

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ANTONELLA LARICCIA

**PROCEDURA N° 335/1997 – BANCO DI NAPOLI SPA –
FILIALE DI COSENZA
CONTRO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposito in Cancelleria
Oggi 11.03.2008
Il Cancelliere

IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano



Ing. Luca GIORDANO

28 gennaio 2008

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

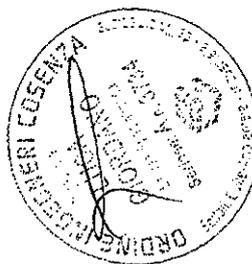
Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Antonella LARICCIA

PROCEDURA N° 335/1997 – BANCO DI NAPOLI SPA – FILIALE DI COSENZA

CONTRO

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. BENI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE	7
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
3.1 QUESITO N°1.....	7
3.2 QUESITO N°2.....	8
3.3 QUESITO N°3.....	8
3.4 QUESITO N°4.....	8
3.5 QUESITO N°5.....	8
3.6 QUESITO N°6.....	10
3.7 QUESITO N°7.....	11
3.8 QUESITO N°8.....	12
3.9 QUESITO N°9.....	12
3.10 QUESITO N°10.....	12
3.11 QUESITO N°11	12
3.12 QUESITO N°12	13
3.13 QUESITO N°13	13
3.14 QUESITO N°14	13
3.15 QUESITO N°15	13
3.16 QUESITO N°16	14
3.17 QUESITO N°17	15
3.18 QUESITO N°18	16
CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE	17
CONCLUSIONI	18



28 gennaio 2008

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU

ALLEGATO N° 2: Copia del certificato di residenza

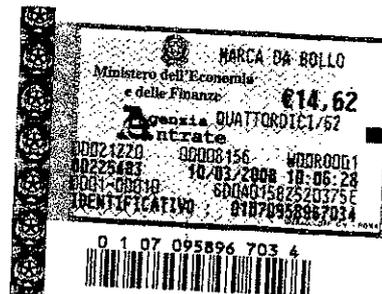
ALLEGATO N° 3: Fascicolo d'ufficio

ALLEGATO N° 4.a :verbali di sopralluogo

ALLEGATO N° 4.b : Fotografie

ALLEGATO N° 5:

- a) Ispezione Ordinaria Agenzia del territorio
- b) estratto di mappa aggiornato
- c) certificato di destinazione urbanistica
- d) Atto di provenienza degli immobili —
- e) Certificato di stato di famiglia – Certificato di matrimonio
- f) Variazione catastale di accorpamento
- g) Dichiarazione del Comune di San Giovanni in Fiore



28 gennaio 2008

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Antonella LARICCIA

PROCEDURA N° 335/1997 – BANCO DI NAPOLI SPA – FILIALE DI COSENZA

CONTRO



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Giordano nato _____ iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3734, residente in Rende al _____ telefono & fax : _____, è stato incaricato (Allegato n° 1) dall'Ill.ma Dott.ssa Antonella Lariccia, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 20 novembre 2007 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 335/1997 ad istanza degli _____ contro la Sig. _____ con residenza _____ (vedi allegato n°2).

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) *Provveda ,prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),valutandone la completezza e l'idoneità , segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*
- 2) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati,restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;*
- 3) *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*
- 4) *Acquisisca ,ove non depositati ,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, dando prova,in caso di mancato rilascio*

28 gennaio 2008

- di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 6) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 7) Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
 - 8) Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
 - 9) Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguitato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 10) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 - 11) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



28 gennaio 2008

- 12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;
- 14) Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
- 15) Nel caso in cui risultino quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18);
- 16) Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);
- 17) Determini il valore commerciale immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);
- 18) Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di contratto opponibile

28 gennaio 2008

all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);

Il Sig. Giudice ha inoltre disposto che, il sottoscritto:

- A) Trasmetta a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, entro e non oltre il 45° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggio, indicata nel decreto che lo ha nominato, copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedente e intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo del proprio legale) con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla predetta udienza;*
- B) Nel caso in cui riceva osservazioni alla relazione di stima, compaia all'udienza di comparizione parti per rendere eventuali chiarimenti ovvero li trasfonda in apposita nota da depositare in cancelleria almeno tre giorni prima dell'udienza;*
- C) Depositi in cancelleria la relazione di stima ed i relativi allegati, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione della stessa con le modalità indicate sub lett. "A", entro e non oltre il 7° giorno antecedente alla udienza di determinazione delle modalità di vendita, indicata nel decreto che lo ha nominato, in formato cartaceo (due copie), nonché su supporto informatico (segnatamente in formato testo o word per windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente), corredata di tutti gli allegati di seguito indicati, eventualmente scannerizzati: a) esauriente documentazione fotografica lotto per lotto; b) piante di tutti i piani; c) visure catastali attuali; d) copia delle concessioni edilizie e degli atti di sanatoria; e) copia dei contratti di locazione o dei titoli legittimanti la detenzione; f) copia del certificato di abitabilità-agibilità; g) planimetrie catastali; h) estratto del foglio di mappa;*
- D) Rediga su apposito foglio a parte nonché sul predetto supporto informatico adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati già distinti in lotti, ciascuno dei quali dovrà essere contrassegnato da univoci identificativi catastali (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione riepilogativa dovendo la stessa essere riportata nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.)*

