

# Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva

N. 211/1999 R.E.I.

promossa da BANCA DI ROMA S.p.a. contro

Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Goggiamani

Il C.T.U.

Ing. Francesco Tarsitano



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Francesco Tarsitano,

Cosenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2524 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2751, nell'anno 2010 il mese di marzo il giorno 2 venivo convocato, in qualità di Consulente Tecnico, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 211/99 R.E.I., innanzi al Giudice dell'esecuzione, al fine del conferimento dell'incarico.

In tale circostanza il G. E. mi fece prestare il giuramento di rito e mi assegnò i quesiti riportati nel verbale di affidamento dell'incarico agli atti, concedendomi le autorizzazioni riportate sullo stesso verbale ( All. Verb. Conf. ).

### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni di consulenza sono consistite nello studio degli atti relativi alla procedura esecutiva di cui trattasi ed in una serie di accertamenti, presso gli uffici competenti, svolti al fine di constatare la situazione tecnico - amministrativa dell'immobile pignorato, e da un sopralluogo, presso lo stesso immobile oggetto di stima ( All. Verb. ), svolto al fine di prendere visione personalmente dello stato dei luoghi e delle reali condizioni attuali del bene immobile.

Dagli accertamenti effettuati, presso gli Uffici del N.C.E.U., questo consulente acquisiva la visura relativa all'immobile pignorato ( All. Vis. ) e il relativo elaborato planimetrico ( All. Elab. Plan. ).

In seguito agli accessi presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti, il sottoscritto, previa richiesta, visionava ed acquisiva la documentazione tecnica progettuale ed amministrativa relativa all'immobile pignorato ( All. Comune ).

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente, nel corso dell'esperimento dell'incarico ha depositato in atti numerose richieste di proroga e presenziava all'udienza tenutasi in data 05/10/2010, durante la quale, tra l'altro, il sottoscritto veniva autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione al deposito della relazione di consulenza entro il 15/03/011 ( All. Proroghe ).

Infine, il sottoscritto veniva autorizzato, con provvedimento del 02/08/2011, dal Giudice dell'esecuzione a depositare le relazione di consulenza tecnica scritta, seguendo le modalità disposte nel verbale di conferimento dell'incarico, per l'udienza fissata in data 29/11/2011 ( All. Autorizz. G.E. ).



### 3. RISPOSTE AI QUESITI COMMESSI

#### PREMESSA

Alla luce della valutata completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e di tutti gli accertamenti tecnico – amministrativi, esperiti da questo C.T.U., si traggono le risposte ai quesiti commessi, qui di seguito riportate per l'immobile pignorato.

#### I. Descrizione dell'immobile

L'immobile, di cui alla presente relazione, rimane ubicato in contrada Motta del Comune di Castrolibero ( CS ) ( Fig. 1 ).

