali h 2,90 m	1,05 =
coefficiente globale unico		<b>1,03307062</b>

Dalla seguente tabella (Tab.3) applicando i suddetti parametri di calcolo, si evince il probabile valore di mercato dell'immobile.

TAB. 3 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE		
valore di mercato della zona per MQ	Il più probabile valore di mercato della zona per mq	Euro € 700,00 x
coefficiente correttivo del valore di zona	coefficiente globale unico	1,03307062 =
valore di mercato per MQ		Euro € 723,15 x
superficie commerciale	critério di calcolo adottato: UNI 10750:2005	MQ 273,41 =
valore di mercato	Il più probabile valore di mercato dell' immobile	Euro € <b>197.716,29</b>

## 2) Valore di mercato con METODO INDIRETTO O ANALITICO – lotto [B]

Vale a dire tramite la determinazione dei probabili redditi futuri del bene e la loro capitalizzazione con le formule di matematica finanziaria.

Nella seguente tabella (Tab.4) è stata eseguita una valutazione di stima per via analitica con capitalizzazione sulla base della probabile redditività annuale dell'immobile calcolata con l'ausilio: di valori medi di locazioni analoghe e da confronto con A.T. (OMI) e di parametri di calcolo.



TAB.4 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CON CAPITALIZZAZIONE DEI PROBABILI REDDITI FUTURI						
La formula è:	$V_m = R / r_m$					
dove:						
$V_m$ = Valore di mercato del bene						
R = Rendita netta annua del bene	= € 9.720,00					
$r_m$ = Tasso di capitalizzazione	= 4,9000% = 0,04900000					
riferimenti r =	<table border="1"> <tr> <td><math>r</math> (costruzioni di lusso) = 2%</td> </tr> <tr> <td><math>r</math> (costruzioni economiche e popolari o produttive) = 6%</td> </tr> </table>	$r$ (costruzioni di lusso) = 2%	$r$ (costruzioni economiche e popolari o produttive) = 6%			
$r$ (costruzioni di lusso) = 2%						
$r$ (costruzioni economiche e popolari o produttive) = 6%						
<table border="1"> <tr> <td>Valore di locazione mensile = € 810,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie commerciale (UNI10750:2005) <math>M_q</math> = 273,41</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente correttivo = 1,033071</td> </tr> <tr> <td>Valore di locazione mensile della zona per <math>M_q</math> = € 3,05</td> </tr> <tr> <td>Valore di locazione mensile per <math>M_q</math> = € 2,96</td> </tr> </table>		Valore di locazione mensile = € 810,00	Superficie commerciale (UNI10750:2005) $M_q$ = 273,41	Coefficiente correttivo = 1,033071	Valore di locazione mensile della zona per $M_q$ = € 3,05	Valore di locazione mensile per $M_q$ = € 2,96
Valore di locazione mensile = € 810,00						
Superficie commerciale (UNI10750:2005) $M_q$ = 273,41						
Coefficiente correttivo = 1,033071						
Valore di locazione mensile della zona per $M_q$ = € 3,05						
Valore di locazione mensile per $M_q$ = € 2,96						
$V_m = € \quad 9.720,00 / 0,04900000$						
<b>valore di mercato (<math>V_m</math>) =</b>	Euro <b>€ 198.367,35</b>					

**Lotto [B] 1° VALUTAZIONE**

Valori di mercato con i metodi: 1) Sintetico 2) Analitico

Posti a raffronto i risultati ottenuti con i due diversi metodi di stima, si ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato per il bene in esame, possa essere determinato in:  $(197.716,29€ + 198.367,35€) / 2 = 198.041,82€$  valore arrotondabile a:

**€ 198.000,00****Lotto [B] 2° VALUTAZIONE**

Ottenuta dall'applicazione di una riduzione percentuale, dovuta alle attuali condizioni, ovvero:  $198.000,00€ - 10\% = 178.200,00€$  valore arrotondabile a:

**€ 178.000,00**

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



## n.5

## 3.5 Quesito

“Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”