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato nel 11 marzo 2008 il termine per il deposito in cancelleria della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio (Allegato n°3), al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi previsti dalla Normativa vigente, ad iniziare le operazioni peritali. Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, redigendo appositi verbali (Allegato n° 4), allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto



28 gennaio 2008

urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza. Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente al caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

2. BENI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza dell' Avvocato rappresentante e difensore del Banco di Napoli S.p.a., Filiale di Cosenza , quale mandataria e procuratrice della Società per la Gestione di Attività – S.G.A. S.p.a. con successivo intervento dell'Avvocato . quale rappresentante e difensore della Banca Popolare di Crotone S.p.a. con sede in Crotone , Via Panella , con richiesta di partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati ,in danno della Sig. residente in Via [REDACTED] emerge che le quote parti dei beni immobili assoggettati ad esecuzione sono

sono ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore e risultano i seguenti :

- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 153 , di mq. 4.000,00 interamente visibile dalla strada statale s.s. 107 all'altezza del km 84 ed accessibile da una strada interpoderale in località denominata " STRADALATA";
- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 154 , di mq. 4.000,00 interamente visibile dalla strada statale s.s. 107 all'altezza del km 84 ed accessibile da una strada interpoderale in località denominata " STRADALATA";

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO N°1

Provveda ,prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle



28 gennaio 2008

visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità , segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;

Sono stati controllati i documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e dalla documentazione in possesso del sottoscritto (Allegato n° 5.a) si evince che gli stessi risultano completi ed idonei.

3.2 QUESITO N°2

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;

Vedi risposta quesito n°1

3.3 QUESITO N°3

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;

Vedi risposta quesito n°1

3.4 QUESITO N°4

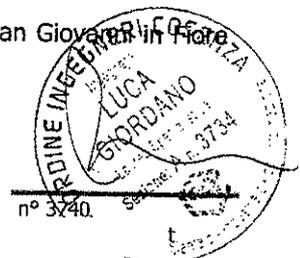
Acquisisca ,ove non depositati ,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, dando prova,in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto di pignoramento(allegato 5.b) dalle quali si evince in maniera chiara la corretta identificazione degli stessi beni, nonché certificazione di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di San Giovanni in Fiore(allegato 5.c) e titolo originario di provenienza (Allegato n° 5.d) .

3.5 QUESITO N°5

Descriva, previo necessario accesso,gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località ,numero civico, piano, interno, etc.),la relativa superficie,i confini ed i dati catastali attuali,eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni;

Le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, sono costituite da n° 2 lotti di terreno contigui di forma rettangolare di mq. 4.000,00 cadauno, ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore



28 gennaio 2008

(CS) alla località Torre Garga all'altezza del Km 84 della strada statale S.S. 107 Paola-Crotone situati a circa 3 km a nord del bivio per San Giovanni in Fiore. Essendo i cespiti morfologicamente simili, si procederà ad una trattazione indistinta. La quota parte interessata dal pignoramento oggetto della presente relazione è pari al 50%.

I dati catastali attuali sono i seguenti:

Dati identificativi lotto di terreno n° 1

PARTITA	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE mq	PROPRIETA
6424	54	153	Pascolo 2	4.000	1/2

Dati identificativi lotto di terreno n° 2

PARTITA	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE mq	PROPRIETA
6424	54	154	Seminativo 2	4.000	1/2

I terreni, prospicienti la strada statale S.S.107, risultano catastalmente confinanti a nord con una strada sterrata di natura interpodereale (località Stradalata del Comune di San Giovanni in Fiore) dalla quale è possibile accedervi, ad est con la proprietà dei Sigg. ciascuno per i propri diritti, ad ovest con la proprietà del Sig. a sud con la proprietà dei Sigg.

per i propri diritti. I terreni attualmente risultano privi di recinzione e sugli stessi non sono in essere manufatti edilizi. Gli stessi sono raggiungibili dalla strada interpodereale di cui in precedenza, atteso che non è possibile accedervi direttamente dalla SS 107 in mancanza di apposito bivio di accesso.

Dall'ispezione ordinaria dell'Agenzia del Territorio risulta:

PROPRIETA'

I terreni in questione sono di proprietà del sig. _____ – coniuge della sig.

_____, giusta atto del 15/01/1976 per notar Gisonna, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/01/1976 Reg. Ord. N. 1234 Reg. Form. N. 105242. Tenuto conto che detti suoli sono stati acquistati dopo dell'entrata in vigore della legge sul nuovo diritto di famiglia, gli stessi devono essere considerati a tutti gli effetti di legge in comunione fra i coniugi, attesa la mancata indicazione in atto della dicitura "beni personali" (vedi copia del certificato di matrimonio e copia del certificato di stato di famiglia allegato 5.e).

