

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**REG. ESEC. IMM. N. 81/2017**

**Gennaio 2019**

**IL C.T.U.**  
**ARCH. MONICA COREA**

*Arch. Monica Corea*  
*Via Sardegna, 1 Località Vadue - Carolei 87100 – 0984624886 cell.3922430228*  
*monica.corea@archiworldpec.it*



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

*Ill.ma Dott.ssa Giusi Iannii*

*Giudice dell'Esecuzione*

*Tribunale di Cosenza*



Procedimento di Esecuzione Immobiliare



## INDICE

<b>1. Oggetto.....</b>	<b>pag.5</b>
<b>2. Premessa .....</b>	<b>pag.5</b>
<b>3. Precisazioni Introduttive .....</b>	<b>pag.9</b>
<b>4. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli .....</b>	<b>pag.9</b>
<b>5. Descrizione dell'immobile .....</b>	<b>pag.10</b>
5.1. Ubicazione, caratteri generali e tipologici.....	pag. 11
5.2. Caratteristiche e finiture dell'appartamento .....	pag. 12
5.3. Consistenza dell'appartamento .....	pag. 12
<b>6. Conformità dell'immobile.....</b>	<b>pag.13</b>
6.1. Limitazioni legali.....	pag.13
<b>7. Valore di mercato.....</b>	<b>pag.14</b>
7.1. Opportunità di vendita separata.....	pag.15
<b>8. Conclusioni.....</b>	<b>pag. 15</b>
<b>9. Allegati alla relazione di consulenza tecnica.....</b>	<b>pag.17</b>
9.1. Allegato 1 - Rilievo fotografico .....	pag. 18
9.2. Allegato 2 – Visura catastale.....	pag. 24
9.3. Allegato 3 – Stato di fatto.....	pag. 29
9.4. Allegato 4 – Difformità rispetto al progetto.....	pag. 31
9.5. Allegato 5 – Progetto.....	pag. 33
9.5.1 Allegato 5.1 – Certificato di Agibilità.....	pag. 51
9.5.2 Allegato 5.2 – Quadro Riassuntivo.....	pag. 55
9.5.2 Allegato 5.3 – Convenzione Urbanistica.....	pag. 56



9.6. Allegato 6 – Variante al P.R.G.....	pag. 77
9.7. Allegato 7 – Compravendita.....	pag. 82
9.8. Allegato 8 – Contratto di mutuo.....	pag. 108
9.9. Allegato 9 – Ispezione ipotecaria.....	pag. 146
9.10. Allegato 10 – Dati estimativi dell’OMI.....	pag. 147
9.11. Allegato 11 – Annunci immobiliari.....	pag. 149
9.12. Allegato 12 – Verbale accettazione incarico.....	pag. 155
9.13. Allegato 13 – Fascicolo d’ufficio con ingiunzione di pignoramento.....	pag. 163
9.14. Allegato 14 – Verbale di inizio delle operazioni peritali... .....	pag. 183
9.15. Allegato 15 – Verbale di sopralluogo.....	pag. 185



# **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

## ***1. Oggetto***

Procedimento di Esecuzione Immobiliare vertente tra Banca Nazionale del Lavoro S.P.A contro i Sig.ri  
(Proc.n.81 /2017).

## ***2. Premessa***

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Giusi Ianni, la sottoscritta Arch. Monica Corea, con studio in Carolei (CS) C/da Vadue, via Sardegna n.1, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio, esperto estimatore nel procedimento n.81/2017 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro i Sig.ri

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 09 maggio 2018 e in quella sede si è accettato l'incarico (Allegato 12) di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontrare la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituire gli atti al G. e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descrivere sommariamente detti beni e procedere alla relazione della perizia rispondente ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);



3. Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 280 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche intere ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, non hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. Rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli



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

9. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi si dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; si dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornire, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva,



indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;

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

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

13 bis. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. Determinare il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Procedere, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indicare il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15. Riportare in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo



base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

### ***3. Precisazioni introduttive***

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione, prima di ogni altra attività, è stata verificata la completezza della documentazione. Le operazioni di consulenza cominciavano con la ricerca della documentazione catastale ed ipocatastale del bene reperibile presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza; successivamente si effettuavano ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza. Le operazioni peritali (Allegato14) iniziavano in data undici dicembre duemiladiciotto (11/12/2018) presso gli immobili oggetto di pignoramento, giusta convocazione a mezzo di raccomandata con prova di consegna.

