

UdA 9/10/20h

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore dott. Giuseppe Greco

Procedura Esecutiva n°150/2007 Reg. Esec. Imm.

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Marano Marchesato, li 01 ottobre 2012

TRIBUNALE DI COSENZA
Deposito
Oggi
Il Cancelliere
Stefano

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci



Arch. Carmine Bartucci

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
5. CONCLUSIONI
6. ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a) Visura storica per immobile meccanizzata
- b) Estratto di mappa (Scala 1: 2000)

RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO

- a) Documentazione fotografica

**VERBALE DI ACCESSO E ISPEZIONE AI LUOGHI E CORRISPONDENZA CON LE
PARTI**

1. PREMESSA

Il giorno 28 febbraio 2012, il Dott. Giuseppe Greco, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura.

In tale udienza, a seguito del giuramento di rito, il G.E. commissionava al C.T.U. stesso di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento d'incarico:

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;

Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali d'ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ.;

Determinare il valore di mercato dei beni in oggetto di pignoramento;

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati;

Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima;

Redigere un prospetto riassuntivo;

A completamento del mandato il G.E. chiedeva di riassumere con precisione i risultati peritali in un paragrafo conclusivo della relazione.

Considerata la natura dell'incarico, il G.E. disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso gli enti interessati per il corretto espletamento dell'incarico.

Rinviava, infine, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 09 ottobre 2012.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 28/02/2012 mi sono recato presso il Tribunale di Cosenza dove ho prestato giuramento per la procedura in oggetto.

Giorno 29/02/2012 mi sono recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dove ho ritirato il fascicolo della procedura in oggetto e di cui ho subito preso visione.

Giorno 02/03/2012 mi sono recato presso la Copisteria del Tribunale di Cosenza dove ho ritirato copie fotostatiche del fascicolo della procedura in oggetto.

In data 30/03/2012, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Erariale, per compiere le necessarie ricerche catastali e dove ho acquisito la documentazione catastale.

In data 29/06/2012 ho presentato domanda presso il Comune di Parenti, al fine di ottenere copie della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. Documentazione che ha interessato gli uffici del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e Servizi Demografici del Comune.

In data 06/06/2012, ho inviato alle Parti la comunicazione di convocazione al sopralluogo d'accesso e d'ispezione dei luoghi fissando l'appuntamento alle ore 17:00 del giorno 22/06/2012 presso l'immobile in oggetto e fissando, altresì, l'inizio delle operazioni peritali alla stessa data.

Il giorno 22/06/2012 ho eseguito il sopralluogo nel comune di Parenti, erano presenti il sig. _____ e l'Avv. _____, legale per il creditore procedente.

Il sig. _____, occupante l'immobile, ha fornito ampia disponibilità all'effettuazione del sopralluogo e utili informazioni sull'immobile, come risulta dall'accluso verbale, accompagnato dall'arch. _____, quale collaboratore del sottoscritto arch. _____ a stendere il verbale di sopralluogo.

Durante il sopralluogo ho provveduto, ad eseguire il rilievo grafico e fotografico degli esterni e dell'interno dell'immobile.

In data 17/09/2012 ho ritirato al Comune di Parenti, le risposte alla richiesta eseguita in data 29/06/2012

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente, e dai dati acquisiti tramite i rilievi grafici e fotografici compiuto, mi sono posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Primo immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in Via Fontana n° 16, ed è costituito da un fabbricato di tre piani, con ingresso da strada comunale. L'immobile è inserito in un contesto "Urbano" in pieno centro storico. Vi si arriva, attraverso strada comunale, non carrabile.

Il secondo immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Pietra Fasano, ed è costituito da un appezzamento di terreno, di superficie catastale di 600 mq, individuato al foglio 8 part. 6.

Il terzo immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Pietra Fasano, ed è costituito da un appezzamento di terreno, di superficie catastale di 770 mq, individuato al foglio 8 part. 8.

Il quarto immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Pietra Fasano, ed è costituito da un appezzamento di terreno, di superficie catastale di 201 mq, individuato al foglio 8 part. 9.

Il quinto immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Pietra Fasano, ed è costituito da un appezzamento di terreno, di superficie catastale di 380 mq, individuato al foglio 8 part. 11.

Il sesto immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Censi di Grotta, ed è costituito da un appezzamento di terreno, di superficie catastale di 570 mq, individuato al foglio 9 part. 305.

Gli ultimi immobili sono inseriti in un contesto "rurale" nel Comune di Parenti.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1 Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi: a) ubicazione; b) caratteri generali e tipologici; c) estensione; d) identificazione catastale; e) confini; f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione del possesso; h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

DESCRIZIONE PRIMO IMMOBILE: FABBRICATO IN VIA FONTANA

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica risulta essere un appartamento adibito ad civile abitazione, articolato nei tre piani del fabbricato: il primo sottostrada, il secondo al piano terra e infine un piano sottotetto parzialmente praticabile. L'immobile ha l'ingresso principale al piano terra e secondario al piano sottostrada, entrambi da strada comunale, solamente pedonale e non carrabile. Realizzato nei primi anni del secolo scorso, sito nel Comune di Parenti e precisamente in Via Fontana al n° 16.