NATURA

I terreni allo stato risultano incolti e di natura pascolo e seminativo. Presentano una lieve pendenza e risultano ubicati ad un'altitudine di circa 1.240,00 metri sul livello del mare. Allo stato sono presenti



28 gennaio 2008

circa n° 8 piante adulte di abete. La maggior parte del terreno è, comunque, coperto da erba, felci e roveti di spine. Sono presenti alcuni massi di pietra di grosse dimensioni circa 1 metro cubo di volume.

GRAVAMI

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Cosenza – servizio di pubblicità immobiliare, emerge che i terreni sono gravati, in ordine cronologico, da (vedi allegato n° 5.a) :

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Iscrizione del 19/12/1995 - Registro generale n° 29284 Registro particolare n° 2862 a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro:*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Iscrizione del 16/01/1996 - Registro generale n° 1264 Registro particolare n° 81 a favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA Scarl contro:*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Iscrizione del 04/05/1996 - Registro generale n° 10229 Registro particolare n° 969 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro:*
- *Atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento - Trascrizione del 23/04/1997 - Registro generale n° 8774 Registro particolare n° 7351 a favore di MASSA DEI CREDITORI*
- *Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili- Trascrizione del 06/12/1997 Registro generale n° 25578 Registro particolare n° 20710 a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. S.P.A. contro:*

3.6 QUESITO N°6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non



28 gennaio 2008

hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali , hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali ,sebbene in precedenza hanno individuato gli immobili in oggetto. La cronistoria catastale dal momento dell'acquisto fino ad oggi è la seguente:

-Atto di acquisto del 15/01/1976 per notar Gisonna di lotto di terreno censito al catasto al foglio 54 particelle 153 (mq 2.710,00), 108/G (mq 30,00), 108/H (mq 1.260,00). In data 10/07/1978 vi è stato un accorpamento catastale -variazione n° 139- per cui il tutto è riportato in catasto al foglio 54 particella 153(vedi allegato n° 5.f).

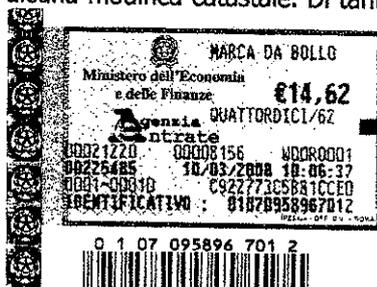
-Atto di acquisto del 15/01/1976 per notar Gisonna di lotto di terreno censito al catasto al foglio 54 particelle 154 (mq 3.910,00) e 107/C (mq 90,00) . In data 10/07/1978 vi è stato un accorpamento catastale -variazione n° 138- per cui il tutto è riportato al foglio 54 particella 153 (vedi allegato 5.f) .

3.7 QUESITO N°7

Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale ,al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;

Dall'ispezione effettuata all'Agenzia del Territorio di competenza , è emerso dalle visure catastali che i terreni in oggetto risultano essere intestati e di proprietà ; _____ ilia persona del Sig. _____ sebbene detti terreni sono stati acquistati successivamente all'entrata in vigore della norma che stabilisce la presunzione del regime di comunione legale nel matrimonio e verificato il certificato di stato di famiglia del 05/12/2007 dal quale la _____ risulta coniugata con il Sig. _____ , visto l'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi ; _____

Detta irregolarità non pregiudica i diritti vantati dal creditore per cui non si ritiene, allo stato, apportare alcuna modifica catastale. Di tanto ne è stato informato il G.E. che non ha disposto alcuna correzione.



28 gennaio 2008

3.8 QUESITO N°8

Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

Attualmente gli immobili risultano liberi .

3.9 QUESITO N°9

Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio ; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per come già detto in precedenza tutti gli immobili risultano liberi .

3.10 QUESITO N°10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Gli immobili ricadono come destinazione urbanistica nella zona C/3 del Piano Regolatore Generale approvato con decreto regionale del 06/09/1999, la cui normativa prevede di caratterizzare i siti interessati come segue:

C/3: Espansione Residenziale Turistica (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 5.c)

La destinazione d'uso più propriamente potrebbe interessare: residenze; commercio e fornitura di servizi, uffici privati, ristorazione, ricettività alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature turistiche.

I terreni sono interessati da un vincolo di tipo paesaggistico per come recita l'art.142 del D.lgs. 42/04 (vedi allegato 5.g)

3.11 QUESITO N°11

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



28 gennaio 2008

Trattandosi di terreni, il quesito non è attinente.

3.12 QUESITO N°12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

3.13 QUESITO N°13

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e art. 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

Trattasi di terreni, il quesito non è attinente.