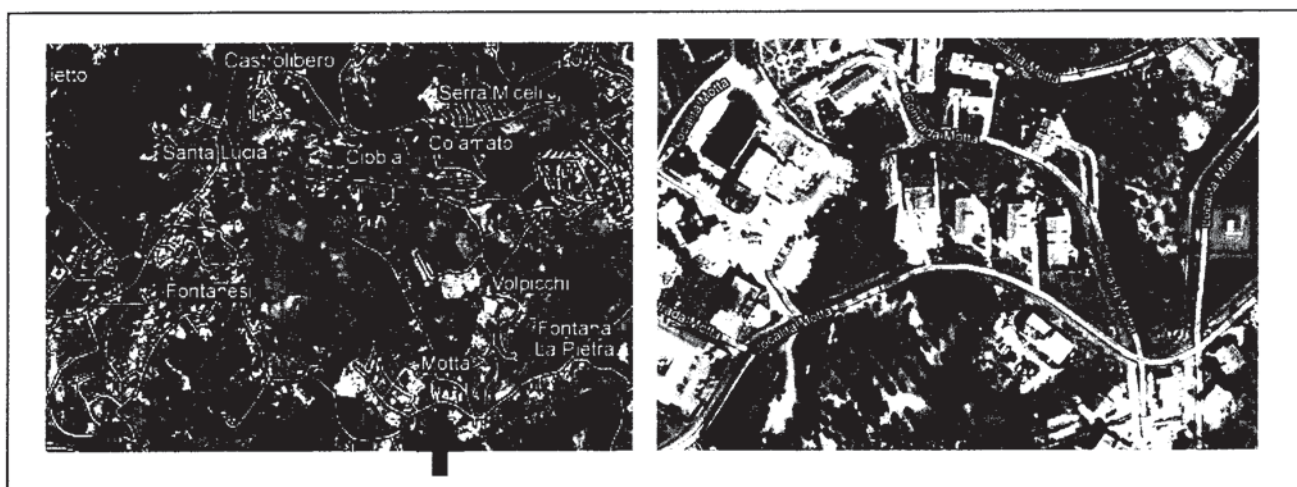


Fig. 1

Lo stesso immobile consiste in un magazzino, destinato a deposito e servizi tecnologici, ubicato al piano primo sottostrada, con annesso vano scala al piano terra, di un fabbricato, a tre livelli ( Fig. 2, 3 ) ( All. Elab. Plan. ).

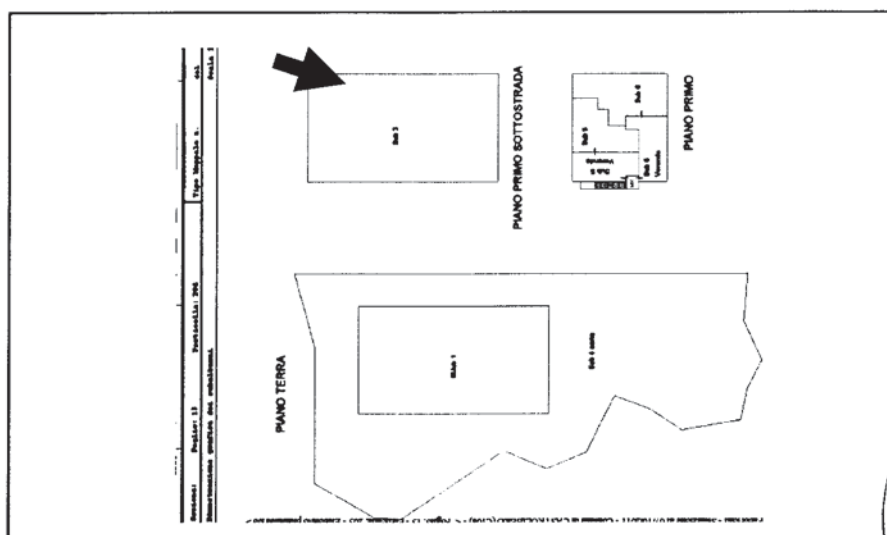


Fig. 2



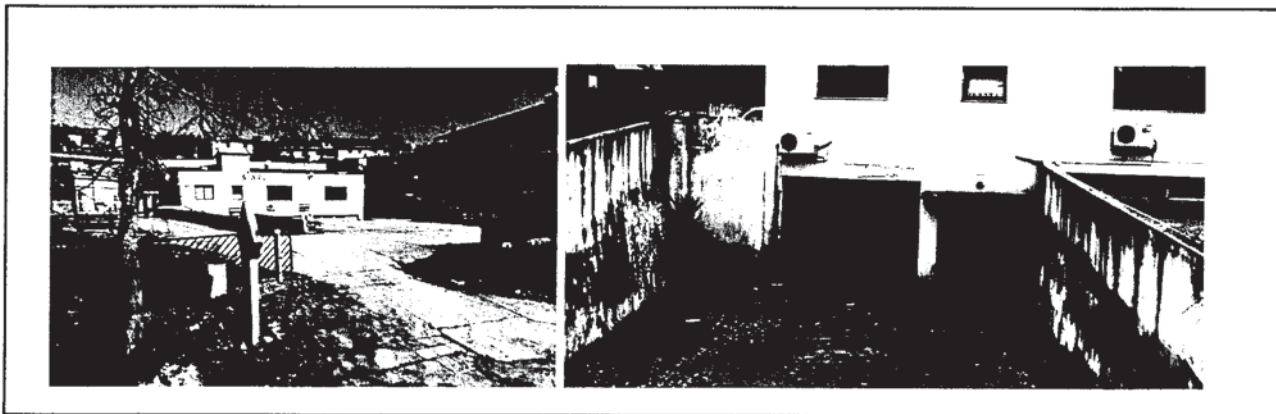


Fig. 3

Lo stesso magazzino, con accesso da apposita rampa, confina su tutti i quattro lati con la corte di pertinenza del fabbricato ( All. Estr. Mappa ), mentre il piano soprastante rimane di proprietà della società