Detto immobile, tipologicamente definibile "unifamiliare", risulta utilizzato al piano terra come civile abitazione, al piano sottostrada e al sottotetto come pertinenze: deposito, magazzino ecc.. L'immobile ha l'esposizione prevalente verso Sud, mentre per la sola parete a Nord è in aderenza a altro fabbricato.

La zona ove ricade l'immobile pignorato è paesaggisticamente affascinante, si tratta, infatti, di una zona centrale del Comune di Parenti. La zona in esame, la si può ritenere di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare poiché il livello dell'accessibilità è solamente pedonale, quindi priva di possibilità di raggiungimento con mezzo meccanico e priva di parcheggi.

L'immobile pignorato é articolato in:

- primo livello al piano terra, che costituisce l'abitazione propriamente detta del titolare, costituita da 4 vani, di cui: un ingresso/cucina/soggiorno/pranzo, un bagno e due camere da letto e dal vano scala, con una superficie lorda di 110.00 mq, e con un'altezza utile, dal pavimento di 2.70 mt; Tutti gli ambienti risultano ben areati ed illuminati da infissi di buona qualità e dimensioni.

- secondo livello al piano sottostrada, costituito da un vano adibito a deposito/magazzino, e da un altro vano, sempre adibito a deposito/legnaia, priva di luci e aperture, adiacente al vano scala, con una superficie lorda di 70.00 mq vi si accede anche da "vicolo" comunale".
I due livelli sono collegati da scala interna.

- terzo livello al piano sottotetto, costituito da vani praticabili ma non raggiungibili, dall'appartamento in quanto manca il corpo scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

L'edificio a cui appartiene l'immobile pignorato, si articola su tre piani di cui due fuori terra, presenta facciate esterne intonacate.

L'immobile è un vecchio fabbricato ristrutturato nei primi anni del 2000.

La struttura portante é costituita da muratura tradizionale in pietrame e la struttura portata piana orizzontale e inclinata é costituita da solai in latero-cemento.

La tramezzatura interna é realizzata in laterizio.

L'immobile oggetto della presente consulenza è raggiungibile mediante accesso diretto dallo slargo esterno, dove non vi é possibilità di parcheggio, mediante porta di larghezza pari a 0.90 mt e altezza pari a 2.25 mt.

Internamente si presenta, in ottimo stato di conservazione e finitura.

I pavimenti e rivestimenti, ai vari livelli sono di discreta qualità.

L'intonaco interno è di tipo civile, con finiture superficiali.

L'intonaco esterno è di tipo civile, con finiture superficiali

I serramenti interni sono in legno, di discreta fattura e qualità, quelli esterni sono realizzati in alluminio tipo legno, con vetro doppio e provvisti di "scuri" interni.

Il manto di copertura, si presenta in discrete condizioni, così come il sistema di grondaie e pluviali, per lo smaltimento delle acque piovane, in quanto ristrutturato da poco.

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- Impianto idrico: a adduzione diretta dall'acquedotto comunale per il solo servizio igienico;
- Impianto elettrico e f.m.: realizzato sottotraccia;
- Impianto telefonico e TV: presente;
- Impianto di condizionamento: non è presente;
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presente;
- Per lo smaltimento delle acque nere, si utilizza la rete fognante comunale,

Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque nella norma, in generale di livello discreto e conformi alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE: TERRENI

Il secondo, il terzo, il quarto e il quinto immobile oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Parenti, in località Pietra Fasano, e sono costituiti da appezzamento di terreno, individuati tutti al foglio 8. Nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente, il PdF, ricadono in Zona "E", terreno agricolo.

Il sesto immobile oggetto della presente perizia si trova in Comune di Parenti, in località Censi di Grotta, ed è costituito da un appezzamento di terreno, individuato al foglio 9. Nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente, il PdF, ricade in Zona "E", terreno agricolo.

NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL'IMMOBILE E FORMALITA' IPOTECARIE

Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, risultano:

Dall'esame delle formalità in ordine cronologico, derivante dalle letture delle ispezioni ipotecarie risulta che le formalità presenti sono:

- immobile sito in Parenti in Via Fontabna,16 al foglio 8 part. 224 sub 2:
Trascrizione del 22/10/2007 Reg Part. 23843 Reg Gen 37452 Verbale di pignoramento immobili;
- Immobili siti in Parenti, al foglio 8 part. 6, al foglio 8 part. 8, al foglio 8 part. 9, al foglio 8 part. 11 e al foglio 9 part. 305
Trascrizione del 11/01/2005 Reg Part. 617 Reg Gen 1372 Pubblico Ufficiale ETR spa Ipoteca Legale;
Trascrizione del 22/10/2007 Reg Part. 23843 Reg Gen 37452 Verbale di pignoramento immobili;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, gli immobili risultano originariamente censiti all'U.T.E di Cosenza – Catasto Terreni e Fabbricati - con i seguenti dati:

immobile (fabbricato) sito in Parenti in Via Fontana, al foglio 8, part. 224, sub 2, Cat A/4, Cll. 2, vani 5, Rend. € 134,28 intestato a: _____ con diritti di piena proprietà in catasto per 1000/1000 dal al 01/06/1983; (ex fabbricato al Foglio 1 part. 224 sub 2 Variazione per allineamento mappe)