3.14 QUESITO N°14

Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;

I terreni in questione (al catasto foglio 54 part.lla 153 e 154) sono di proprietà del sig. _____ - coniuge della sig.ra _____, giusta atto di compravendita del 15/01/1976 per notar Gissona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 21/01/1976 Reg. Ord. N. 1234 Reg. Form. N. 105242. Essendo stati acquistati in regime di _____ la consistenza della quota di proprietà della Sig. _____

3.15 QUESITO N°15

Nel caso in cui risultino quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.18);

Per come già esposto i terreni risultano in comunione legale dei beni tra i coniugi _____ e _____, i quali risultano attualmente indivise. Tenuto conto che il 50% è gravato da ipoteca e pignoramento su fallimento dell'altro comproprietario _____, il fallimento al



28 gennaio 2008

momento non ha optato per alcuna suddivisione delle quote, la zona è interessata da un piano di espansione residenziale turistico il cui piano attuativo non è stato ancora formalizzato, prevede tra le prescrizioni un ambito minimo di intervento pari a mq. 4.000,00; il terreno in questione non confina direttamente con la strada statale; tutto ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno non procedere ad alcun frazionamento, sebbene tecnicamente possibile, atteso che non si ipotizzano allo stato motivi di convenienza economica.

3.16 QUESITO N°16

Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri :

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a ciò sono stati formati i seguenti lotti:

LOTTO N° 1

Quota pari ad 1/2 del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga, prospiciente la strada statale S.S. 107 Paola-Crotone circa 3 km a nord del bivio per San Giovanni in Fiore, censito al Catasto terreni alla partita 6424, Foglio 54, particella 153, di mq. 4.000,00. La quota parte di pertinenza della Sig. _____ è pari a mq. 2.000,00. La restante quota, è sottoposta a fallimento in testa al Sig. _____ pendente presso il Tribunale di Cosenza.

LOTTO N° 2

Quota pari ad 1/2 del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga, prospiciente la strada statale S.S. 107 Paola-Crotone circa 3 km a nord del bivio per San Giovanni in Fiore, censito al Catasto terreni alla partita 6424, Foglio 54, particella 154, di mq. 4.000,00. La quota parte di pertinenza della Sig. _____ è pari a mq. 2.000,00. La restante quota, è sottoposta a fallimento in testa al Sig. _____ pendente presso il Tribunale di Cosenza.



3.17 QUESITO N°17

Determini il valore commerciale immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);

I cespiti indivisi sono di proprietà dei Sigg.

Le quote parti dei terreni , di estensione complessiva pari a mq 4.000,00 , ricadono per come in precedenza descritto nella zona caratterizzata da espansione residenziale turistica identificata in normativa con il codice C/3, premesso che nel caso specifico trattandosi di terreni di esigua superficie e di semplice conformazione , per la posizione geografica il valore economico viene determinato adottando un criterio di stima a "vista " congiunto alle informative delle agenzie immobiliari ed alle vendite recenti di beni con caratteristiche similari nella stessa località ,

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari :

- 1) i terreni essendo lievemente in pendenza , presentano caratteristiche morfologiche ideali e favorevoli per l'edificabilità ;
- 2) l'estensione dei terreni rientra nelle soglie indicate dagli indici di fabbricabilità previsti dalla normativa per la specifica destinazione urbanistica ;
- 3) la particolare ubicazione , nonché la facile raggiungibilità , conferisce pregio agli immobili;
- 4) La zona circostante presenta altri edifici sia di natura residenziale che di commercio e fornitura servizi , si sottolinea altresì che ai fini della destinazione urbanistica attribuita dal Comune di pertinenza , ovvero zona C/3 espansione residenziale turistica , che nelle vicinanze non sono presenti strutture di ricettività alberghiera essendo la zona di interesse turistico;
- 5) i terreni non sono attestanti direttamente su strada pubblica pertanto non vi è concessione edilizia diretta , ma solo indiretta previo strumento attuativo approvato;
- 6) vige un vincolo di tutela paesaggistico in quanto ubicato ad un'altitudine superiore ai 1.200,00 mt. sul livello del mare;
- 7) al momento la zona non è interessata da lottizzazione;
- 8) il piano particolareggiato non è stato ancora formalizzato da parte del comune ;
- 9) per questa tipologia di terreno il prezzo di mercato a metro quadrato (per via dell'estensione si utilizza tale unità di misura) oscilla da un minimo di € 15,00 ad un massimo di € 25,00;

Tenuto conto delle premesse , dei fattori peculiari , delle prospettive future , valutati opportunamente le caratteristiche tecniche , vista e verificata l'estensione si attribuisce agli immobili un valore di circa € 20,00 per metro quadrato , pertanto il calcolo del valore per singolo lotto è il seguente:



- LOTTO n° 1 : € 20,00 (prezzo attribuito) X 2.000,00 mq (estensione della quota di terreno interessata dal pignoramento) = € 40.000,00 ;
- LOTTO n° 2 : € 20,00 (prezzo attribuito) X 2.000,00 mq (estensione della quota di terreno interessata dal pignoramento) = € 40.000,00 ;

SOMMANO : € 80.000,00

3.18 QUESITO N°18

Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima);

Descrizione sintetica dei lotti:



