

Tribunale di Cosenza

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Esecutore: Dott. *Giuseppe Greco*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N°20/2011

Creditore Procedente

“XXXXXXXX.”

Debitore

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Cosenza

C.T.U. : *Ing. Monica Ricchio*

TRIBUNALE DI COSENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco

PROCEDURA N°20/2011
Creditore Procedente "XXXXXXXXX"
Debitore "XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

Sommario

1.PREMESSA

2.SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

3.RISPOSTE AI QUESITI

4.CONCLUSIONI

ALLEGATI

allegato 1: COPIA DELLA NOMINA E DELLA DISPOSIZIONE

allegato 2: ELABORATI GRAFICI

allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 4: VERBALE DI SOPRALLUOGO

allegato 5: DOCUMENTI ACQUISITI - *Visure e Planimetrie U.T.E di Cosenza*

allegato 6: DOCUMENTI ACQUISITI - *Copia Atti di Compravendita e di Donazione*

allegato7: DOCUMENTI ACQUISITI - *Ispezione Ipotecaria Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza*

allegato 8: DOCUMENTI ACQUISITI - *Documenti rilasciati da Comune di Montalto Uffugo*

TRIBUNALE DI COSENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Giudice dell'esecuzione: Dott. *Giuseppe Greco*

PROCEDURA N°20/2011

Creditore Procedente "[REDACTED]"

Debitore "XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

In data 17 Gennaio 2012 in riferimento alla procedura riguardante la causa civile iscritta al n°55/2011 del R.G.E.I. vertente tra la Società "[REDACTED]" in danno della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" il Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa F. Goggiamani, nominava me sottoscritta Ing. Monica Ricchio iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n° 3271, titolare di studio tecnico sito in Rende (CS), via Antonio Ligabue n.155, telefono 348-7833850, fax 0984-466194, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile oggetto della vertenza (all.1: COPIA DELLA NOMINA). In data 13/03/2012 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, dispone la riunione del procedimento n. 55/2011 a quello più antico iscritto al n. 20/2011 (all.1: COPIA DELLA DISPOSIZIONE)

In data 27/03/2012 il Giudice Dott. Giuseppe Greco preso atto che la sottoscritta Ing. Monica Ricchio nominata per la procedura n. 55/2011, che ha come oggetto lo stesso immobile della procedura n. 20/2011, ritiene opportuno far proseguire alla sottoscritta il lavoro peritale già intrapreso e revoca il provvedimento reso in data 21/10/2011 e dispone che le parti compaiano dinanzi a se all'udienza del 9/10/2012 (all.1: COPIA DELLA DISPOSIZIONE)

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

- 1. Verifichi, 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca 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, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di*

- mancato rilasci odi detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene /strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
 5. *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 la 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;*
 6. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 7. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
 9. *Dica 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 l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 10. *Dica, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *Determini il valore dell'immobile con espressa e 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 di trascrizione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
15. *Riporti 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, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Nella medesima seduta il Sig. Giudice disponeva che l'esperto:

- 1) *Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
- 2) *Depositare, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. Civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*
- 3) *Invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente*

- nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) *Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*
 - 5) *Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
 - 6) *Allegghi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
 - 7) *Allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
 - 8) *Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

Inoltre autorizzava l'esperto:

- *Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;*
- *All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;*
- *Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili la limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;*
- *A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
- *Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rivelazione ed accertamento.*

2. SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

Come previamente comunicato, tramite l'invio di n. 3 lettere raccomandate A/R, alle parti interessate, spedite il 3 Febbraio 2012, le operazioni di accesso al luogo ebbero inizio il giorno 23 Febbraio 2012.

Mi recai nei pressi dell'immobile oggetto di stima alle ore 10.00, in località Santa Maria di Settimo di Montalto, nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e procedetti dapprima ad un'ispezione sommaria del luogo dove è ubicato l'immobile oggetto della vertenza.