immobile (terreno) sito in Parenti, al foglio 8, part. 6, bosco ceduo, Cll. 3, ha 00 06 00, Rend.Dom € 0.19 Rend Agr. € 0.06 intestato a: _____ usufruttuario parziale e _____ proprietario in catasto per 1/2, Non coincidente con ditta esecutato

immobile (terreno) sito in Parenti, al foglio 8, part. 8, seminativo arboreo, Cll. 3, ha 00 07 70, Rend.Dom € 1.19 Rend Agr. € 0.56 intestato a: _____ usufruttuario parziale e _____ proprietario in catasto per 1/2, Non coincidente con ditta esecutato

immobile (terreno) sito in Parenti, al foglio 8, part. 9, seminativo arboreo, Cll. 3, ha 00 02 10, Rend.Dom € 0.31 Rend Agr. € 0.15 intestato a: _____ proprietario in catasto per ½, e _____ usufruttuario, Non coincidente con ditta esecutato

immobile (terreno) sito in Parenti, al foglio 8, part. 11, seminativo arboreo, Cll. 3, ha 00 03 80, Rend.Dom € 0.59 Rend Agr. € 0.27 intestato a: _____ proprietario in catasto per 1000/1000, Non coincidente con ditta esecutato

immobile (terreno) sito in Parenti, al foglio 9, part. 305, seminativo arboreo, Cll. 2, ha 00 05 70, Rend.Dom € 1.18 Rend Agr. € 0.53 intestato a: _____ usufruttuario parziale e _____ proprietario in catasto per 1/2, Non coincidente con ditta esecutato

SITUAZIONE DI POSSESSO

In fase di sopralluogo si è rilevato che: l'immobile (fabbricato) sito in Parenti in Via Fontana, al foglio 8, part. 224, sub 2, Cat A/4, Cll. 2, vani 5, Rend. € 134,28 intestato a: _____ con diritti di piena proprietà in catasto per 1000/1000 dal al 01/06/1983; (ex fabbricato al Foglio 1 part. 224 sub 2 Variazione per allineamento mappe) é occupato stabilmente dal sig. _____ per quanto riguarda i restanti immobili, terreni, sono attualmente non coltivati e inutilizzati;

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

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Parenti, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, risulta che l'immobile, posto in centro storico, al Foglio 8, Part.IIa 224 sub 2, sono stati realizzati prima degli anni 1967, pertanto privi di ogni tipo di atto autorizzativo.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'immobile è stato ristrutturato in seguito a due DIA la prima del 18/05/2000 n° 8 prot. 846, la seconda Variante in Corso d'Opera, del 24/09/2002 n° 10 prot 1924.

I restanti immobili, terreni, risultano essere al PdF ricadenti in zona "E" terreno agricolo.

4.4 Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata

VALUTAZIONE PRIMO IMMOBILE: FABBRICATO IN VIA FONTANA (PARENTI)

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica risulta essere un appartamento adibito ad civile abitazione, articolato nei tre piani del fabbricato: il primo sottostrada, il secondo al piano terra e infine un piano sottotetto parzialmente praticabile. L'immobile ha l'ingresso principale al piano terra e secondario al piano sottostrada, entrambi da strada comunale, solamente pedonale e non carrabile. Realizzato nei primi anni del secolo scorso, sito nel Comune di Parenti e precisamente in Via Fontana al n° 16.

Detto immobile, tipologicamente definibile "unifamiliare", risulta utilizzato al piano terra come civile abitazione, al piano sottostrada e al sottotetto come pertinenze: deposito, magazzino ecc.. L'immobile ha l'esposizione prevalente verso Sud, mentre per la sola parete a Nord è in aderenza a altro fabbricato.

La zona ove ricade l'immobile pignorato è paesaggisticamente affascinante, si tratta, infatti, di una zona centrale del Comune di Parenti. La zona in esame, la si può ritenere di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare poiché il livello dell'accessibilità è solamente pedonale, quindi priva di possibilità di raggiungimento con mezzo meccanico e priva di parcheggi.

L'immobile pignorato è articolato in:

- primo livello al piano terra, che costituisce l'abitazione propriamente detta del titolare, costituita da 4 vani, di cui: un ingresso/cucina/soggiorno/pranzo, un bagno e due camere da letto e dal vano scala, con una superficie lorda di 110.00 mq, e con un'altezza utile, dal pavimento di 2.70 mt; Tutti gli ambienti risultano ben areati ed illuminati da infissi di buona qualità e dimensioni.

- secondo livello al piano sottostrada, collegato al primo mediante scala interna, costituito da un vano adibito a deposito/magazzino, e da un altro vano, sempre adibito a deposito/legnaia, priva di luci e aperture, adiacente al vano scala, con una superficie lorda di 70.00 mq, vi si accede anche da "vicolo" comunale".

- terzo livello al piano sottotetto, costituito da vani praticabili ma non raggiungibili, dall'appartamento in quanto manca il corpo scala.

Dalla premessa, si ritiene opportuno stabilire il prezzo al quale, l'immobile pignorato, potrà essere venduto, in base a valutazione per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona.

CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile è determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare, corretta da "coefficienti di differenziazione" tratti dalla letteratura d'Estimo.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che è la superficie che si

considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

• I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per il singolo immobile in oggetto é la seguente:

SUP. COMM. APPARTAMENTO PIANO TERRA = 110 mq;

SUP. COMM. SCOPERTA APPARTAMENTO PIANO SOTTOSTRADA = 70 mq;

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si é chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma é emerso che il mercato di Parenti, per la tipologia in oggetto é in piena stagnazione, in quanto il volume delle transazioni immobiliari é "fermo". Pertanto dal quadro emerso, si prende in analisi solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **secondo semestre 2011, codice di zona B1, microzona catastale 1, Tipologia Prevalente: Abitazioni di Tipo Economico** per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:

Valore Normale Unitario VNU = Val OMI_{min} + [(Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K] dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie **K₁** e il livello di piano **K₂**

K = (K₁ + 3 K₂) / 4 = (0.0 + 3 x 0.1) / 4 = 0.08 quindi

VNU = 460 + [(660 - 460) x 0.08] = 476,00 €/mq

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato coincidente con il Valore Normale Unitario, può assumersi pari a **476,00 €/mq**.

Per cui, avendo rilevato **180 mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **476,00 €/mq** il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha

V mercato immobile = mq 180 x 476,00 €/mq = 85.680,00 €;

e, in cifra tonda: **€ 85.700,00**

Coefficienti di Differenziazione per il Fabbricato

I coefficienti di differenziazione o correttivi, previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si

discostano da quelle tipiche della media, esplicando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati:

- l'ubicazione (del fabbricato e dell'unità immobiliare nel fabbricato);
- le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, illuminazione, ecc.);
- le strutture (portanti e non, se antisismiche, ecc.) e loro condizione;
- le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare) e loro condizione;
- gli impianti (propri dell'unità immobiliare) e loro condizione.

Per continuare bisogna tenere in debito conto le caratteristiche generali della zona: bellezza dei luoghi; tipi edilizi, infrastrutture, ecc.; ed ancora previsioni degli strumenti urbanistici; opere a carattere pubblico previste nel rione e tempo di realizzazione; se l'unità è nuova, usata e da quanto; le condizioni di manutenzione; se l'unità è libera o affittata, ecc.

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione)

Zona: pregiata (centro città)

Coefficiente di Zona = 1.05

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Zona: Centro Storico con scarso grado di accessibilità

Coefficiente di Zona = 0.85

C.03 - Coefficiente di Zona (infrastrutture: Uff. Postali, Scuole, Banche, ecc)

Zona: (centro città)

Coefficiente di Zona = 1.05

C.04 - Coefficiente Edificio (Tipologia Strutturale)

Costruzione in muratura

Coefficiente Edificio = 0.85

C.05 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione >50 anni

Coefficiente Edificio = 0.95

C.06 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: discreto

Coefficiente immobile = 1.00

C.07 - Coefficiente Immobile

Superficie immobile: mq 180 circa (>100 mq)

Coefficiente immobile (1 unità) = 0.95

C.08 - Coefficiente Immobile

finiture: discrete

Coefficiente immobile = 0.98

C.09 - Coefficiente Immobile

infissi: normali

Coefficiente immobile = 1.00

C.10 - Coefficiente Immobile

Pavimentazioni e rivestimenti: discrete

Coefficiente immobile = 0.98

C.11 - Coefficiente Immobile

Impianti tecnologici: buone

Coefficiente immobile = 1.00

C.12 - Coefficiente Immobile

Servizi igienici: buoni

Coefficiente immobile = 1.00

C.13 - Coefficiente orientamento Immobile

Esposizione prevalente: (Luminosità + Soleggiamento)

Coefficiente immobile = 0.98

C.14 - Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: Unità occupato

Coefficiente di disponibilità = 0.95

C.15 - Coefficiente di Vincoli e Procedure e Regolarità Urbanistica

posizione urbanistica immobile: risulta essere regolare, (costi aggiuntivi)

Coefficiente di vincoli e regolarità = 1.00

STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO

Per cui, avendo assunto pari a **85.700,00 €** il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$$V_{\text{mercato}} = 85.700,00\text{€} \times 1.05 \text{ (C.01)} \times 0.85 \text{ (C.02)} \times 1.05 \text{ (C.03)} \times 0.85 \text{ (C.04)} \times 0.95 \text{ (C.05)} \\ \times 1.00 \text{ (C.06)} \times 0.95 \text{ (C.07)} \times 0.98 \text{ (C.08)} \times 1.00 \text{ (C.09)} \times 0.98 \text{ (C.10)} \times 1.00 \text{ (C.11)} \times 1.00 \text{ (C.12)} \times \\ 0.98 \text{ (C.13)} \times 0.95 \text{ (C.14)} \times 1.00 \text{ (C.15)} = \text{€ } 55.086,64$$

e, in cifra tonda:

$$V_m = \text{Valore mercato} = \text{€ } 55.000,00$$

VALUTAZIONE ALTRI IMMOBILE: TERRENI (PARENTI)

Appezamenti di terreno siti tutti nel comune di Parenti, costituiti, in Catasto Terreni, dalle particelle:
foglio 8 part n° 6 bosco ceduo di superficie 600 mq;
foglio 8 part n° 8 seminativo arboreo di superficie 770 mq;
foglio 8 part n° 9 seminativo arboreo di **superficie catastale 201 mq e ipotecario 860 mq**;
foglio 8 part n° 11 seminativo arboreo di **superficie catastale 380 mq e ipotecario 360 mq**;
foglio 9 part n° 305 seminativo arboreo di superficie 570 mq;

VALORE UNITARIO DEI TERRENI VINCOLATI DETERMINATO DALL'ANALISI DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA

Per eseguire la valutazione del terreno vincolato, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è considerato la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza al 2011 al fine di stabilire un prezzo di vendita della tipologia considerata, per l'immobile pignorato, precisata in premessa.