28 gennaio 2008

LOTTO	VALORE STIMATO RIFERITO ALLA SOLA QUOTA INTERESSATA DAL PIGNORAMENTO
N°1 Quota pari ad 1/2 del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 153 , di mq. 4.000,00. La consistenza della quota parte di pertinenza della Sig. interessata dal pignoramento è pari a mq 2.000,00.	€ 40.000,00
N°2 Quota pari ad 1/2 del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 154 , di mq. 4.000,00 La consistenza della quota parte di pertinenza della Sig. interessata dal pignoramento è pari a mq 2.000,00.	€ 40.000,00

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Nella tabella descritta in seguito si evidenziano le modalità di determinazione dei prezzi base per ogni lotto. In particolare, si attua la detrazione dai valore base stimati, rappresentati in forma tabellare di seguito:



28 gennaio 2008

LOTTO	VALORE BASE STIMATO	DETRAZIONI					PREZZO BASE
		a	b	c	d	e	
N°1 Quota pari ad ½ del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 153 , di mq. 4.000,00. La consistenza della quota parte di pertinenza della Sig. interessata dal pignoramento è pari a mq 2.000,00.	€ 40.000,00	€6.000,00	n.a.	n.a.	n.a.	€6.000,00	€28.000,00
N°2 Quota pari ad ½ del terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga , censito al Catasto terreni Foglio 54 , particella 154 , di mq. 4.000,00 La consistenza della quota parte di pertinenza della Sig. . interessata dal pignoramento è pari a mq 2.000,00.	€ 40.000,00	€6.000,00	n.a.	n.a.	n.a.	€6.000,00	€28.000,00

Legenda:

*n.a.: non ammissibile***CONCLUSIONI**

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni ed attraverso la redazione di una tabella per ogni lotto.



28 gennaio 2008

SINTESI LOTTO N°1	
DESCRIZIONE	Quota pari ad 1/2 di terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga.
DATI CATASTALI	C. T. Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza – Foglio 54 particella 153 (ex 153, 108/g e 108/h)
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
VALORE BASE STIMATO	€ 40.000,00
DETRAZIONI	€ 12.000,00
PREZZO BASE	€ 28.000,00

SINTESI LOTTO N°2	
DESCRIZIONE	Quota pari ad 1/2 di terreno sito nel Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza in località Torre Garga.
DATI CATASTALI	C.T. Comune di San Giovanni in Fiore provincia di Cosenza – Foglio 54 particella 154 (ex 154, 107/c)
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	
VALORE BASE STIMATO	€ 40.000,00
DETRAZIONI	€ 12.000,00
PREZZO BASE	€ 28.000,00

Espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 5 allegati e n°1 compact disc contenente altresì gli allegati, comprese le foto.

Rende, 28 Gennaio 2008



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2007

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 54 Particella: 153

INTESTATO

1	
---	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
1	54	153		-	PASCOLO 2	ha are ca 40 00		Dominicale Euro 2,07 L. 4.000	Agrario Euro 1,03 L. 2.000	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita			6424			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI			
1	Impianto meccanografico del 16/04/1985			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 121982

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/11/2007

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)	
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA	
	Foglio: 54 Particella: 154	

INTESTATO

I

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	54	154	-	-	SEMINATIVO 2	40 00		Dominicale Euro 10,33 L. 20.000	Agrario Euro 4,13 L. 8.000	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica						Partita	6424			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 16/04/1985			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 121982

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA

Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2007

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)	
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA	
Immobile	Foglio: 54 Particella: 221	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	54	221		-	PASCOLO 2	21 70		Agrario Euro 1,12 L. 1.085
Notifica				Partita		3082	FRAZIONAMENTO del 23/02/1979 n. 546 .901/1979 in atti dal 28/09/1995 MOD 12 N .16/79	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1979 Voltura n. 1957 .1/1979 in atti dal 28/09/1995 Repertorio n. : 14948 Rogante: GISSONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: UR Volume: 303 n. 2098 del 06/03/1979		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126449 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2007

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)	
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA	
		Foglio: 54 Particella: 262	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	54	262		-	SEMINATIVO 2	20 00		Dominicale Euro 5,16 L. 4.000	Agrario Euro 2,07 L. 4.000	FRAZIONAMENTO del 01/10/1982 n. 2779 .1/1982 in atti dal 28/09/1995
Notifica		Partita		10610						

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/10/1982 Voltura n. 2393 .1/1983 in atti dal 28/09/1995 Repertorio n. : 25045 Rogante: SCORNAJENGI ITALO Sede: COSENZA	
		Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 9515 del 02/11/1982	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126449 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2007

Dati della richiesta		Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)			
Catasto Terreni		Provincia di COSENZA			
		Foglio: 54 Particella: 169			

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	54	169		-	SEMINATIVO 2	22 50		Dominicale Euro 5,81 L. 11.250	Agrario Euro 2,32 L. 4.500
Notifica Partita FRAZIONAMENTO del 28/03/1974 n. 753 .1/1974 in atti dal 28/09/1995									

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2000 Voltura n. 250751 .1/2000 in atti dal 07/11/2001 (protocollo n. 354076) Repertorio n. : 221922 Rogante: GISONNA Sede: RENDE
 Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 318 del 24/11/2000 COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126449 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente:

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 335/1997 R.E.

