

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N.° 95/2003 Reg. Es.

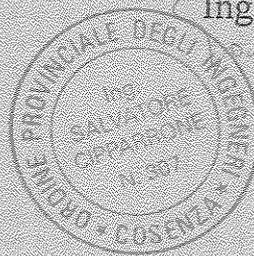
Banca Popolare di Calabria

Contro

RELAZIONE ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 28.11.2009
Il Cancelliere
Giovanni De Stefano

C.T.U. nominato dal G. E.
Ing. Salvatore CIPPARRONE



Ing. Salvatore CIPPARRONE,

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. Reg. Es. nr.95/2003

Banca Popolare di Calabria
contro

Relazione del c.t.u.

Il sottoscritto Ing. Salvatore CIPPARRONE, con studio in Rende (CS) iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cosenza al nr.100, con Verbale di udienza del G.E. del 21.07.2009 è stato nominato C.T.U. per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali e per la valutazione e stima dei beni immobili, oggetto di pignoramento, a favore della Banca Popolare di Calabria contro

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1)-Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
- 2)-Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardano tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;
- 3)-Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardano solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4)-Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dai documenti in atti);
- 5)-Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (comune, località, numero civico, piano interno, ecc), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 6)-Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7)-Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
- 8)-Indichi se gli immobili sono liberi o occupati, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 9)-Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia

pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto, successivamente, si è recato in Cancelleria del Tribunale per ritirare atti e documenti di causa. Per l'espletamento dell'incarico di stima del compendio pignorato conferitogli, ha eseguito il sopralluogo all'immobile pignorato, ha effettuato gli opportuni accertamenti ed ha acquisito gli elementi ritenuti necessari presso gli Uffici competenti.

Quesito nr. 1:

Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle transazioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;

Per quanto riguarda l'art. 567, comma 2, del c.p.c., il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato la documentazione allegata agli Atti della Procedura, ha effettuato ulteriori controlli presso gli

Enti competenti fino all'attualità, riscontrando quanto appresso.

I certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, effettuati nel **ventennio** (26.06.1983 – 26.06.2003) anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, riportano quanto segue:

- Ipoteca volontaria iscritta il 10.12.1997 ai nnr.2883/25691, per Lire 300.000.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cosenza;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 13.02.-2003 ai nnr.472/4248 per €. 22.571,38 a favore della Banca Popolare di Calabria;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 26.06.2003 ai nnr.11875/16023 a favore della Banca Popolare di Bari. *(All.nr.1- Documento in atti)*

Quesiti nnr.2-3:

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

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

Nulla da rilevare.

Quesito nr.4

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

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del pignoramento hanno consentito di acquisire, la porzione di mappa *(All.nr.2)* indispensabile per una corretta identificazione del bene e le planimetrie catastali delle unità immobiliari. *(All.nnr.3-4-5-6)*

Nel ventennio il terreno su cui insiste il fabbricato pignorato, è pervenuto a _____ per atto di acquisto del notaio Italo Scornajenghi in data 9.1.1965, trascritto il giorno 8.2.1965 ai nnr.54463/2226.*(All.nr. 7-8)*

Quesito nr.5

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

Il fabbricato, sito nel comune di Rende, via XX settembre, numero civico 1, è formato da un piano terra e da un primo piano. La struttura portante è in muratura, la copertura in tegole. Le pareti dei prospetti esterni sono in intonaco di cemento. Il fabbricato confina a Nord con abitazione di altra ditta, ad Est con via XX settembre e ad Ovest e Sud con terreno libero.

L'unità immobiliare al piano terra è situata al di sotto del piano stradale; vi si accede tramite una scala esterna, ed è formata da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una lavanderia e una terrazza molto ampia. I pavimenti di tutte le stanze sono in marmettoni di cemento e graniglia di marmo, tranne quello del bagno che è in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, quelli esterni sono in alluminio con zanzariere e avvolgibili in PVC. Le pareti delle stanze sono in intonaco civile liscio, quelle della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. Il bagno è fornito di tutti i pezzi igienici. L'appartamento è dotato di impianto elettrico a norme CEI e di impianto termico autonomo. La rete idrica è collegata a quella cittadina. L'appartamento al piano terra, di superficie 145,21 mq. è in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare ha subito piccole variazioni rispetto alla planimetria catastale: la stanza del salone è stata allargata spostando la parete che la separava dall'ingresso, ed inoltre è stato realizzato un locale, con all'interno un piccolo bagno, formato dalla chiusura di un piccolo tratto di terrazza e da una parte della superficie del salone. L'immobile è riportato al N.C.E.U. del comune di Rende al f.34 p.229, sub.1, cat.A/3, vani 6, rend. €.340,96, in ditta _____ proprietà1/1. *(All.nr. 9)*

L'unità immobiliare al primo piano, con accesso tramite un porticato esterno a quota stradale, è formata da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un salone, due camere da letto, un bagno, un locale adibito a studio e una terrazza molto ampia. I pavimenti di tutte le stanze sono in marmo, tranne quelli della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con zanzariere in alluminio anodizzato. Gli avvolgibili in PVC. Le pareti dei locali sono in intonaco civile liscio, quelle della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. Il bagno è fornito di tutti i pezzi igienici. L'appartamento è dotato di impianto elettrico a norma CEI e di impianto termico autonomo. La rete idrica è collegata a quella cittadina. L'appartamento al primo piano, di superficie commerciale di 152,84 mq., è in buone condizioni di manutenzione, con disposizione dei locali interni molto razionale. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 34, p.lla 229, sub.2. cat. A/3, con. 6,5 vani, rend. €.520,33, in ditta a _____, proprietà per 1/1. (All. nr. 10-11)

Quesito nr.6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile è conforme per indirizzo, per numero civico, per confini e per dati catastali a quelli contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento, pertanto, il bene è perfettamente individuabile.