Considerando le diverse colture da quanto risulta in Catasto per la Regione Agraria n° 6 (Sila Piccola Cosentina) si ha:

Foglio 8, Part.IIa 6, Qualità: bosco ceduo	Sup ha 00.06.00 x 4.546,22 €/ha = €	272,80
Foglio 8, Part.IIa 8, Qualità: sem. arboreo,	Sup ha 00.07.70 x 10.499,59 €/ha = €	808,50
Foglio 8, Part.IIa 9, Qualità: sem. arboreo,	Sup ha 00.02.01 x 10.499,59 €/ha = €	211,00
Foglio 8, Part.IIa 11, Qualità: sem. arboreo,	Sup ha 00.03.80 x 10.499,59 €/ha = €	399,00
Foglio 9, Part.IIa 305, Qualità: sem. arboreo,	Sup ha 00.05.70 x 10.499,59 €/ha = €	598,50

Per un Valore Totale di € 2.289,80

e, in cifra tonda:

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 2.290,00$$

Pertanto si ha il seguente quadro riassuntivo dei valori:

- STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 55.000,00$$

-STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 2.290,00$$

Valore riferito al solo sig.

in relazione alla sua quota di piena proprietà, pari ad 1/3

$$\text{Valore mercato} \times 1/3 = \text{€ } 2.290,00 \times 1/3 = \text{€ } 763,33$$

-STIMA TOTALE DEL VALORE DELL'IMMOBILE (FABBRICATO E TERRENO)

$V_{\text{mercato}} = € 55.000,00 + € 763,33 = € 55.763,33$

In cifra tonda = € 55.765,00

4.7 suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Trattandosi di immobili posti nel medesimo comune ma in luoghi diversi, si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti, più precisamente:

LOTTO 1: appartamento appartamento adibito ad civile abitazione, con ingresso da strada comunale, sito nel Comune di Parenti e precisamente in Via Fontana del valore riferito alla piena proprietà del sig. **€ 55.000,00**

LOTTO 2: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 6, Qualità: bosco ceduo Sup ha 00.06.00 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 272,80 x 1/3 = € 90,90**

LOTTO 3: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 8, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.07.70 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 808,50 x 1/3 = € 269,50**

LOTTO 4: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 9, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.02.01 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 211,00 x 1/3 = € 70,33**

LOTTO 5: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 11, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.03.80 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 399,00 x 1/3 = € 133,00**

LOTTO 6: Appezzamento di terreno Foglio 9, Part.IIa 305, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.05.70 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 598,50 x 1/3 = € 199,50**

5. CONCLUSIONI

Ai quesiti posti dal giudice si può succintamente rispondere come segue:

Suddivisione in lotti: praticabile (6 LOTTI)

Valore di stima:

LOTTO 1: appartamento sito nel Comune di Parenti del valore riferito alla quota di piena proprietà del sig. **€ 55.000,00**

LOTTO 2: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 6, Qualità: bosco ceduo Sup ha 00.06.00 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 272,80 x 1/3 = € 90,90**

LOTTO 3: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 8, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.07.70 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 808,50 x 1/3 = € 269,50**

LOTTO 4: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 9, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.02.01 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 211,00 x 1/3 = € 70,33**

LOTTO 5: Appezzamento di terreno Foglio 8, Part.IIa 11, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.03.80 del valore riferito alla quota di proprietà del sig. **€ 399,00 x 1/3 = € 133,00**

LOTTO 6: Appezzamento di terreno Foglio 9, Part.IIa 305, Qualità: seminativo arboreo Sup ha 00.05.70 del valore riferito alla quota di

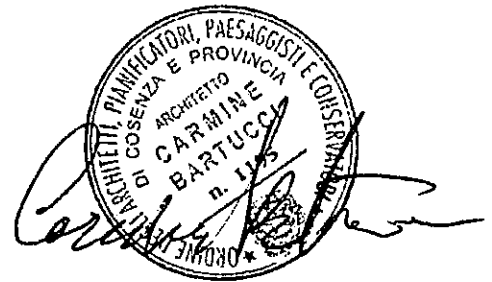
proprietà del sig.