BANCO DI NAPOLI SPA

Giudice Dott.ssa Antonella Lariccia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

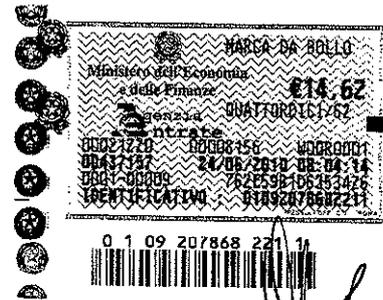
CASOLE BRUZIO, 19 MAGGIO 2010

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE
depositato in Cancelleria
del 24 GIU. 2010
Il Cancelliere
Giovanni

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
ORNELLA B. LONGO
A.n. 3900

Architettura - Ingegneria - Edilizia - Urbanistica



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 335/1997 R.Es. - VERTENZA BANCO DI NAPOLI SPA

PERIZIA ESTIMATIVA

Premessa

Il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Antonella LARICCIA, il giorno 16 marzo 2010, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare 335/97 la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo residente con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel.

Sempre nello stesso giorno la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i seguenti quesiti,

– G.D.A. Lariccia – Procedura n. 1703/96 – R.F.), rinviando all'Udienza del 06.07.2010:

1. provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
2. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;
3. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
4. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
5. descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali;
6. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

- precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di : voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
 8. indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
 9. acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ;
 11. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
 12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 13. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la regolarità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;
 14. nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
 15. nel caso risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18);

16. verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);
17. determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di beni con caratteristiche similari);
18. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riportata nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi; c) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore di base di stima);

DISPONE CHE IL PERITO

- A) trasmetta a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, **entro e non oltre il 45° giorno** antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito, copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedente e intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo di proprio legale) con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla predetta udienza;
- B) nel caso in cui riceva osservazioni alla relazione di stima, compaia all'udienza di comparizione parti per rendere eventuali chiarimenti ovvero li trasfonda in apposita nota da depositarsi in cancelleria almeno tre giorni prima dell'udienza;
- C) depositi in cancelleria la relazione di stima ed i relativi allegati, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione della stessa con le modalità indicate sub lett. "A", **entro e non oltre il 7° giorno** antecedente all'udienza di determinazione delle modalità di vendita, in formato cartaceo (due copie), nonché su supporto informatico (segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente), corredata di tutti gli allegati di seguito indicati, eventualmente scannerizzati: a) esauriente documentazione fotografica lotto per lotto; b) piante di tutti i piani; c) visure catastali attuali; d) copia delle concessioni edilizie e degli atti di sanatoria; e) copia dei contratti di locazione o dei titoli

legittimanti la detenzione; f) copia del certificato di abitabilità-agibilità; g) planimetrie catastali; h) estratto del foglio di mappa.

- D) rediga su apposito foglio a parte nonché sul predetto supporto informatico adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati già distinti in lotti, ciascuno dei quali dovrà essere contrassegnato da univoci identificativi catastali (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione riepilogativa dovendo la stessa essere riportata nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.)

Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto stimatore la somma di € 400,00, oltre accessori, a titolo di acconto sul compenso ponendo il pagamento a carico del creditore pignorante.

Autorizza l'esperto: all'estrazione di copia della documentazione ex art.567 c.p.c. versata in atti e dei verbali di causa; ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, facendo presente che non sono opponibili al perito le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del giudice; all'uso del mezzo proprio, esonerando l'amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

In ipotesi di comportamento ostruzionistico tenuto dalla parte esecutata, autorizza sin d'ora l'esperto stimatore ad avvalersi della FORZA PUBBLICA onde accedere agli immobili pignorati e quivi eseguire le necessarie rilevazioni.

Il ctu provvederà ad oscurare i nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima dell'elaborato peritale destinato alla pubblicazione su internet.

Sopralluogo

Come regolarmente fissato tramite l'invio di n. 3 lettere raccomandate A/R alle parti interessate il giorno 23 del mese di aprile dell'anno 2010 alle ore 9,30 il C.T.U. si recava nei pressi dei terreni oggetto di stima, siti in località Torre Garga, strada Statale 107, Km 84, Comune di San Giovanni in Fiore(CS), e svolgeva opportuno sopralluogo. Il C.T.U. dopo aver preso visione dell'immobile, effettuava rilievo fotografico.

Quindi il C.T.U., chiudendo le operazioni peritali alle ore 11,30, redigeva opportuno Verbale sottoscritto dalle parti presenti (vedi Allegato n. 1).

QUESITI 1-2-3

Si è utilizzata la documentazione in atti che è risultata completa ed idonea (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).



QUESITO 4

Sono stati acquisiti dalla sottoscritta, la visura e la mappa censuaria degli immobili siti nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio 54, particella 153 e particella 154 (vedi Allegato n. 2, Allegato n. 3). L'atto di provenienza ultraventennale risultava già negli atti in possesso.