Al fine di avere un quadro completo della situazione attuale dell'immobile, si è ritenuto necessario compiere due sopralluoghi: uno di inizio delle operazioni peritali, il giorno 11 del mese di dicembre dell'anno 2018, alla presenza della dott.ssa \_\_\_\_\_ e del sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ miei collaboratori, dove non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. (Allegato 14). Nel secondo sopralluogo, il giorno diciannove del mese di dicembre duemiladiciotto (19/12/2018), alla presenza degli esecutati, sig. \_\_\_\_\_ e sig.ra \_\_\_\_\_ (Allegato15), la sottoscritta, insieme ai miei collaboratori sopracitati, procedeva al rilievo metrico e fotografico dei beni al fine di confrontare il tutto con gli elaborati grafici e giungere ad una corretta valutazione del bene.

### ***4. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 9)***

- 1) TRASCRIZIONE del 04/11/2014 - Registro Particolare 20524 Registro Generale 2543.  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7732/5736 del 03/11/2014  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA.  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
- 2) ISCRIZIONE del 04/11/2014 - Registro Particolare 2215 Registro Generale 25439.  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 7733/5737 del 03/11/2014 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.



- 3) TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 9741 Registro Generale 11625.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1596 del 06/03/2017 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico

## ***5. Descrizione dell'immobile***

Dai sopralluoghi effettuati, durante i quali si è potuto visionare l'immobile e rilevare le misure, si è proceduto ad una descrizione dettagliata dei beni al fine di poter determinare il valore di mercato del bene oggetto del pignoramento (Allegato13).

L'immobile sito in Cosenza 87100, in viale Giacomo Mancini, 337 (vedi Immagine 1) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 7 - Particella 1415 - Subalterno 57 - Categoria A/2 - Classe 1 di 8 vani e superficie catastale totale di 121 m<sup>2</sup>, sito ai piani sesto e settimo con rendita pari a Euro 610,71. Il suddetto immobile è di proprietà, e dagli stessi abitati, dei signori \_  
in virtù dell'atto di compravendita (Allegato 7, Allegato 8) Notaio Gissonna Repertorio 7732/5736 del 03/11/2014.



*Immagine 1- Posizione immobile*



### 5.1. Ubicazione, caratteri generali e tipologici

L'immobile è parte di un fabbricato realizzato in virtù del Permesso di Attività Edilizia n. 246 del 23/12/2002 e successive modificazioni (Allegato 5.1 e Allegato 5.2). Successivamente è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 21 in data 11/02/2016 (Allegato 5.1).

L'immobile, come risulta dalla variante al P.R.G. (Allegato 6) del Comune di Cosenza, ricade in zona F3b.1 (P.P. Casa Circondariale – Zona M). Viale Giacomo Mancini, ove è sito l'immobile, è una zona semicentrale del Comune di Cosenza.



*Immagine 2 – Identificazione immobile*

L'edificio ha tipologia in linea costituito da sette piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Le strutture portanti sono in cemento armato, con tompagnature esterne e tramezzi interni in muratura (laterizi).

La destinazione principale è ad uso civile abitazione settimo, il piano seminterrato è destinato a garage e ripostigli, il piano terra è destinato a locali commerciali. Presenta prospetti rifiniti con intonaco del tipo tradizionale, tinteggiato, ha una copertura a falde, e un antistante corte con zona parcheggio.



L'ingresso al condominio, con portone in alluminio e vetro è pavimentato in gres porcellanato; internamente è presente un pavimento in granito. L'edificio è dotato di ascensore. Si presenta in ottime condizioni manutentive per quanto riguarda le parti comuni. L'unità immobiliare è distribuita ai piani sesto e settimo collegati internamente da una scala in legno, con ingresso su entrambi i piani.