Si suggerisce la possibilità di considerare i cespiti pignorati in **due lotti separati** come già sopra accennato, nella fattispecie: 1. **lotto A** costituito dalla quasi totalità del piano terra da destinare a locale negozio e annessi, da cui rimarrebbe escluso solo il vano scala e l'accesso allo stesso che dovrebbe essere compartimentato per restare a servizio esclusivo dell'altro lotto, si veda disegno schematico sotto riportato; inoltre è da aggiungere anche l'intero piano interrato (pertinenza). 2. **lotto B** costituito dalla totalità del piano primo con funzione di abitazione e dell'intero piano secondo (pertinenza). I motivi è che si tratta di categorie e tipologie di beni distinti e che inoltre insieme costituirebbero un più grande peso commerciale economico sul mercato delle vendite e della loro appetibilità sullo stesso. Restano chiare per entrambi i lotti le preventive e necessarie rettifiche catastali e regolarizzatrici.



Disegno: Costituzione lotto A e sua estensione sul piano terra (su pianta stato attuale)

## 3.6 Quesito

## n.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”

Dato che i beni risultano intestati, in quota 1/1 di proprietà, al debitore come persona fisica, la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA; Tuttavia, date le continue e recenti variazioni di tale regime, nonché la casistica svariata delle possibili situazioni pro vendita, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte di persona competente in materia (ad esempio un notaio etc.), che non può essere il mero estimatore.

**n.7****3.7 Quesito**

"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, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati"

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

- a) Dalla totalità della documentazione esaminata, si dichiara che i cespiti pignorati sono oggettivamente due (un negozio e un appartamento) che hanno i requisiti per la vendita, o meglio che potrebbero essere ripristinati gli stessi, a cui si legano due rispettive pertinenze (piano interrato e sottotetto); tali formano due lotti separati. Tuttavia essendovi puntuali abusi edilizi che determinano rettifiche e riduzioni dei valori di mercato, si rimanda sopra per una più dettagliata analisi del caso; nonché alle Tavole grafiche di Rilievo negli elaborati allegati.

Inoltre si veda quanto già sopra esposto negli stessi prospetti riassuntivi con la descrizione dettagliata delle criticità e delle possibili soluzioni, propri delle Tabelle: "DatiCat." e "QS" (Quadro Sinottico), i quali rendono molto chiara la spiegazione. Si ritiene che si avrebbe un inutile ripetizione reinserendoli nuovamente in questo punto.

- b) Dallo studio effettuato, in conclusione si dichiara che sui cespiti pignorati insistono i vincoli risultanti dalle trascrizioni e iscrizioni, e una servitù prediale, di cui sopra. Non sussistono vincoli locativi. Non risultano dagli atti depositati nel fascicolo né dagli atti prodotti provvedimenti di assegnazione al coniuge opponibili alla procedura esecutiva. Non risultano vincoli di altro genere.

**4. CONCLUSIONI**

Esaminando con attenzione i risultati delle stime suddette, lo scrivente CTU ritiene che le più rispondenti alle attuali condizioni di mercato allo stato attuale siano le seguenti: come il più attendibile valore dei cespiti oggetto della presente stima, ovvero:

<b>€ 180.000,00</b> 1° VALUTAZIONE	<b>lotto [A]</b>	<b>€ 135.000,00</b> 2° VALUTAZIONE
<b>€ 198.000,00</b> 1° VALUTAZIONE	<b>lotto [B]</b>	<b>€ 178.000,00</b> 2° VALUTAZIONE