I terreni, individuati nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al foglio 54, particella 153 e particella 154, nel ventennio figurano in proprietà di

per atto di Compravendita del notaio Gissona

in data 15.01.1976 n. 3876 di rep., trascritto a Cosenza il 21.01.1976 ai nn. 1234/105242.

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi Allegato n. 4/b).

QUESITO 5

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati in località Torre Garga, Strada Statale 107, Comune di San Giovanni in Fiore (CS), riportati nel N.C.T. del suddetto Comune al:

- foglio 54, particella 153, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq 4.000,00;
- foglio 54 particella 154, qualità Seminativo, classe 2, superficie mq 4.000,00;

entrambi di proprietà

Il bene in questione consiste in n. 2 appezzamenti di terreno contigui, con giacitura in lieve pendenza, di forma rettangolare di mq 4.000,00 ciascuno. Poiché i due terreni risultano morfologicamente simili, si procederà ad una trattazione indistinta. La quota parte interessata dalla presente stima è pari ad $\frac{1}{2}$, di pertinenza del fallito

- G.D.A. Lariccia - Procedura n. 1703/96 - R.F.

I due appezzamenti di terreno confinano con le particelle nn. 107, 169, 723 e 169. Allo stato attuale risultano incolti, non recitanti e privi di qualsivoglia manufatto. Agli stessi si accede da una strada sterrata di natura interpoderale, atteso che gli stessi non hanno accesso diretto sulla S.S. 107 (vedi Allegato n. 6 - Foto).

QUESITO 6

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Nel pignoramento i terreni sono catastalmente identificati, nel Comune di San Giovanni in Fiore, al foglio 54, particelle 153, 108/G, 108/H e foglio 54

particelle 154 , 107/C. Attualmente i terreni sono così identificati: foglio 54 particella 153 e foglio 54 particella 154, il tutto in seguito ad un accorpamento catastale – variazione n. 139 – per come riportato nella perizia redatta dall'ing. Luca Giordano, depositata in Cancelleria in data 10 marzo 2008, relativa alla procedura in oggetto.

QUESITO 7

Dalla visura catastale, i terreni in questione risultano di proprietà per la quota

sebbene gli immobili siano stati acquistati successivamente all'entrata in vigore della legge che stabilisce Dall'atto di matrimonio, già agli atti nella suddetta Perizia a firma dell'ing. Giordano, emerge che i coniugi, sposatisi il 31/07/1971 in Pedace (CS),

Di questa irregolarità catastale il CTU ing. Giordano informò a suo tempo il G.E. che non dispose nessuna correzione.

QUESITO 8

A seguito del sopralluogo si è appurato che gli immobili risultano liberi.

QUESITO 9

La sottoscritta ha acquisito presso lo studio notarile del Dott. Gissona l'Atto di Compravendita, n. 3876 di Rep., n. 1283 di Racc., trascritto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 21.01.1976 Reg. Ord. N. 1234 Reg. Form. N. 105242. (vedi Allegato n. 5). L'atto di compravendita ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO 10

L'immobile, oggetto di pignoramento, non è soggetto ad alcun vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 11

Trattandosi di terreni, il quesito non è pertinente.

QUESITO 12

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO 13

Trattandosi di terreni, il quesito non è pertinente.

QUESITO 14

I terreni sono di proprietà di

In questa sede si sta procedendo alla stima della quota parte del Sig. _____ è stata precedentemente stimata, come più volte detto, a cura del CTU Ing. Luca Giordano.

QUESITO 15

L'immobile, come più volte detto, risulta di proprietà dei coniugi

- La quota parte della Sig.ra _____ è gravata da ipoteca e pignoramento, **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 335/1997 – BANCO DI NAPOLI SPA/** _____ con perizia estimativa depositata in atti in data 10 marzo 2008 a firma dell'ing. Luca Giordano;
- La quota parte del Sig _____ rientrante nel **Procedura n. 1703/96 – R.F.**, costituisce oggetto della seguente perizia estimativa.

Il tutto per concentrare in un'unica sede la vendita dell'intera proprietà dei due terreni, più appetibile dal mercato rispetto alla vendita delle singole quote.

QUESITO 16

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in due lotti.

LOTTO N. 1 – Quota pari ad ½ del terreno individuato nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio 54, p.lla n. 153, (qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.000,00, R.D. € 2,07 e R.A. € 1,03), in ditta

N.B. La restante quota rientra in questa Procedura Esecutiva Immobiliare n. 335/1997
BANCO DI NAPOLI SPA/ con perizia estimativa depositata in atti in
data 10 marzo 2008 a firma dell'ing. Luca Giordano.

LOTTO N. 2 - Quota pari ad ½ del terreno individuato nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio 54, p.lla n. 154, (qualità seminativo, classe 2, superficie mq 4.000,00, R.D. € 10,33 e R.A. € 4,13), in ditta nato a San Giovanni in Fiore (CS)

N.B. La restante quota rientra in questa Procedura Esecutiva Immobiliare n. 335/1997
BANCO DI NAPOLI SPA/ , con perizia estimativa depositata in atti in
data 10 marzo 2008 a firma dell'ing. Luca Giordano.