### *5.2. Caratteristiche e finiture dell'appartamento*

L'appartamento (Allegato 1) è in ottimo stato di manutenzione; la zona giorno, al sesto piano, è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato; la zona notte, al settimo piano, è pavimentata con listelli di parquet mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica con apparecchi sanitari in ceramica.

I portoni di ingresso è di tipo blindato. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni con avvolgibili e altri con scuri interni; quelli interni sono in legno laccato bianco e nella zona cucina ne è presente uno in vetro con binario in alluminio. Le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate. Riscaldamento autonomo con caldaia e corpi radianti in alluminio. È presente, inoltre, un caminetto nel soggiorno al sesto piano. Sono visibili opere in cartongesso, tinteggiature speciali e carta da parati.

### *5.3. Consistenza dell'appartamento*

La superficie commerciale dell'abitazione è stata misurata e calcolata secondo gli usi e consuetudini locali, ossia comprendendo gli ingombri delle strutture portanti e divisori, così come dalle pareti esterne al 100%; pareti confinanti con proprietà di terzi o enti condominiali al 50 %, balconi al 30 % e sottotetto al 50%.



## ***6. Conformità dell'immobile***

Da un accurato raffronto fra gli elaborati grafici, di cui al Permesso di Attività Edilizia n. 246 del 23/12/2002 e successive modificazioni (Allegato 5.1 e Allegato 5.2) rilasciato dal Sindaco del Comune di Cosenza, la documentazione catastale (Allegato 2), si rilevano difformità rispetto allo stato di fatto (Allegato 3, Allegato 4).

L'immobile, allo stato di fatto (Allegato 3), presenta difformità rispetto alla planimetria catastale (Allegato 2) e agli elaborati di progetto approvati (Allegato 5).

In conclusione, si è potuto stabilire quanto appresso:

### **-Descrizione delle difformità:**

#### **Catastali:**

1. Assenza finestra al piano 6°, nel locale cucina;
2. Presenza di parete al piano 6°, nel locale soggiorno nei pressi dell'ingresso.
3. Nuovo locale, destinato a ripostiglio, al piano 7°, nei pressi dell'ingresso.
4. Struttura amovibile, destinato a ripostiglio, al piano 6° nei pressi del terrazzo.

#### **Urbanistiche:**

1. Presenza di una scala al piano 6°, nel locale soggiorno;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni, con utilizzo ad abitazione del piano 7° (sottotetto).
3. Struttura amovibile, destinato a ripostiglio, al piano 6° nei pressi del terrazzo.

### ***6.1. Limitazioni legali***

L'immobile non risulta gravato né soggetto oltre che dal presente procedimento da altre limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.



## 7. Valore di mercato

Per la determinazione del “valore di mercato” la sottoscritta ha applicato uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello “sintetico-comparativo”, il quale prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche (Allegato 11, da 1.000,00€ a 1.500,00 €), i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

Si è tenuto conto inoltre, dei valori OMI (Allegato 10), Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Abitazioni di tipo civile - €/mq - min € 1.300,00 max € 1.600,00).

Le indagini espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute anche consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, analisi economiche e quanto altro disponibile) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

piano	Destinazione	sup. cop. mq	balconi terrazze mq
6	Abitazione	38,53	34,15
7	Sottotetto	54,57	14,23
<b>totale</b>		<b>90,24</b>	<b>48,38</b>

### Superfici per destinazione:

			coefficiente destinazione	superficie virtuale
appartamento	n. 1	mq 38,53	k: 1,00	mq 38,53
sottotetto	n. 1	mq 54,57	k: 0,50	mq. 27,29
balconi	n. 2	mq 48,38	k: 0,30	mq. 14,51
			<b>totale</b>	mq <b>80,33</b>

Considerato quanto detto, è opinione della scrivente che il più probabile “valore di mercato” al 14 gennaio 2019 dei beni in esame, possa essere indicato in globali euro 1.450,00 mq (poco superiore alla media tenuto conto dello stato di conservazione).