Il sopralluogo dell'immobile ebbe inizio alle ore 11.30 e nel corso dell'accesso, al fine di meglio valutare la situazione, iniziai le operazioni di rilievo metrico (all. 2: ELABORATO GRAFICO) che proseguirono e si conclusero lo stesso giorno alle ore 11.15. Sul posto ad attendermi vi erano il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, l'Avvocato [] entrambi legali della ditta "[]"

Infine eseguii il rilievo fotografico dell'immobile all'interno (all. 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) conclusi le operazioni peritali redigendo un opportuno verbale, sottoscrivendolo insieme agli astanti (all. 4: VERBALE DI SOPRALLUOGO).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito Uno

*Verifichi, 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca 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, **descriva sommariamente** detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Verificai quanto richiestomi:

- Recandomi in data 19 e 20 Gennaio 2012 presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia;
- Recandomi in data 16 Febbraio 2012 presso l'U.T.E. di Cosenza, allo scopo di appurare la situazione catastale dell'immobile pignorato. A tal fine, feci richiesta della relativa visura per immobile, della visura storica per immobile (all. 5: VISURE E PLANIMETRIA E MAPPALE);
- Recandomi in data 16 Febbraio 2012 presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare ed effettuando una Ispezione Ipotecaria (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA);
- Recandomi in data 20 Febbraio 2012 presso l'U.T.E. di Cosenza al fine di ritirare la Planimetria ed il Mappale dell'immobile oggetto della vertenza dopo aver fatto esplicita richiesta in data 16 Febbraio 2012 (all. 5: VISURE E PLANIMETRIA E MAPPALE);
- Recandomi in data 20 Febbraio 2012 presso lo studio notarile del Dott. Viggiani Carlo dove feci richiesta di copia autentica dell'atto pubblico di donazione con cui il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) per la quota di ½ (all. 6: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA);
- Recandomi in data 21, 24 e 28 Febbraio 2012 nella casa Comunale di Montalto Uffugo con la richiesta del rilascio dei seguenti documenti:
 - a) Concessione edilizia;
 - b) Dichiarazione di Agibilità;
 - c) Planimetria Catastale;
 - d) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nei giorni successivi all'acquisizione di detti dati provvidi alla valutazione ed al confronto degli stessi con quanto riportato nella documentazione processuale e con la situazione reale verificandone la idoneità.

Inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi in oggetto, provvidi alla stesura degli elaborati grafici dell'immobile (all. 2: ELABORATO GRAFICO – *Pianta Immobile*).

Dagli atti processuali risulta che l'immobile oggetto della vertenza è di proprietà in regime di ½ del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] residente in Cosenza alla via [REDACTED] L'istante, ditta "[REDACTED]" difeso

dall'Avvocato [] e dall'Avvocato G [] con studio in Cosenza alla Via [] chiede, come si evince dagli atti processuali, che sia eseguito pignoramento immobiliare in ragione della sola quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX pari ad 1/2 della piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo, in località Santa Maria di Settimo di Montalto Uffugo, identificato in catasto foglio 73, particella 480, zona censuaria 2, categoria D/7 piano T, rendita catastale € 774,69.

- Successivamente alla disposizione della riunione dei due procedimenti, cioè del procedimento 55/2011 con il procedimento 20/2011, mi recai in data 30 Aprile 2012 presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia;
- Recandomi in data 01/08/2012 presso l'U.T.E. di Cosenza, allo scopo di appurare la situazione catastale dell'immobile pignorato. A tal fine, feci richiesta della relativa visura storica per immobile (all. 5: VISURE E PLANIMETRIA E MAPPALE);
- Recandomi in data 02/08/2012 presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare ed effettuando una Ispezione Ipotecaria (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA);
- Recandomi in data 02/08/2012 presso lo studio notarile del Dott. Viggiani Carlo dove feci richiesta di copia autentica dell'atto pubblico di donazione con cui il Sig. Mazzuca Antonio risulta proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) per la quota di 1/2 (all. 6: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA);

Nei giorni successivi all'acquisizione di detti dati provvidi alla valutazione ed al confronto degli stessi con quanto riportato nella documentazione processuale e con la situazione reale verificandone la idoneità.