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



## 5. ALLEGATI

- 5.1 Verbale di Sopralluogo.
- 5.2 Tavola A.
- 5.3 Tavola QS (Quadro Sinottico).
- 5.4 Documentazione Fotografica (selezione parziale di allegato e stampe).
- 5.5 Tavole grafiche - Stralci U.T. (PSC, Catastali, Ortofoto, REU).
  - TAV 01. Stralcio Piano Strutturale Comunale
  - TAV 02. Stralcio Catastale foglio 3
  - TAV 03. Stralcio Catastale su Ortofoto del 2008
  - Stralcio R.E.U. Piano Strutturale Comunale
- 5.6 Estratti e Stralci d'archivio U.T. Comune di Mangone in copia conforme.
  - Fasc1. Concessione Edilizia del 30/05/1994 n.7; Concessione di Completamento e Variante del 17/02/2003 n.4; Certificato di Agibilità - fg.3 part.767 sub.7 (piano primo) del 19/05/2006 prot. n.2219.
  - Fasc2. Elaborati di progetto per C.E. del 1994 e per C.E. di Variante del 2003.
  - Fasc3. D.I.A. a firma ing. - fg.3 part.767 sub.2 (oggi sub.9) prot. n. 4807 del 21/12/2006, con Relazione Asseverata, Elaborati di progetto, e Collaudo Finale prot. n. 1249 del 30/03/2007.
  - Fasc4. Richiesta di Agibilità prot. n. 3587 del 11/10/2007, completa di Collaudo a firma ing. del 08/09/2004; Certificato di Agibilità - fg.3 part.767 sub.2 (oggi sub.9) (piano terra) del 16/10/2007 prot. n. 3635.
- 5.7 Tavole grafiche - Rilievi Planimetrici.
  - TAV 04. Punti di ripresa foto su stralcio Catastale/Ortofoto '08
  - TAV 05. Rilievo planimetrico Pianta Piano Terra
  - TAV 06. Rilievo planimetrico Pianta Piano Primo
  - TAV 07. Rilievo planimetrico Pianta Piano Secondo
- 5.8 Visure Catastali e Planimetrie.
- 5.9 Iscrizioni e Trascrizioni estratte da CC. RR. II.
- 5.10 Quotazioni medie (O.M.I.-A.T.)
- 5.11 Certificati Anagrafe Comune.
- 5.12 Atti Proprietà e Servitù prediale.
- 5.13 Doc. Fotografica aggiuntiva (indicazione punti ripresa su Tav. rilievo n.4,5,6,7).

Con la presente relazione, composta di n. **19 pagine** (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici e di n. **13 documenti allegati**, il CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimanendo a completa disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Per come disposto dalla S.V.I. il CTU provvede al deposito in Cancelleria della presente relazione, e ai sensi del terzo comma dell'art.173 bis delle Disp. di Att. del Cod. Proc. Civ. ne invia copia al creditore procedente e al debitore.

Cosenza, lì 10/07/2015

Con osservanza,

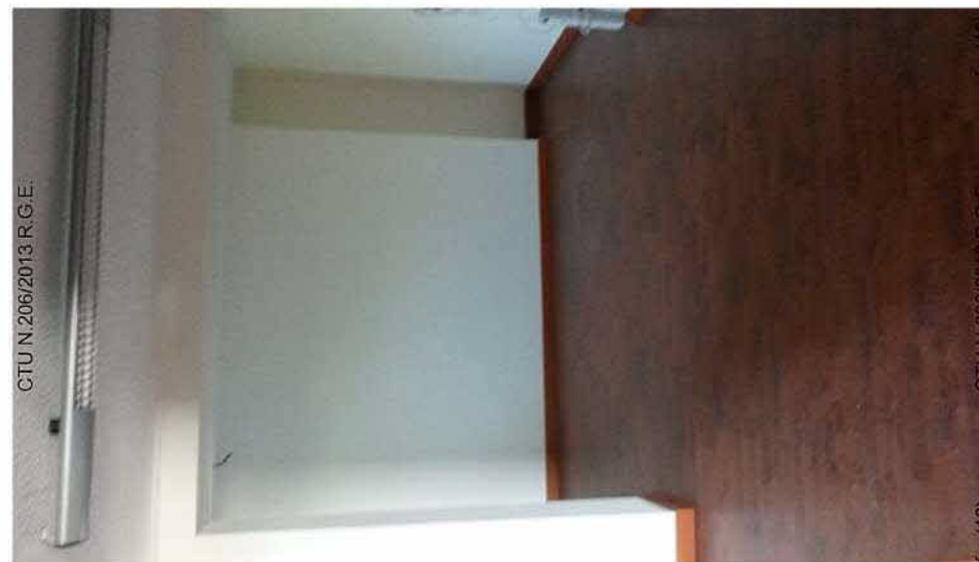
Dr./Arch. Pietro BILOTTO (CTU)

Allegati alla presente:

di seguito, e come sopra meglio precisato in elenco al punto 5.