## Valutazione in base al criterio del valore di mercato

Superficie commerciale	Sc	mq	80,3
Prezzo unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame	P	€/mq	1.450,00
<b>Valore finale attribuito c.t.u.</b>	<b>Sc x P =</b>	<b>V €</b>	<b>116.478,50</b>

### *7.1 Opportunità di vendita separata*

Non esiste opportunità di vendita separata.

## **8. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, delucidazione, osservazione ed accertamenti tecnici dovessero occorrere, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta:

L'immobile è sito in Cosenza 87100 (CS), al viale Giacomo Mancini Morelli, 337, piano sesto e settimo. L'immobile non risulta gravato oltre che dal presente procedimento da altre limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.

Considerate le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, il progetto approvato e successive modificazioni, gli elaborati catastali rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cosenza riguardanti il bene, si evince che l'immobile non risulta conforme al progetto approvato e alla planimetria catastale. Le modifiche riguardano la realizzazione di una scala autoportante, la diversa distribuzione degli spazi e l'utilizzo ad abitazione del sottotetto.

La sottoscritta CTU ritiene opportuno stimare una quota di abbattimento pari al 10% del valore finale che tenga conto della necessità di fornire il titolo edilizio in sanatoria predisponendo gli elaborati tecnici a firma di un tecnico abilitato per le difformità evidenziate in perizia.



Si riportano le voci di spesa da affrontare:

- Istruttoria S.C.I.A. (€100,00).
- Sanatoria (€ 516,00).
- Oneri (€ 12,26/mc).
- 6% del costo di costruzione.
- Redazione elaborati grafici.
- Variazione catastale.

**Pertanto si è tenuto congruo stabilire il più probabile valore di € 104.830,65.**

La sottoscritta C.T.U dichiara che, trattandosi di beni strettamente personali e non strumentali, il corrispettivo regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni è l'imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta, fiduciosa di aver assolto all'incarico con la massima competenza e obiettività, porge cordiali saluti.

Con osservanza,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Architetto Monica Corea