Dagli atti processuali risulta che l'immobile oggetto della vertenza è di proprietà in regime di 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [] residente in Cosenza alla via [] L'istante, ditta "[]" difeso dall'Avvocato [] e dall'Avvocato [] con studio in Cosenza alla Via Trento chiede, come si evince dagli atti processuali, che sia eseguito pignoramento immobiliare in ragione della sola quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX pari ad 1/2 della piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo, in località Santa Maria di Settimo di Montalto Uffugo, identificato in catasto foglio 73, particella 480, zona censuaria 2, categoria D/7 piano T, rendita catastale € 774,69.

- **Quesito Due**

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Da indagini effettuate di recente presso l'U.T.E. di Cosenza è emerso che attualmente la situazione catastale per l'immobile oggetto della vertenza è la seguente:

- ❖ immobile ubicato in Montalto Uffugo, in località Santa Maria di Settimo Piano T, distinto al N.C.E.U. al foglio 73 p.la 480, zona cens. 2, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. € 774,64 (all. 5: VISURE E mappale – U.T.E. di Cosenza - Consultazione per immobile Visura n.CS0036296, e Consultazione storica per immobile Visura n. CS0036297); e risulta intestato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cosenza il

18/11/1974 (Cod. Fisc. MZZGLC74S18D086C) e del Sig. Mazzuca Antonio nato a Cosenza il 18/04/1972 (cod. Fisc. MZZNTN72D18D086X) per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno.

In seguito ad una accurata indagine effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, comprensiva di una ispezione informatizzata per soggetto, negli archivi di detto ufficio pubblico, è emerso che l'immobile *de quo* è stato oggetto delle seguenti formalità (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA):

- Trascrizione del 26/05/1992 - Registro Particolare 11111 Registro Generale 12934 Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio 27594 del 28/04/1992 - Atto tra vivi – Compravendita Accettata Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), soggetto Donatario (all. 6: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA);
- Trascrizione a Favore del 14/01/1994 - Registro Particolare 794 Registro Generale 894- Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio 36701 del 13/01/1994 - Atto tra vivi – Donazione Accettata Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), soggetto Donatario (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE);
- Trascrizione a Favore del 14/01/1994 - Registro Particolare 795 Registro Generale 895- Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio 36700 del 13/01/1994 - Atto tra vivi – Donazione Accettata Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), soggetto Donatario (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE), (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/4 del 2012 pagine n.2);
- Trascrizione Contro del 28/03/1995 - Registro Particolare 6843 Registro Generale 8181 - Pubblico Ufficiale Le Pera Domenico Repertorio 0 del 20/03/1995 – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione - Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/5 del 2012 pagine n.5);
- Trascrizione Contro del 28/07/1997 - Registro Particolare 12912 Registro Generale 15900 - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 5468 del 24/07/1997 Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione, Immobili siti in Cosenza (CS), Montalto Uffugo (CS) (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/6 del 2012 pagine n.4);
- Iscrizione del 05/12/2006 - Registro Particolare 9728 Registro Generale 44714 - Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 17543/34 del 29/11/2006 Ipoteca Legale derivante da a Norma ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602
--- Annotazione n.4482 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- Iscrizione Contro del 16/06/2008 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 19635 - Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 73646/26830 del 13/06/2008 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Montalto Uffugo (CS) – Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca
- Iscrizione del 21/12/2010 - Registro Particolare 7488 Registro Generale 40690 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 58701/2009 del 21/11/2009 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo ;
- Iscrizione Contro del 23/12/2010 - Registro Particolare 7512 Registro Generale 40986 - Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Repertorio 18401/2010 del 26/12/2009 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - immobili siti in Montalto Uffugo (CS), soggetto Debitore(all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/7 del 2012 pagine n.2);
- Trascrizione del 24/01/2011- Registro Particolare 1759 Registro Generale 2326 - Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Cosenza Repertorio 14/2011 del 07/01/2011 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Immobili ;