€ 598,50x 1/3 = € 199,50

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di stima in numero di uno originale, unitamente agli atti di causa e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

il C.T.U.

arch. Carmine Bartucci



Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PARENTI (Codice: G331) Provincia di COSENZA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PARENTI(Codice G331) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	224	2			A/4	2	5 vani	Euro 134,28	VIA FONTANA n. 22 piano: T; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/04/2004 n. 9889, 1/2004 in atti del 15/04/2004 (protocollo n. CS0102763)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: ex fg.1

Intestazione degli Immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 8 Particella: 224 Sub.: 2

INTESTATO

	(1) Proprieta' per 1000/1000
--	------------------------------

Unità immobiliare dal 15/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		8	224	2			A/4	2	5 vani		Euro 134,28	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/04/2004 n. 9889./1/2004 in atti dal 15/04/2004 (protocollo n. CS0102763)	
Indirizzo		VIA FONTANA n. 22 piano: T;											
Annotazioni		ex fg. 1											

Situazione degli intestati dal 15/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/04/2004 n. 9889./1/2004 in atti dal 15/04/2004 (protocollo n. CS0102763)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		1	224	2			A/4	2	5 vani		Euro 134,28 L. 260.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA FONTANA n. 22 piano: T;											
Notifica		-	Partita		185	Mod.58		-					

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Paricelle	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		1	224	2			A/4	2	5 vani		L. 245	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA FONTANA n. 22 piano: T;												
Notifica		-		Partita		185		Mod.58		-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/04/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1983 Volura n. 2891. /1/1983 in atti dal 05/06/1997 Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 313 n. 83 del 01/06/1983 SUCCESSIONE TESTATA	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 05/02/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 8 Particella: 6

INTESTATI

1	Usufruttuario parziale
2	(1) Proprieta' per 1/2

Situazione dell'Immobile dall'Impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
								ha		are	ca	Dominicale
1	8	6		-	BOSCO CEDUO	3	06	00		Euro 0,19 L. 360	Euro 0,06 L. 120	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita	265							

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1983 Volura n. 393883 in atti dal 22/02/1991 Rogante: ANGOTTI EGIDIO Sede: PARENTI Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 313 n: 85 del 01/06/1983			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 05/02/1983
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 16/04/1985			

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 8 Particella: 8

INTESTATI

1	Usufruttuario parziale
2	(1) Proprietà per 1/2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha mca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	8		-	SEMIN ARBOR 3	07 70		Euro 1,19 L. 2.310	Euro 0,56 L. 1.078	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita	265					

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

Situazione degli Intestati relativa ad atto del 05/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1983 Volume n. 393883 in atti dal 22/02/1991 Rogante: ANGOTTI EGIDIO Sede: PARENTI Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 313 n: 85 del 01/06/1983		

Situazione degli Intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fin al 05/02/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1985		

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 8 Particella: 9

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(8) Usufrutto

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	9			SEMIN ARBOR 3	02 01		Euro 0,31 L. 603	Euro 0,15 L. 281	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica						Partita	1696			

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/03/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/1982 Volume n. 30683 in atti dal 22/02/1991 Repertorio n. : 6961 Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 1 n: 3476 del 09/04/1982		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 27/03/1982
2			USUFRUTTUARIO DI PARTE PER 1/2 fino al 27/03/1982
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1985		

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 8 Particella: 11

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/6
2	(1) Proprieta' per 5/6 bene personale

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								he arc ca		Dominicale
1	8	11		-	SEMIN ARBOR 3	03 80		Euro 0,59 L. 1.140	Euro 0,27 L. 531	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita	1197					

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

Situazione degli intestati dal 01/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 5/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 2618. /1/2010 in atti dal 09/02/2010 Repertorio n. : 33011 Rogante: DE SANTIS LUIGI Sede: COSENZA DONAZIONE ACCETTATA	

Situazione degli intestati dal 05/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/6
2			(1) Proprieta' per 2/6 fino al 01/02/2010
3			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 01/02/2010
4			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 01/02/2010
5			(1) Proprieta' per 1/6 fino al 01/02/2010
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/03/2003 n. 17970. /1/2009 in atti dal 24/09/2009 (protocollo n. CS0366438) Rogante: ALTIMARI GIULIA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 2009 n. 1331 del 17/09/2009 SUCCESSIONE - VOLTURA N. 356596/09	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Visura n.: T519810 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 05/03/2003
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1985		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PARENTI (Codice: G331)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 9 Particella: 305

INTESTATI

1	Usufruttuario parziale
2	(1) Proprietà per 1/2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agario	
1	9	305		-	SEMIN ARBOR 2	05 70		Euro 1,18 L. 2.280	Euro 0,53 L. 1.026	Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita	265					

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/02/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

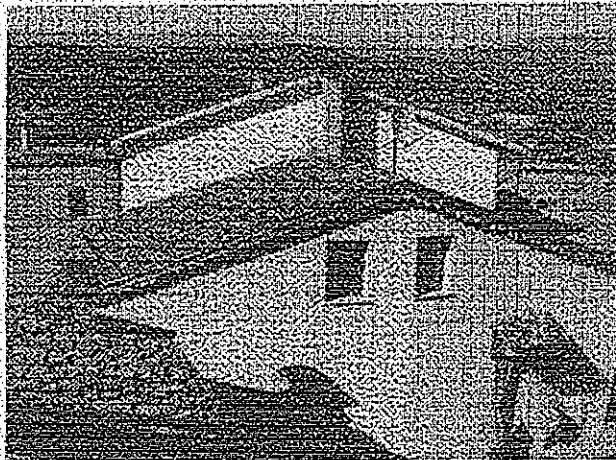
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1983 Voltura n. 393883 in atti dal 22/02/1991 Rogante: ANGOTTI EGIDIO Sede: PARENTI Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 313 n. 85 del 01/06/1983		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