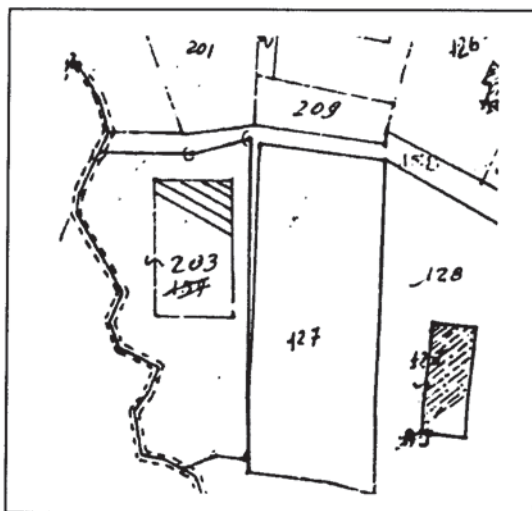


Fig. 4

La suddetta corte, recintata su tutti e quattro i lati, rimane confinante, sul lato Ovest con la strada comunale ( via Motta ) da cui si accede per mezzo di apposito varco carrabile con cancello scorrevole ( Fig. 3 ).

Il magazzino di cui trattasi presenta, attualmente, una altezza netta interna di circa 3,00 m ed una superficie coperta lorda di circa 758 mq ( Fig. 5 ) ( All. Plan. Stato Attuale ), con una superficie catastale di circa 752 mq, ed, inoltre, risulta attualmente censito presso il N.C.E.U. del Comune di Castrolibero ( CS ) con i seguenti dati identificativi: Partita n. 1411, Foglio n. 13, P.IIa n. 203, Sub. 3, e con i seguenti dati di classamento: Z.C. 2; Categoria: in corso di costruzione ( Fig. 6 ) ( All. Vis. ).