- Trascrizione Contro del 21/02/2011- Registro Particolare 3840 Registro Generale 5327 - Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Cosenza Repertorio 156/2011 del 02/02/2011 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Immobili - Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/8 del 2012 pagine n.2).
- Trascrizione Contro del 10/05/2011- Registro Particolare 9229 Registro Generale 13469 - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 429/2011 del 15/03/2011 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Immobili - Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), (all. 7: ISPEZIONE IPOTECARIA - Conservatoria RR. II. di Cosenza - Ispezione n. CS 15045/9 del 2012 pagine n.2).

- **Quesito Tre**

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di mancato rilasci odi detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi con il presente quesito, in data 21, 24 e 28 Febbraio 2012 ho presentato opportuna istanza scritta per richiesta di documentazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Montalto Uffugo (CS) (all. 8: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE). Detto immobile ricade in *zona E/2 Agricola* e trattasi di zone dove è ammessa la realizzazione delle seguenti opere:

- Recupero in via prioritaria delle strutture edilizie esistenti;
- Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola;
- Costruzione di fabbricati di servizio;
- Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico;
- Costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione e conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo
- Costruzione di serre
- Realizzazione di maneggi e campi di equitazione (all. 8: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE – *Legenda e Norme tecniche*).

Per quanto concerne la provenienza del bene pignorato, dalle indagini effettuate è emerso che l'*immobile* è pervenuto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di *Atto di Donazione* del 13 Gennaio 1994 n°36700 di Rep. e n° 7985 di Racc. a rogito del Dr. Viggiani Carlo Notaio in Paola iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari, e Paola, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cosenza il 18/11/1974 (Cod. Fisc. MZZGLC74S18D086C) per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE).

Successivamente verificai che la provenienza del bene pignorato è pervenuto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di *Atto di Donazione* del 13 Gennaio 1994 n°36701 di Rep. e n° 7986 di Racc. a rogito del Dr. Viggiani Carlo Notaio in Paola iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari, e Paola, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Cosenza il 18/04/1972 (Cod. Fisc. MZZNTN72D18D086X) per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE).

- **Quesito Quattro**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene /strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalla principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo e precisamente in località Santa Maria di Settimo distinto al N.C.E.U. al foglio 73 p.lla 480, Piano T, zona cens. 2, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. € 774,64 (all. 5: VISURE E MAPPALE).

L'immobile identificato con la particella 480 si trova all'interno della particella di terreno 404, di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE), di are quarantanove e centiare trentacinque (Ha.0.49.35) che confina con strada provinciale e con restante proprietà del Sig. Patrizio Principe (all. 6: COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA).

Il fabbricato ha forma regolare, si sviluppa su di un unico piano terra.

E' provvisto di due ingressi, uno che consente l'accesso all'interno degli uffici ed un altro accesso consente l'ingresso nel locale del custode (all. 2: ELABORATO GRAFICO E PLANIMETRIA).

L'immobile *de quo* è adibito a ufficio per la ditta in nome di "XXXXXXXXXXXXXXXX" la cui sede legale, così come si evince dai dati acquisiti on-line dal Registro delle Imprese (all. 9: REGISTRO DELLE IMPRESE – Ricerca effettuata on-line) è a Cosenza in Via Cosenza e in nome di "XXXXXXXXXXXXXXXX" la cui sede legale è a Cosenza in Via Badessa c.da Diodato, 18.

La zona in cui è ubicato l'immobile è prevalentemente pianeggiante e a prevalente destinazione agricola, la sua posizione non è centralissima infatti si trova a circa 3Km di distanza dalla strada SP exSS19 che è l'arteria principale che consente il collegamento con il centro del Comune di Montalto che dista dall'immobile in oggetto 13Km, con l'imbocco dell'autostrada che dista 9.1Km, con la città di Cosenza che dista 12,5Km.

L'immobile è una struttura in cemento armato.