## ***9. ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

---

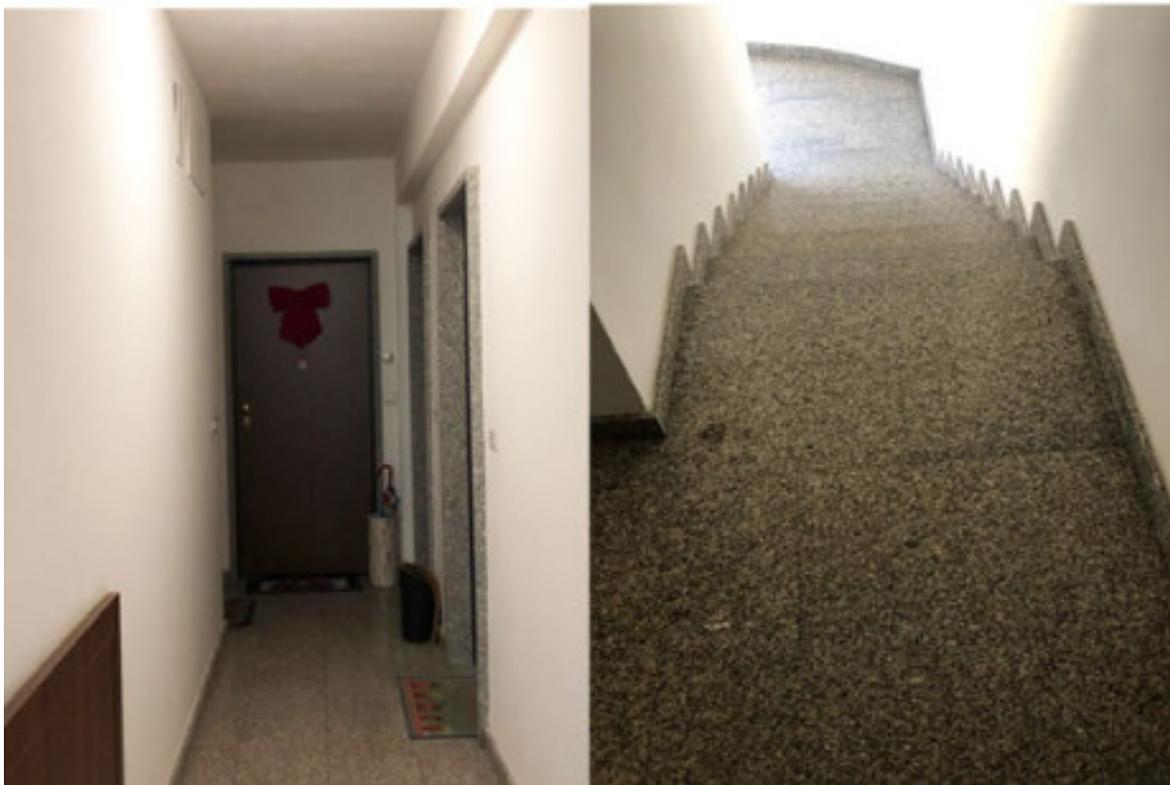


## 9.1. Allegato 1 - Rilievo fotografico

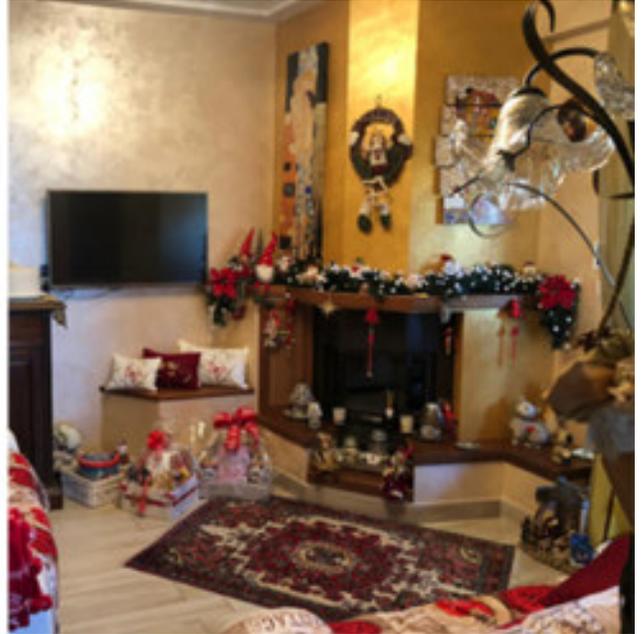