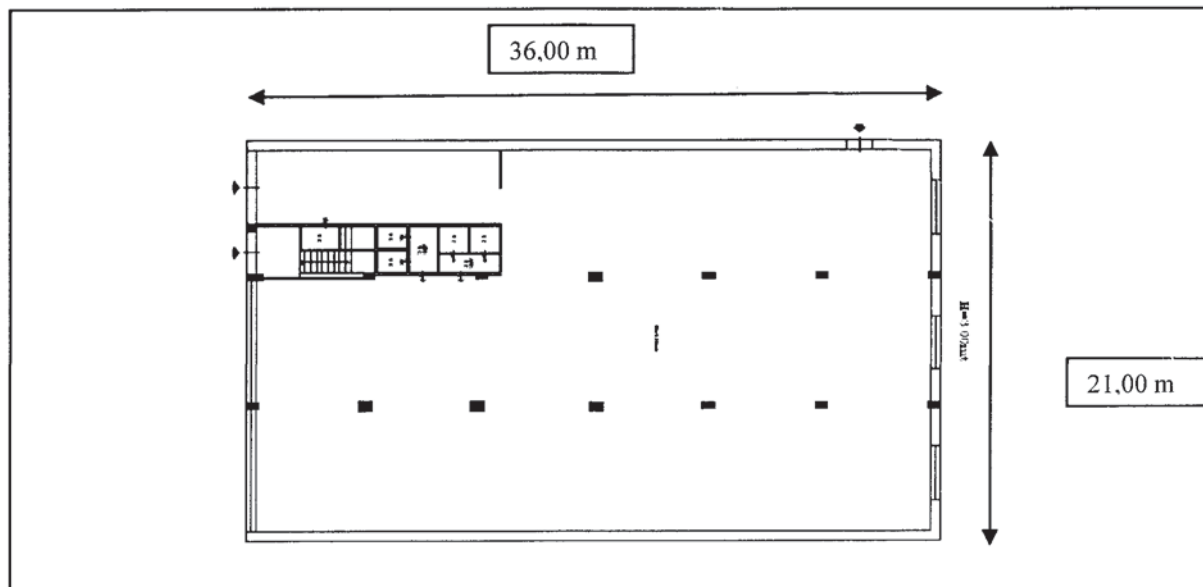


Fig. 5

		Data: 07/10/2011 - Ora: 11.11.26 <span style="float: right;">F</span> Visura n.: T144107 Pag: 1											
<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2011													
<b>Dati della richiesta</b> Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108) Provincia di COSENZA													
<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio: 13 Particella: 203 Sub.: 3													
<b>Unità immobiliare</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		13	203	3	2		in corso di costruz.						VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/09/2011 n. 107830 .1/2011 in atti dal 29/09/2011 (protocollo n. CS0339562) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
<b>Indirizzo</b> VIA FONTANA LA PIETRA piano: T-S1;													
<b>INTESTATO</b>				<b>DATI ANAGRAFICI</b>		<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b> (1) Proprietà per 1000/1000					
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 1		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1998 Voltura n. 7372 .1/1998 in atti dal 17/11/1998 Repertorio n. : 189450 Rogante: GISSONNA LEUCIO Sede: RENDE		COMPRAVENDITA									

Fig. 6

Lo stesso magazzino, formato da un unico grande locale, servito dalla zona bagni, ubicata nei pressi del corpo scala ( Fig. 5 ), si presenta in uno stato di abbandono e di notevole vetustà, inoltre, rimangono ancora presenti i danni da allagamento, in seguito all'avvenuta occlusione della rete esterna di raccolta delle acque, e sono in corso numerose infiltrazioni di acqua provenienti dai locali soprastanti, che hanno portato al verificarsi di consistenti danni ( zone di intonaco ammalorato, formazioni di muffe su vaste zone delle pareti verticali, porte interne infracidite, ecc.) ( Fig. 7 ) ( All. Doc. Fot. ).





Fig. 7



## II. Conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che lo stesso ha come oggetto:

<< L'immobile di proprietà della società \_\_\_\_\_ in persona del suo legale rappresentante, con sede in Castrolibero ( CS ), alla Contrada Motta ( C.F.: 01722110788 ) di cui parte istante ha fornito la seguente descrizione: “” Locale magazzino sito nel Comune di Castrolibero ( CS ), alla Via Fontana La Pietra, posto al piano primo sottostrada, della superficie di circa metri quadrati 750, con annesso vano scala al piano terra, confinante con corte condominiale da quattro lati e superiormente con immobile di proprietà \_\_\_\_\_

Detto immobile non risulta ancora riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castrolibero ( CS ), ma esso è stato denunciato per l'accatastamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza con il modello D, prot. n. 2144 ed è presente nella maggiore consistenza della Partita n. 1411, in ditta a \_\_\_\_\_, al Foglio di mappa n. 13, particella n. 203, sub. 3, via fontana La Pietra, P1S – T, in corso di definizione >>.

Pertanto, si evince che la descrizione attuale del bene, per come sopra riportato, è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, ad eccezione della indicazione dell'indirizzo che non è più “via Fontana La Pietra del Comune di Castrolibero ( CS )”, per come riportato, comunque, anche sull'attuale visura catastale, ma l'attuale indirizzo risulta essere Contrada Motta del Comune di Castrolibero ( CS ).

Si deduce, per quanto sopra detto, che i dati catastali indicati nel pignoramento sono uguali agli attuali dati catastali, e, peraltro, consentono l'individuazione del bene.

## III. Regolarità catastale dell'immobile

Allo stato attuale non si rilevano importanti irregolarità catastali, inerenti all'immobile, ancora in corso di costruzione, di cui trattasi, ad eccezione dell'indicazione dell'esatto indirizzo che non risulta essere C.da Fontana La Pietra del Comune di Castrolibero ( CS ), per come riportato sulla visura catastale, ma risulta essere C.da Motta, del Comune di Castrolibero ( CS ).