L'immobile presenta le seguenti rifiniture interne:

- porte d'ingresso quella che consente l'accesso negli uffici è in legno mentre quella che consente l'ingresso nel locale del custode è in ferro;
- pavimentazione in gres per gli uffici, ceramica per il locale del custode, ed in piastrelle di ceramica per i W.C.;
- rivestimenti murari interni in intonaco civile liscio ed in piastrelle ceramiche per i servizi igienici;
- infissi interni in alluminio e vetro camera;
- infissi esterni in alluminio;
- illuminazione a soffitto.

Per il riscaldamento degli ambienti è presente una stufa in un ufficio, mentre nel locale del custode, così come si può vedere dalla documentazione fotografica (all. 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA), vi è un classico camino.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, l'immobile in oggetto, la cui altezza è di m2.70, si compone di tre stanze, adibite ad ufficio e da una di queste stanze si ha l'accesso ad un bagno, il locale del custode, ed un bagno esterno (all. 2: ELABORATO GRAFICO E

PLANIMETRIA). La cui superficie interna calpestabile è di mq 93.1 (all. 2: ELABORATO GRAFICO).

- **Quesito Cinque**

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 la 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;*

Dagli **atti processuali** più recenti (procedura n° 55/2011 del R.G.E.) risulta che l'immobile oggetto della vertenza è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]) per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE).

Dagli **atti processuali** più recenti (procedura n° 20/2011 del R.G.E.) risulta che l'immobile oggetto della vertenza è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà (all. 6: COPIA ATTO DI DONAZIONE).

L'immobile ubicato in Montalto Uffugo in località Santa Maria di Settimo distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 73 p.la 480, Piano T, zona cens. 2, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. € 774,64 (all. 5: VISURE E MAPPALE).

Si può concludere che i dati indicati in pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

- **Quesito Sei**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal confronto dell'attuale situazione catastale dell'immobile con la situazione realmente riscontrata è stata evidenziata una totale corrispondenza tra i dati contenuti nei censuari del Catasto e la situazione reale dell'immobile in oggetto.

- **Quesito Sette**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In data 22 novembre 2011 ho presentato opportuna istanza scritta per richiesta di documentazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Montalto Uffugo (CS) (all. 8: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE).

Detto immobile ricade in *zona E/2 Agricola*, (all. 8: DOCUMENTI RILASCATI DAL COMUNE – *Legenda e Norme tecniche*) e che non presentano in nessun caso, valore storico-ambientale da salvaguardare.

- **Quesito Otto**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dall'indagine fatta nel Comune di Montalto Uffugo è emerso che l'immobile in oggetto è stato realizzato abusivamente e che in data 4 APRILE 1995, protocollo n°004404, è stata fatta esplicita richiesta per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Dagli atti del Comune di Montalto Uffugo risulta, inoltre che sono state versate la prima rata in data 31 DICEMBRE 1994 e la seconda rata in data 1 AGOSTO 1995 ma non è stato sanato completamente, quindi per poter ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria sono stati eseguiti i calcoli da un tecnico del Comune di Montalto Uffugo che sono:

Differenza Oblazione	€ 1.406,00
(interessi legali dal 01/04/1995 al 28/02/2012)	€ 875,00
<hr/>	
Per un totale di	€ 2.263,00
 Oneri Concessori	 € 651,00
(interessi legali dal 01/04/1995 al 28/02/2012)	€ 397,00
<hr/>	
Per un totale di	€ 1.048,00

Diritti di Segreteria

$(mc\ 334,35 * €\ 0,10) + €400,00 = €\ 433,44$

Se sommiamo si ha un totale di € 3744,40.

- **Quesito Nove**

Dica 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 l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto.

- **Quesito Dieci**

Dica, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

L'immobile sopra descritto è **pignorato per l'intera quota.**

- **Quesito Undici**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile non è una civile abitazione ma come risulta dalla visura catastale è classificato D/7 cioè sono fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

- **Quesito Dodici**

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

Il quesito non è pertinente.