- esterno



- ingresso

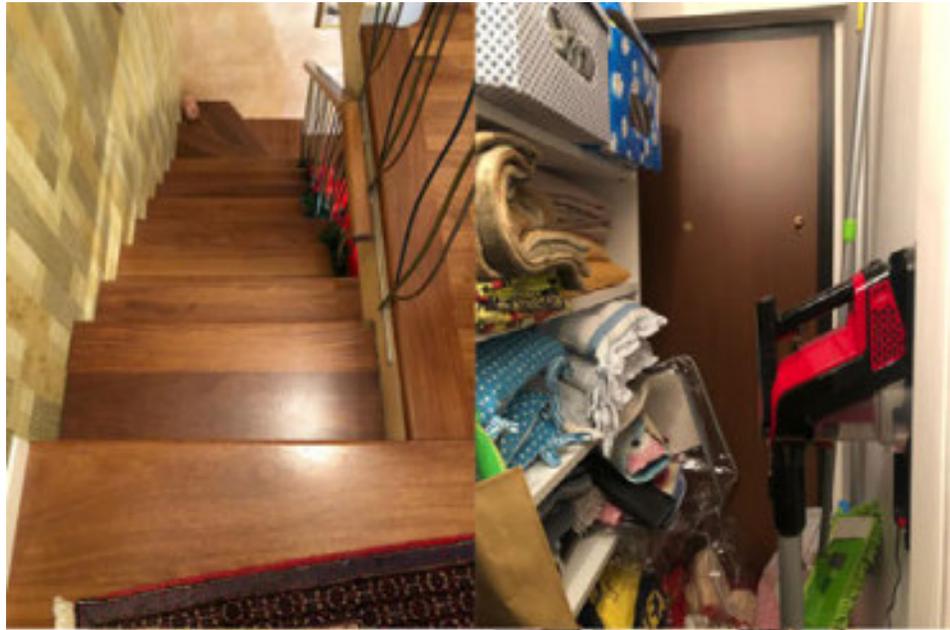


- piano sesto



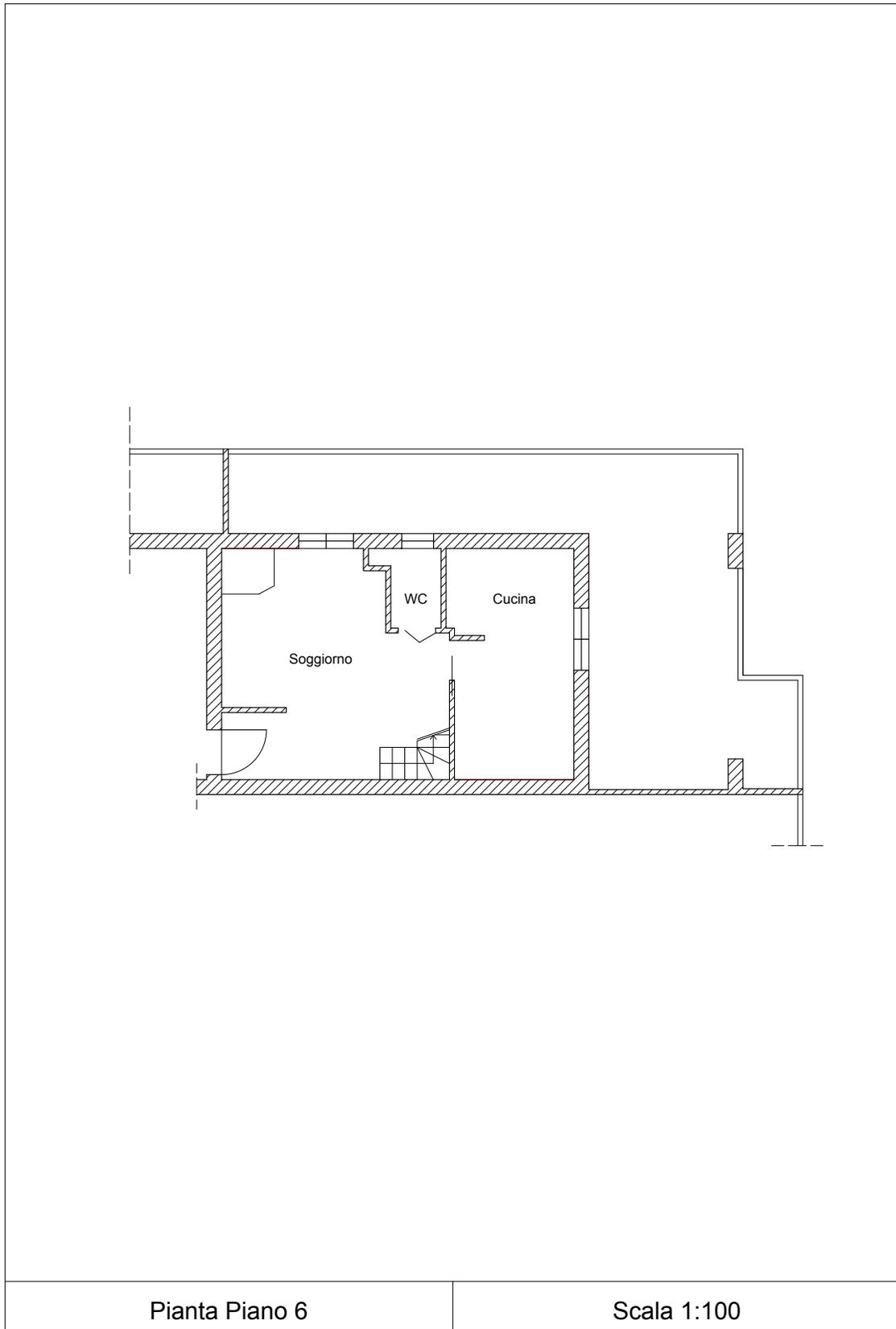


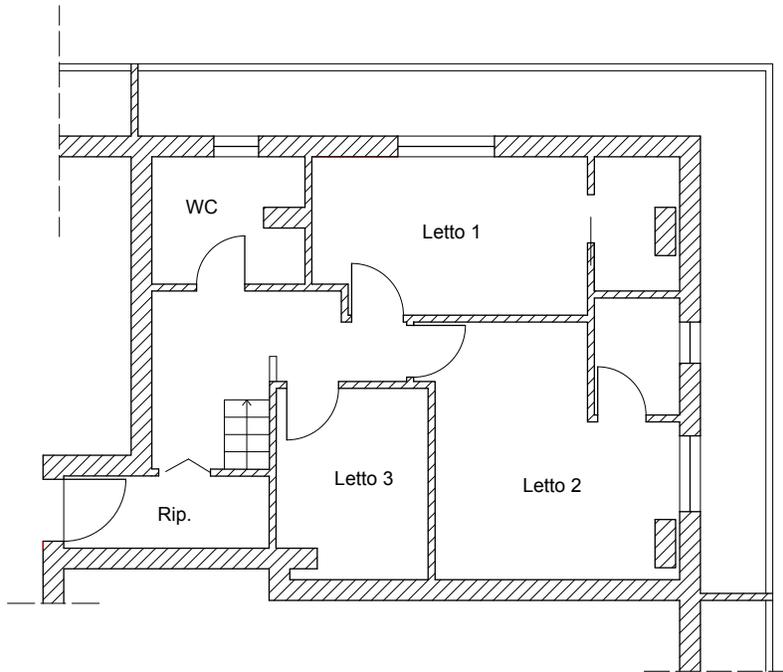