Pertanto, si vuole, qui di seguito, ribadire che l'immobile, oggetto della presente relazione, risulta attualmente censito, presso il N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS ), con i seguenti dati identificativi: Partita n. 1411, Foglio n. 13, P.Illa n. 203, Sub. 3, e con i seguenti dati di classamento: Z.C. 2; Categoria: in corso di costruzione ( Fig. 6 )( All. Vis. ).



#### IV. Conduzione dell'immobile

L'immobile, oggetto del pignoramento, di cui trattasi, risulta condotto dal Curatore della Procedura Fallimentare della società \_\_\_\_\_ iscritta presso il Tribunale di Cosenza ( All. Verb. ).

#### V. Vincoli sull'immobile

In relazione all'immobile, oggetto di pignoramento, non si registrano vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

#### VI. Vincoli o oneri di natura condominiale

In relazione all'immobile, oggetto di pignoramento, non si registra la presenza di condomino costituito, pertanto, non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

#### VII. Esistenza di diritti demaniali o usi civici

In relazione all'immobile, oggetto di pignoramento, non si registra la presenza di diritti demaniali o usi civici.

#### VIII. Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato in cui insiste l'immobile di cui trattasi è stato realizzato in virtù dell'originaria Concessione Edilizia n. 934, rilasciata in data 08/06/85 e della successiva Concessione Edilizia di Completamento e Variante rilasciata in data 15/09/1994.

Successivamente, in data 22/12/1998, il Comune di Castrolibero ( CS ) autorizzava il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato, originariamente destinato ad opificio artigianale, ad opificio per la preparazione di cibi precotti e cotti, così come rappresentato nel progetto approvato a firma dell'Ing. \_\_\_\_\_ ( All. Comune ) ( Fig. 8 ), ed in particolare veniva autorizzato l'uso del primo piano sottostrada a " Deposito e servizi tecnologici ".