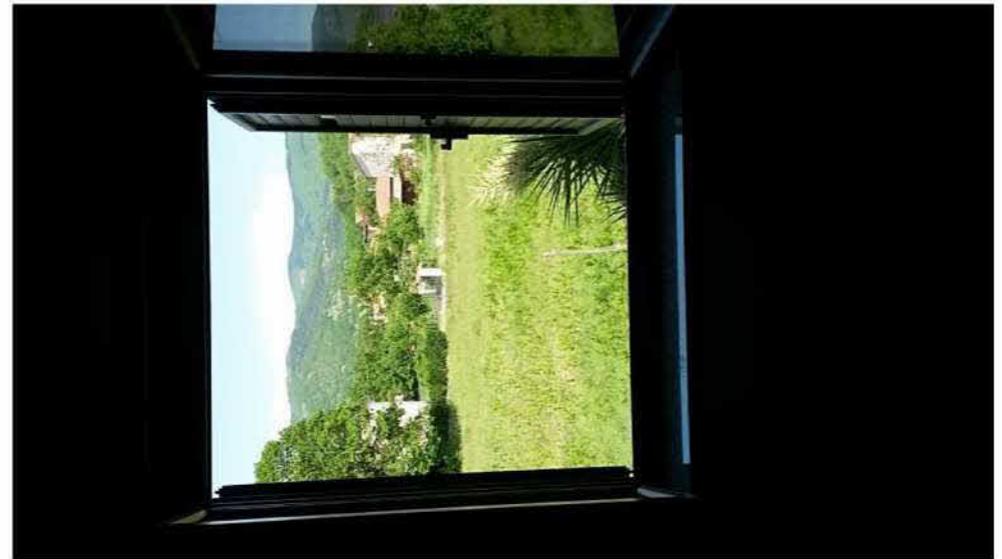
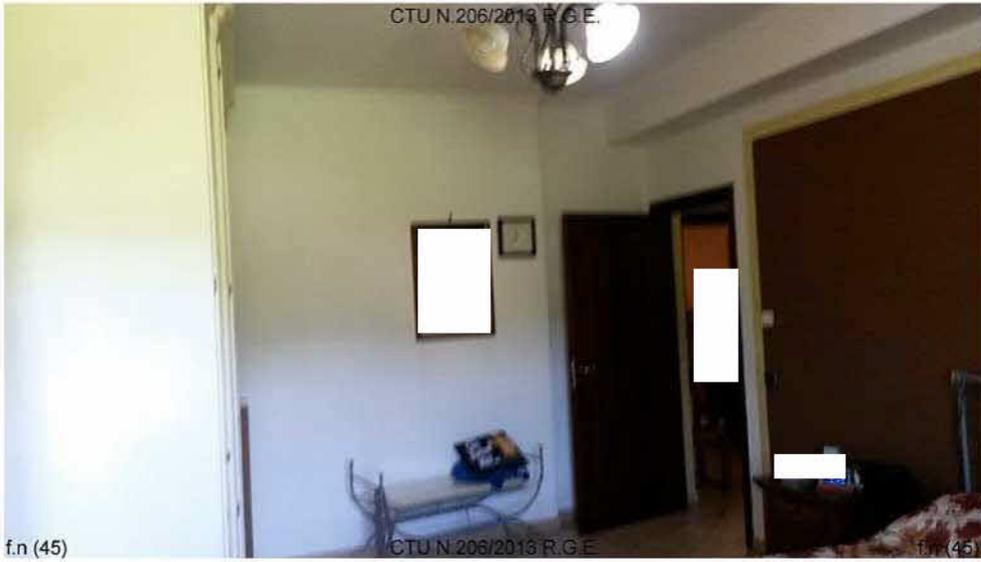
Allegato 5.13 (N.R.G.E. 206/2013) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA aggiuntiva (punti di ripresa su Tavole - All. 5.7)