- **Quesito Tredici**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); riveli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esiste alcuno dei vincoli e/o oneri gravanti sul bene pignorato.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, risulta che l'immobile oggetto della vertenza, ubicato nel medesimo Comune, non grava alcun vincolo *artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità e che non vi sono diritti demaniali*. L'area su cui si erige il fabbricato di cui l'*immobile* è ricade in *zona E/2 Agricola*.

- **Quesito Quattordici**

Determini il valore dell'immobile con espressa e 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 di trascrizione del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile ubicato in Montalto Uffugo in località Santa Maria di Settimo distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 73 p.lla 480, Piano T, zona cens. 2, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. € 774,64.

In siffatta situazione, la valutazione dell' immobile all'attualità potrà essere effettuata applicando il *criterio del più probabile valore di mercato* che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Inoltre la stima verrà definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate consultando le banche dati "*Osservatorio dei Valori Immobiliari*" dell' Agenzia del Territorio di Cosenza e contattando telefonicamente privati o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e da periodici specializzati. Da tale indagine è emerso che il prezzo praticato dal mercato immobiliare della città in questione per unità assimilabili a quella in oggetto per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti varia da un minimo di €/mq 410,00 ad un massimo di €/mq 560,00. Considerando le caratteristiche dell' immobile, il grado di rifinitura, di conservazione e manutenzione si ritiene ragionevole applicare al caso specifico un prezzo pari a €/mq 500,00. Tenuto conto della consistenza dei cespiti, sulla base dei prezzi unitari fissati, si è ricavato il prezzo minimo di vendita, moltiplicando il prezzo unitario di riferimento per la consistenza commerciabile dello stesso:

Piano T: mq 116 × €/mq 500,00 = € 58.000,00

VALORE TOTALE DELL'INTERO IMMOBILE

€58.000,00

(Euro cinquantottomila/00)

- **Quesito Quindici**

Riporti 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, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva così come richiestomi nel quesito:

BENE PIGNORATO NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Identificazione catastale ATTUALE	LIMITAZIONI LEGALI	PREZZO BASE dell'INTERA QUOTA
<p>L'immobile ubicato in Montalto Uffugo in località Santa Maria di Settimo distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 73 p.la 480, Piano T, zona cens. 2, cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), R.C. € 774,64. L'immobile è pervenuto in forza di <i>Atto di Donazione</i> del n°36700 di Rep. e n°36701 di Rep. trascritti il 14 Gennaio 1994 ai nn°895 R.G. e 795 R.P. e ai nn°894 R.G. e 794 R.P. a rogito del Dr. Viggiani Carlo Notaio in Cosenza, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p>NXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.</p>	<p>-Foglio 73 -Part. 480 -Piano T -Zona Cens.2 -Categoria D/7 -Classe 2 - R.C. € 774,64</p>	<p>- Atti di pignoramento trascritti in data 21.02.2011 ai nn° 5327 R.G. 3840 R.P. e in data 24.01.2011 ai nn° 2326 del R.G. 1759 R.P. a favore della ditta "Aceto Luigi S.R.L." con sede in Rende e pignoramento immobiliare trascritto in data 10.05.2011 ai nn°13469 R.G. e 9229 R.P. in favore della Banca di Cosenza</p> <p>XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX.</p>	<p>€ 58.000,00</p>

PREZZO BASE DELL'INTERA QUOTA € 58.000,00
(Euro cinquantottomila/00)

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con riferimento ad epoca corrente, il valore venale complessivo dell'immobile oggetto della presente relazione, dedotto in base al criterio di stima adottato, salvo involontarie inesattezze o eventuali omissioni, è quantizzabile in € **58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)**.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, corredata dei relativi allegati, è presentata in formato cartaceo in duplice copia, di cui una in originale ed una in copia, nonché su supporto informatico CD-ROM contenenti Perizia Estimativa, Perizia Estimativa con i nomi oscurati e gli Allegati Scannerizzati.

Cosenza,

Il C.T.U.
Ing. Monica Ricchio