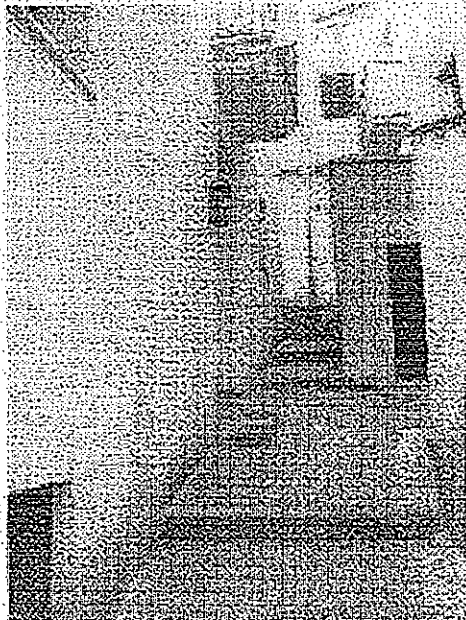
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 05/02/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1985		

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



VEDUTA ESTERNA

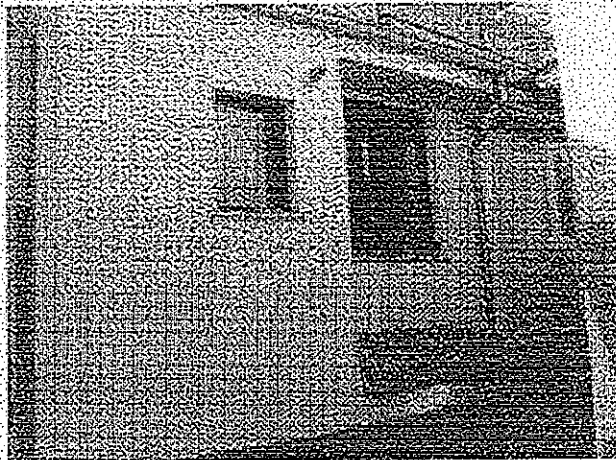


INGRESSO VICOLO P. SOTTOSTRADA

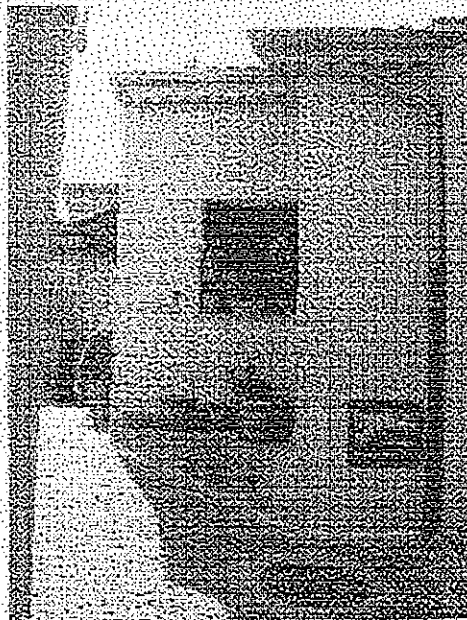


VICOLO P. SOTTOSTRADA

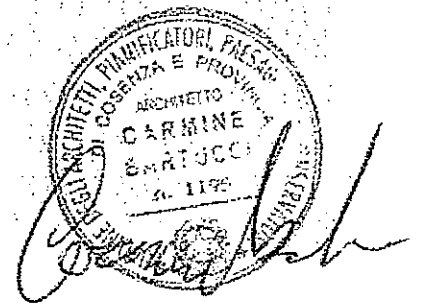




VEDUTA ESTERNA



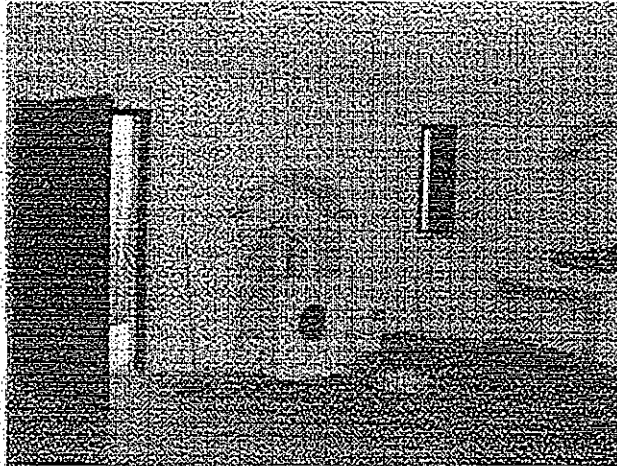