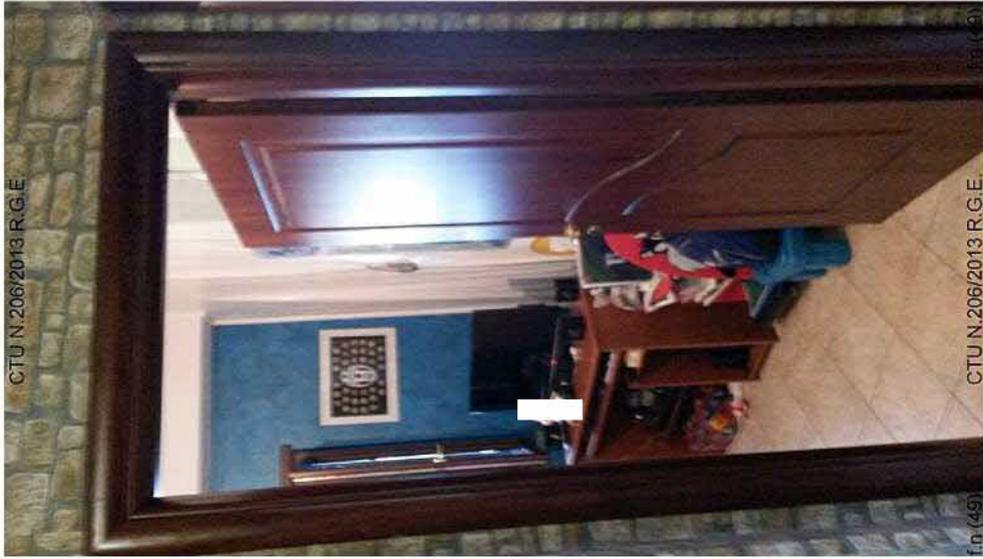
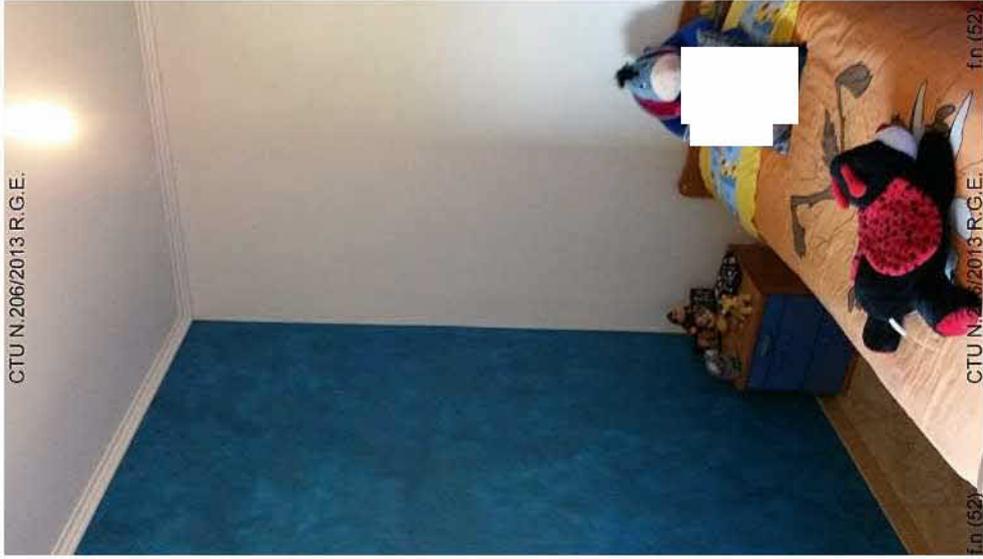