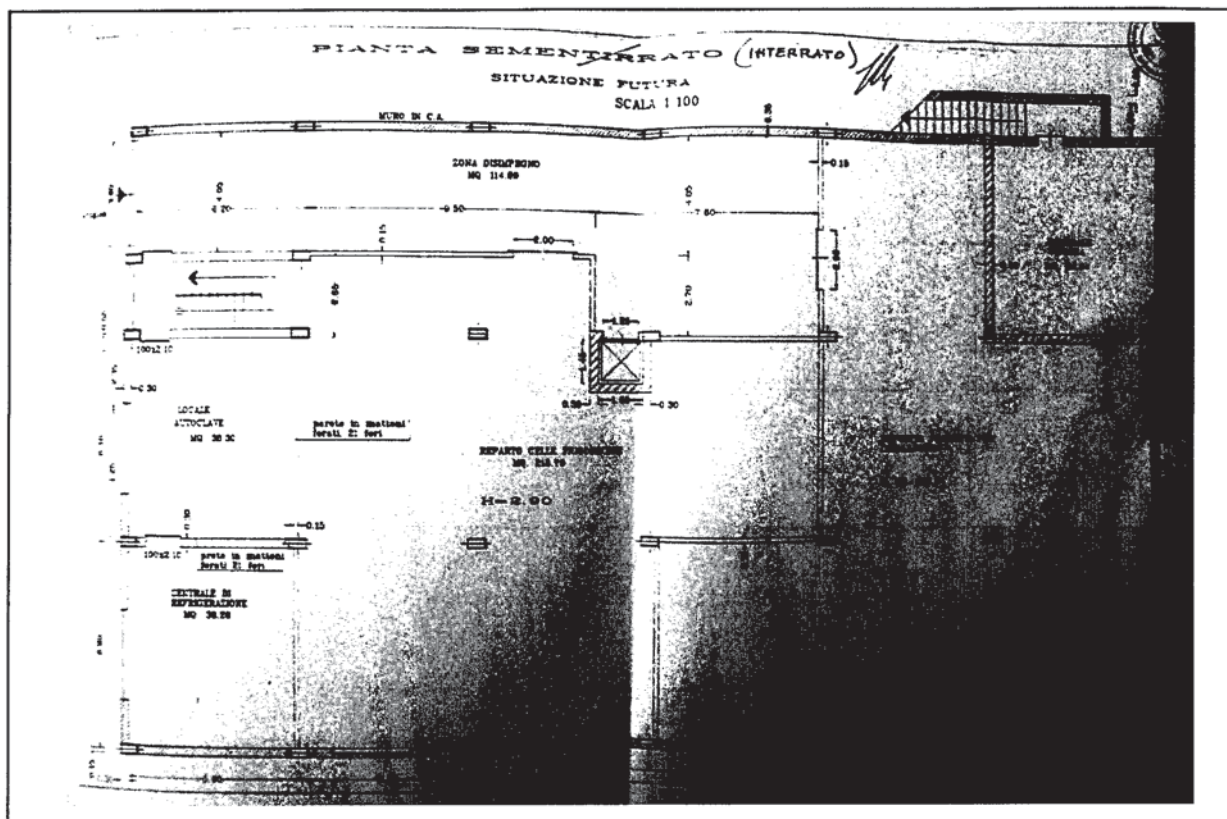


Fig. 8

Attualmente i locali, costituenti il magazzino, oggetto della presente relazione, siti al piano primo sottostrada ( interrato ) del suddetto fabbricato e destinati a “Deposito e servizi tecnologici”, sono privi del certificato di Agibilità e presentano, rispetto al progetto approvato, alcune difformità edilizie riguardanti, in modo particolare, la distribuzione dei locali interni e la realizzazioni delle aperture sull'esterno, infatti, tali difformità sono facilmente deducibili dal confronto tecnico della planimetria rappresentativa dello stato attuale ( All. Plan. Stato Attuale) e la planimetria relativa al progetto approvato ( All. Plan. Prog. Appr. ) ( All. Comune ).

Le su indicate difformità risultano sanabili ai sensi dell'art 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/2001 e sia ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della Legge n. 28/47, con l'acquisizione del relativo Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il costo stimato per la redazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria risulta essere pari a circa € 5.000,00, per come qui di seguito specificato:

- ✓ costo stimato per spese progettuali pari a circa € 4.500,00
- ✓ costo stimato per spese amministrative pari a circa € 500,00



### IX. Proprietà dell'immobile

L'immobile, oggetto del pignoramento, di cui trattasi, risulta di piena proprietà della società  
, con sede in Castrolibero ( CS ).

Risulta presente in atti, in relazione all'immobile pignorato, la dichiarazione notarile, a firma del Notaio Espedito Claudio Cristofaro, sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale, del 06/10/2000.

### X. Vendibilità in uno o più lotti degli immobili

Attese le caratteristiche intrinseche dell'immobile, visto che il pignoramento ha per oggetto l'intero unico magazzino, visto che lo stesso risulta compiutamente identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS ), si ritiene verificata la vendibilità in un solo lotto.

### XI. Valore commerciale dell'immobile

Il valore dell'intero immobile, tenendo conto che il diritto pignorato riguarda il diritto di piena proprietà, è stato calcolato nella somma complessiva stimata di € **186.870,00** ( centoottantaseimilaottocentottanta/00 ), per come qui di seguito riportato.

Sulla scorta della documentazione acquisita l'immobile è stato compiutamente identificato ed, inoltre, sempre in seguito alle operazioni di accertamento, sono state verificate le corrispondenze planimetriche; si sono apprezzate le rifiniture; si è accertato il reale stato attuale ed è stata realizzata una idonea documentazione fotografica ( All. Doc. Fot. ).

Per l'unità immobiliare, è stata redatta, dallo scrivente, la relativa scheda di valutazione ( Fig. 10 ) nella quale, tra l'altro, viene espresso il valore di stima attuale dell'immobile.

Si vuole qui ricordare che la stima non è il prezzo dell'immobile, ma costituisce l'espressione di un valore che potrebbe inserirsi ed essere approvato nell'ambito di una trattativa.

Il valore di un bene dipende essenzialmente dalla sua destinazione economica e soprattutto dallo scopo attribuito alla stima ovvero il motivo per cui ci si accinge a valutare il medesimo bene.