QUESITO 17

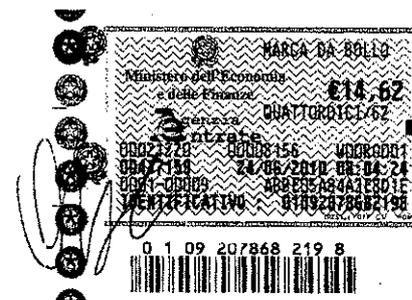
La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

La valutazione degli immobili può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade interamente in Zona C/3 (Espansione Residenziale Turistica) del P.R.G., approvato con decreto regionale del 06.09.1999 soggetto alle prescrizioni riportate nello stesso certificato.

Nella valutazione degli immobili si è tenuto in considerazione gli aspetti di seguito riportati: poiché i terreni hanno una lieve pendenza, risultano morfologicamente favorevoli all'edificabilità, gli stessi però non hanno accesso diretto su strada pubblica, per cui vi è concessione previo strumento attuativo approvato; al momento la zona non è stata lottizzata. La metratura dei terreni è tale da consentire l'edificazione secondo gli indici di fabbricabilità previsti dalla norma. E' in vigore un vincolo di tutela paesaggistico poiché i terreni sono ubicati ad una quota superiore a 1.200,00 m s.l.m.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare del Comune di San Giovanni in Fiore, per unità assimilabili a quelle in esame, si attribuisce il seguente valore:



LOTTO N. 1 – Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore alla località "Torre Garga", a conformazione rettangolare e con giacitura in lieve pendenza, identificato in catasto al foglio 54 particella 153, qualità pascolo, classe 2, di mq 4.000,00:

Valore a metro quadrato: 20,00 euro/mq
Quota parte rientrante in questa stima 2.000,00 mq
Valore terreno: 2.000,00 mq x 20,00 €/mq = € 40.000,00

LOTTO N. 2 – Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore alla località "Torre Garga", a conformazione rettangolare e con giacitura in lieve pendenza, identificato in catasto al foglio 54 particella 154, qualità seminativo, classe 2, di mq 4.000,00:

Valore a metro quadrato: 20,00 euro/mq
Quota parte rientrante in questa stima 2.000,00 mq
Valore terreno: 2.000,00 mq x 20,00 €/mq = € 40.000,00

➤ **Valore complessivo della stima € 80.000,00**

QUESITO 18

Visti gli atti, le detrazioni che interessano gli immobili sono:

- il 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- il 15% del valore poiché la quota dell'immobile non è del 100%.

Il tutto riportato nella seguente tabella

Lotto	Valore commerciale	15% su valore commerciale Detrazione a	15% su valore commerciale Detrazione e	Prezzo Base
N°. 1	€ 40.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 28.000,00
N°. 2	€ 40.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 28.000,00

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti:

LOTTO N. 1 – Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno di mq 4.000,00, individuato nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio 54, p.lla n. 153, in ditta

Natura e Titolarità: piena proprietà al 50%.

Il prezzo base del lotto, in base alla stima eseguita, è di € 28.000,00.

N.B. La restante quota rientra in questa Procedura Esecutiva Immobiliare n. 335/1997
BANCO DI NAPOLI SPA/ con perizia estimativa depositata in atti in
data 10 marzo 2008 a firma dell'ing. Luca Giordano.

LOTTO N. 2 – Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno di mq 4.000,00, individuato nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio 54, p.lla n. 154, in ditta

Natura e Titolarità: piena proprietà al 50%.

Il prezzo base del lotto, in base alla stima eseguita, è di € 28.000,00.

N.B. La restante quota rientra in questa Procedura Esecutiva Immobiliare n. 335/1997
BANCO DI NAPOLI SPA/ con perizia estimativa depositata in atti in
data 10 marzo 2008 a firma dell'ing. Luca Giordano.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Verbale di Sopralluogo redatto il 23.04.2010;
- Allegato n. 2: Visura per immobile – Catasto Terreni;
- Allegato n. 3: Estratto del foglio di mappa;

- Allegato n. 4: Documentazione Comune di San Giovanni in Fiore(CS):
 - a. Richiesta atti;
 - b. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n. 5: Copia Atto di Compravendita;
- Allegato n. 6: Documentazione fotografica;
- N. 2 Supporti informatici CD-ROM Contenenti Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo

Ornella Beatrice Longo



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2010

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919) Provincia di COSENZA

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE(Codice H919) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	54	153		-	PASCOLO 2	40 00		Dominicale Euro 2,07 L. 4.000	Agrario Euro 1,03 L. 2.000	Impianto meccanografico del 16/04/1985
2	54	154		-	SEMINAT IVO	40 00		Euro 10,33 L. 20.000	Euro 4,13 L. 8.000	Impianto meccanografico del 16/04/1985

Totale: Superficie 80.00 Redditi: Dominicale Euro 12,40 Agrario Euro 5,16

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Rilasciata da: Servizio Telematico