- *piansettimo*





### 9.3. Allegato 3 – Stato di fatto





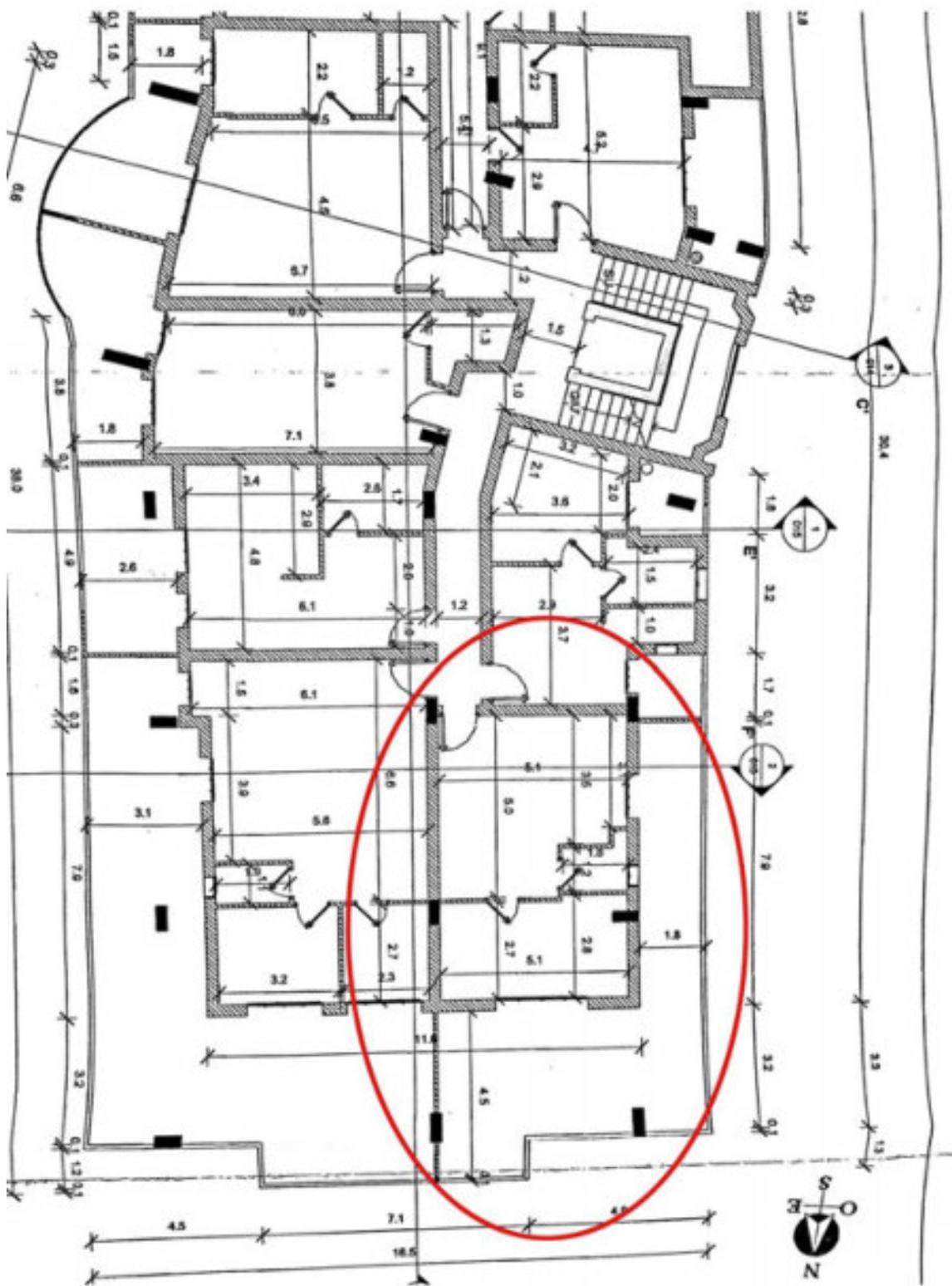
Pianta Piano 7

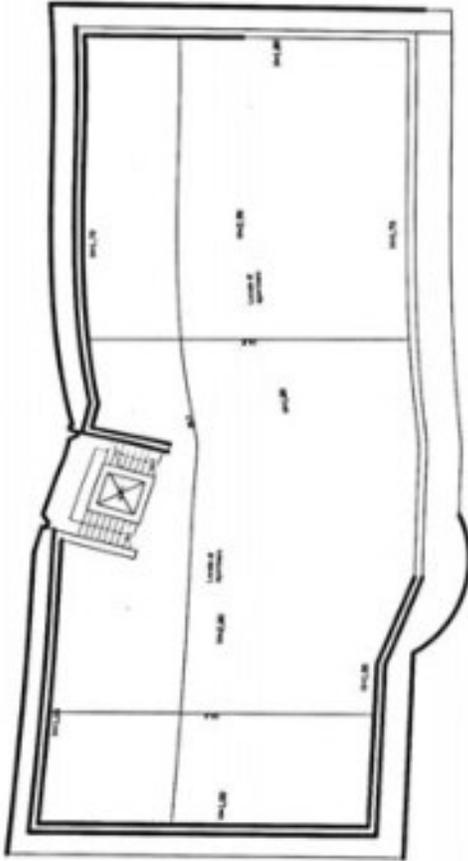
Scala 1:100



## 9.4. Allegato 4 – Difformità rispetto al progetto

- SCIA 477/2014 (piano sesto)





PIANTA SOTTOTETTO PIANO 7° Stato Attuale Scala 1:200



PIANTA SOTTOTETTO PIANO 7° Stato Futuro Scala 1:200