Ciò detto, la stima non può quindi offrire un valore unico e immodificabile.

Ogni lavoro è quindi necessariamente caratterizzato da un'alea di incertezza, pertanto, il valore determinato all'interno di una stima non può quindi essere considerato come fisso e invariabile.

Più semplicemente l'elaborato prodotto esprime un valore medio all'intorno del quale potrebbe sottoscrivere il contratto di compravendita.



L'idoneo processo di stima unitamente alla professionalità del tecnico incaricato contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

L'alea di incertezza che caratterizza ogni stima varia in funzione della tipologia di immobile da stimare e naturalmente anche in ragione della professionalità del tecnico che interviene nella valutazione.

Per la stima dell'immobile, questo consulente, ha utilizzato il criterio del valore di mercato con il quale viene individuato il valore di mercato medio della zona in cui esso rientra per tipologie simili.

Il valore è stato poi opportunamente "corretto" con dei coefficienti che tengono conto, fra gli altri, dello stato di conservazione dell'edificio e della singola unità immobiliare, della situazione tecnico-amministrativa, della posizione, delle finiture, della proporzionalità degli ambienti, del piano, della presenza di posti auto e delle pertinenze, vicinanza ad attività commerciali, strade principali, servizi ecc..

Inoltre, è stato considerato l'attuale stato di "stagnazione" del mercato immobiliare, nonché degli attuali tempi dilatati di "collocabilità" sul mercato (tempo di vendita).

Il valore medio unitario della zona è stato individuato tramite i valori indicati dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) relativi al II° semestre 2010 (ultimi disponibili) per il comune, la zona ( assimilata a zona periferica ) e tipologia simile ( Fig. 9 ).


Tali valori, sebbene riassumano anche quelli dichiarati negli atti pubblici, che potrebbero portare ad una loro leggera sottostima, sono, allo stato, un ottimo punto di riferimento.

Giova a tal fine ricordare le fonti di rilevazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio):

“Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.”

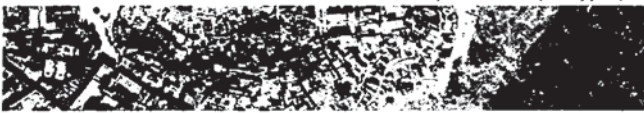


Nella fattispecie, i valori indicati per il comune, la zona ( assimilabile a zona periferica ) e per la tipologia di immobili simili ( magazzini ), vanno da un MIN di 300,00 €/mq ad un MAX di 400,00 €/mq, con riferimento ad uno stato normale degli stessi immobili.



**Agenzia del Territorio**


Home | Glossario | Mappa | U






Home - Servizi - Banche dati - Quotazioni Immobiliari QMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: COSENZA  
 Comune: CASTROLIBERO  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICAA  
 Codice di zona: D2  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICAA  
 Codice di zona: D2  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	750	1000	L	5	6,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Con un click

- ▶ Provvedimenti del Direttore
- ▶ Avvisi e bandi di gara
- ▶ Organigramma
- ▶ Trova l'ufficio
- ▶ The Agency
- ▶ Selezioni di personale
- ▶ Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia

Con un click

- ▶ Provvedimenti del Direttore
- ▶ Avvisi e bandi di gara
- ▶ Organigramma
- ▶ Trova l'ufficio
- ▶ The Agency
- ▶ Selezioni di personale
- ▶ Audizioni parlamentari del Direttore dell'Agenzia

Fig. 9



Pertanto, il valore di riferimento ritenuto più congruo per la tipologia dell'immobile, oggetto di pignoramento, è pari al valore mediano: 350,00 €/mq (trecentocinquanta/00).