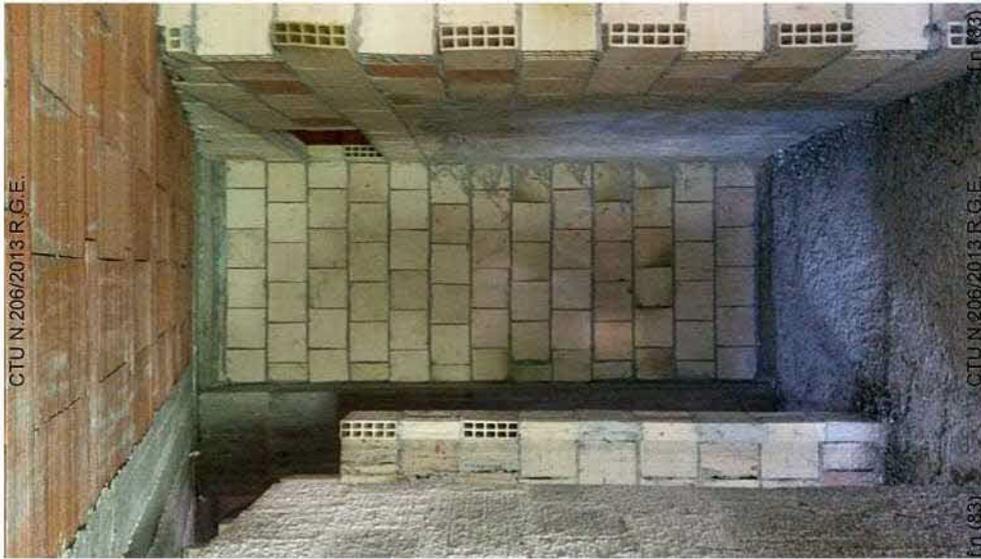


















CTU N.206/2013 R.G.E.

CTU N.206/2013 R.G.E.



CTU N.206/2013 R.G.E.

f.n (130)

CTU N.206/2013 R.G.E.

f.n (130)



CTU N.206/2013 R.G.E.

f.n (126)

CTU N.206/2013 R.G.E.

f.n (126)



CTU N.206/2013 R.G.E.

CTU N.206/2013 R.G.E.

f.n (129)

f.n (129)



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0203726 del 29/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mangone

Via Stazione

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 767  
Subalterno: 9

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 3387

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = 4,00 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/04/2015 - Comune di MANGONE(E888) - Foglio: 3 Particella: 767 - Subalterno 9 - VIA STAZIONE piano: 1.

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0073864 del 05/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mangone

Via Piano Lago

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 767  
Subalterno: 7

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

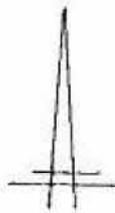
Prov. Cosenza

N. 2145

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2015 - Comune di MANGONE(E888) - < Foglio: 3 Particella: 767 - Subalterno 7 ->  
VIA EX SS 19 SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0073864 del 05/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mangone

Via Piano Lago

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 767  
Subalterno: 8

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

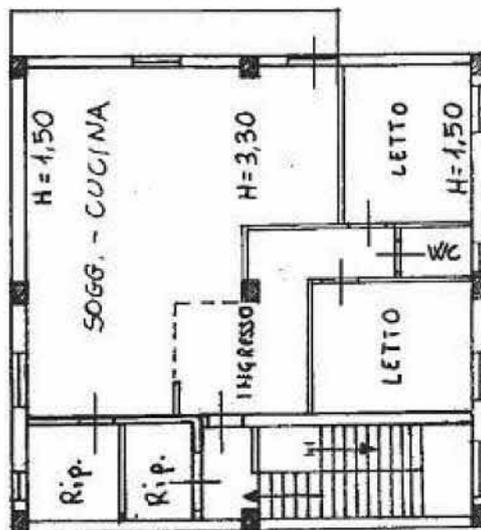
Prov. Cosenza

N. 2145

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2015 - Comune di MANGONE(E888) - < Foglio: 3 Particella: 767 - Subalterno 8 >  
VIA EX SS 19 SNC piano: 2;

Ultima Planimetria in atti