VEDUTA ESTERNA



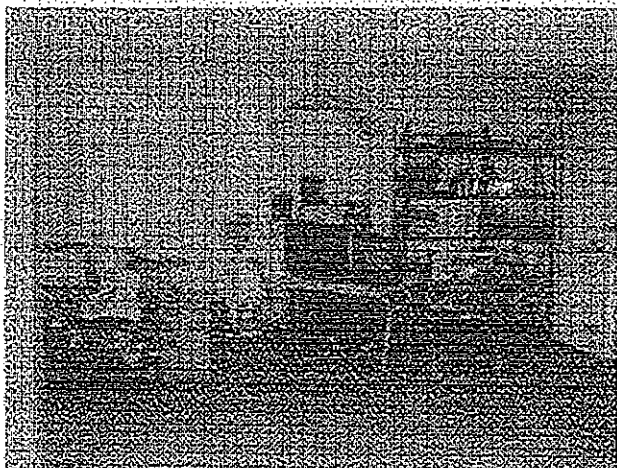
SCALA COLLEGAMENTO LIVELLI



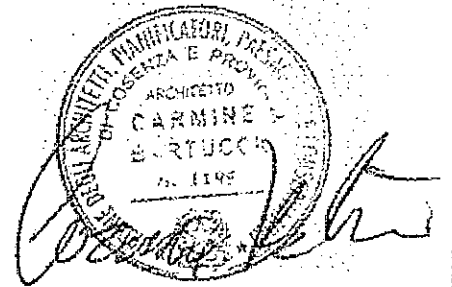
SCALA COLLEGAMENTO LIVELLI



PIANO SOTTOSTRADA

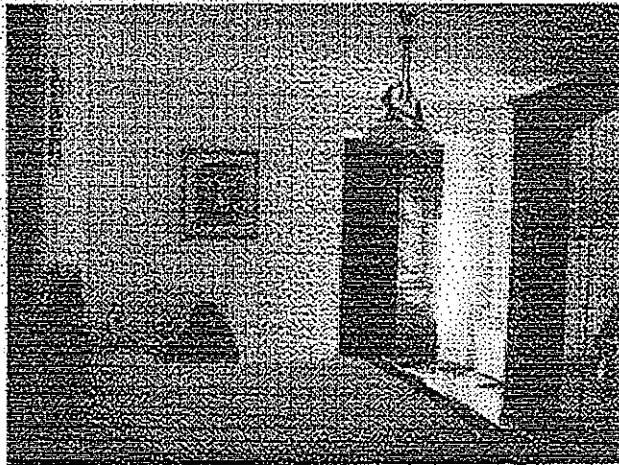


PIANO SOTTOSTRADA

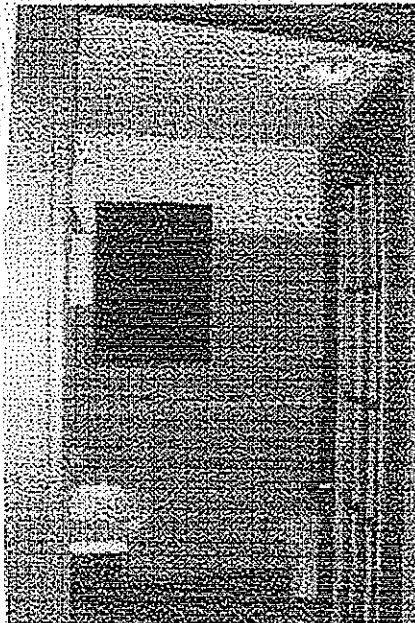




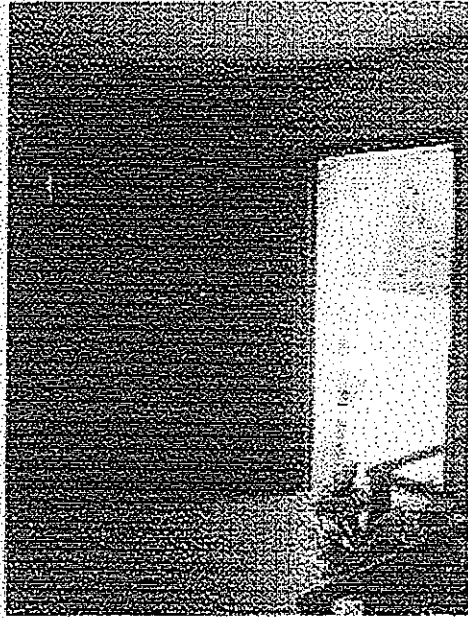
SCALA AL PIANO TERRA



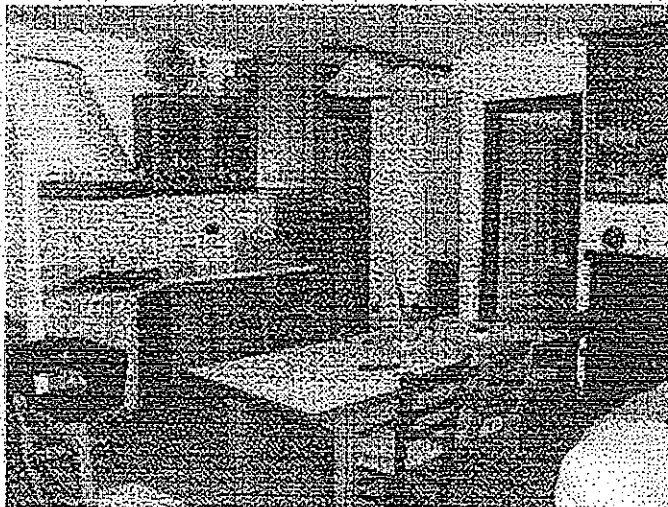
CAMERA



BAGNO



INGRESSO PIANO TERRA



CUCINA / SOGGIORNO