Ai fini della valutazione è stata presa in considerazione, per l'immobile, la superficie commerciale, intesa come somma delle superfici calpestabili o nette più quella dei tramezzi, muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

### Scheda di Valutazione

Comune di Castrolibero ( CS ), contrada Motta  
Identificato presso il NCEU al Foglio: 13, Particella: 203, Sub. 3. ( All. Vis. )

Superficie Commerciale:

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale (mq)
Magazzino/ Deposito e servizi tecnologici	752	1	752
<b>TOTALE</b>			<b>752</b>

Coefficienti correttivi:

Edificio: 1.0

Rifiniture: 0.8

Proporzionalità degli ambienti: 1.0

Coefficiente di Piano: 0.85

Dimensione: 1.1

Posizione: 1.05

Altezza: 1.0

Impianti: 0.9

*Produttoria coefficienti: 0.71*

Valutazione:

Valutazione Sub 3			
Valutazione media unitaria (€/mq)	Coefficiente correttivo	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
350,00	0.71	752,00	<b>186.872,00</b>
Totale a cifra tonda			<b>186.870,00</b>

**N. B.** Alla valutazione sopra riportata deve essere sottratta la spesa tecnica-amministrativa, necessaria per sanare la difformità sopra evidenziata, con l'ottenimento di un Permesso di Costruire in Sanatoria, stimata dallo scrivente nella somma complessiva di **€ 5.000,00**.

Fig. 10



#### 4. CONCLUSIONI

Si riporta, qui di seguito, il modello identificativo dei dati ipocatastali dell'immobile costituente l'unico lotto.

#### UNICO LOTTO

##### *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*

Magazzino destinato a "Deposito e servizi tecnologici".

##### *UBICAZIONE DELL'IMMOBILE*

Ubicato al piano primo sottostrada, con annesso vano scala al piano terra, di un fabbricato, a tre livelli, sito Comune di Castrolibero ( CS ), alla contrada Motta.

##### *COMPOSIZIONE*

Il magazzino, a pianta rettangolare di superficie lorda pari a circa 758,00 mq ed altezza pari a circa 3,00 m, risulta, attualmente, dislocato in un unico grande locale, servito dalla zona bagni, ubicata nei pressi del corpo scala.

##### *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

L'immobile rimane censito presso il N.C.E.U. del Comune di Castrolibero ( CS ) con i dati identificativi di **Foglio n. 13, P.lla n. 203, Sub n. 3**, e con i seguenti dati di classamento: Z.C. 2; Categoria: **in corso di costruzione**.

##### *NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO – CONDUZIONE*

L'immobile, di proprietà della società \_\_\_\_\_, è stato pignorato per il diritto di piena proprietà.

L'immobile è attualmente libero e rimane gestito da Curatore del Fallimento ' \_\_\_\_\_

##### *SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO*

Attualmente i locali, costituenti il magazzino, oggetto della presente relazione, siti al piano primo sottostrada del suddetto fabbricato, destinati a "Deposito e servizi tecnologici", sono privi del certificato di Agibilità e presentano, rispetto al progetto approvato, alcune difformità edilizie.

Le suddette difformità risultano sanabili ai sensi dell'art 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380/2001 e sia ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della Legge n. 28/47, con l'acquisizione del relativo Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il costo stimato per la redazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria risulta essere pari a circa € 5.000,00.



*PREZZO BASE DELL'UNICO LOTTO*

**Prezzo base del diritto pari alla piena proprietà = € 153.840,00**

( centocinquantatremilaottocentoquaranta/00 )

Si evidenzia che partendo dal valore stimato dell'immobile ( € 186.870,00 ) si sono effettuate la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria ( € 5.000,00 ) e la sottrazione del 15% del valore ( € 28.030,00 ) in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cosenza li 13/10/2011



Costituiscono parte integrante della presente relazione n. 11 allegati, in precedenza descritti

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/06/2010

**Dati della richiesta** Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)

Provincia di COSENZA

**Catasto Fabbricati** Foglio: 13 Particella: 203 Sub.: 3

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	13	203	3	Cens. Zona	2	in corso di costruz.				COSTITUZIONE del 30/11/1993 n. 2144/1993 in atti dal 20/11/1996

**Indirizzo** CONTRADA FONTANA LA PIETRA piano: T-S1;

**Notifica** - **Partita** 1411

**Mod.58** -

**INTESTATO**

N. 1 **DATI ANAGRAFICI**

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprietà per 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1998 Voltura n. 7372 .1/1998 in atti dal 17/11/1998 Repertorio n. : 189450 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE  
COMPRAVENDITA

Rilasciata da: Servizio Telematico

466.013