Quesito nr.7

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

Nulla da rilevare.

Quesito nr.8

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

L'unità immobiliare al primo piano è occupata dalla moglie di _____, deceduto. L'unità immobiliare al piano terra è occupata dal figlio del defunto, a titolo di cortesia. Si precisa, da informazioni assunte dai familiari del "de cuius", che i figli hanno rinunciato all'eredità del genitore.

Quesito nr.9

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

L'immobile non è stato mai concesso in locazione.

Quesito nr.10

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

Sul bene pignorato, da informazioni assunte presso gli uffici del comune di Rende e dal proprietario non risulta che gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità o di altro genere.

Quesito nr.11

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

L'immobile pignorato non ha nessun regolamento di condominio in quanto, costituito da due unità immobiliari, appartiene solo all'esecutato per l'intera proprietà.

Quesito nr.12

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

Da informazioni assunte non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesito nr.13

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

Il sottoscritto CTU, per accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, ha fatto richiesta di documentazione al comune di Rende (all nr.12). Dalle indagini effettuate è emerso che la costruzione del fabbricato, oggetto di indagine, è stata autorizzata con Licenza del 24,08,1965, rilasciata dal Sindaco di Rende. (all nr.13)

Quesito nr.14

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

L'immobile pignorato, costituito da due unità immobiliari, appartiene a _____ per i diritti di proprietà di 1000/1000.

Quesito nr.15

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

L'immobile, costituito da due unità immobiliari, risulta pignorato per intero: al 100%.

Quesito nr.16

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

Le due unità immobiliari, individuate da univoci dati catastali, vanno vendute, a parere del sottoscritto CTU, separatamente in due lotti distinti.

Quesito nr.17

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

Per la valutazione commerciale della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha utilizzato la stima per confronto diretto o comparativa e quella analitica per capitalizzazione dei redditi. I parametri utilizzati per determinare il costo dell'unità immobiliare sono sia tecnici (superficie utile) che economici (locazione e/o redditi vari).

Stima sintetica o comparativa.

La stima per confronto diretto o comparativa si basa sul confronto con beni simili a quello in oggetto. Il valore dell'immobile viene determinato prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate nella zona territoriale dove è ubicato l'immobile da stimare ed in un determinato periodo di tempo. Per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare pignorata sono state utilizzate le pubblicazioni dell'OMI

dell'Agenzia del Territorio, le informazioni delle agenzie immobiliari operanti nella zona dove è ubicato l'immobile pignorato, quelle degli operatori che lavorano nel settore edilizio, ed, inoltre, è stato rilevato l'andamento del mercato immobiliare della zona in relazione alle offerte in vendita rispetto al numero delle transazioni effettuate.

I dati di riferimento del 1° semestre del 2009, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (All.n.14), relativi al comune di Rende, zona periferica (centro storico), via Virgilio ecc. forniscono i seguenti valori:

- per abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, valori di mercato di 550 - 800 €/mq.

I dati di riferimento reperiti presso le società di intermediazione immobiliare che operano nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare e presso operatori che lavorano nel campo edilizio, suggeriscono i seguenti valori:

- per abitazioni tipo economico, con stato di conservazione normale, valori di mercato che oscillano tra 500 - 750 €/mq.

Per la stima dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, è stato preso come valore di mercato il prezzo medio delle quotazioni su riportate di €/mq. 637,50 €/mq. $(550+800+500+750)/4$

Considerando che ogni immobile ha caratteristiche proprie, il valore medio di mercato deve essere necessariamente adeguato alla concreta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto verranno applicati dei *coefficienti di differenziazione* che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo. I coefficienti di differenziazione presi in considerazione sono i seguenti per entrambe le unità immobiliari (Sub.1 e 2)::

- **Ubicazione:** L'immobile pignorato è un piccolo fabbricato costituito di due unità immobiliari, si trova nel centro storico del comune di Rende, precisamente in via XX settembre nr.1. (coefficiente 1,00);
- **Vetustità ed obsolescenza:** L'immobile è stato costruito nel 1965, come si evince dalla Licenza di costruzione, rilasciata il 21.08.1965.(coefficiente 0,80;
- **Rete viaria di accesso e parcheggi:** la viabilità principale di accesso è costituita da via XX settembre, strada comunale, discreta la possibilità di parcheggi (coefficiente 1,00).

Il valore unitario del prezzo di mercato, tenendo presente i coefficienti di differenziazione sopra richiamati, applicato ad entrambe le unità immobiliari, oggetto di stima, risulta di 510,00 €/mq. $(637,50 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00)$.

A)-Unità immobiliare riportata al Fog.34, p.lla 222, Sub. 1, piano terra:

L'appartamento al piano terra è stato costruito con materiali di uso commerciale. (coef. 0,95), ed è fornito di impianti idrico-fognario, elettrico e termico di tipo autonomo (coef.1,0). Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Il valore unitario del prezzo, corretto con i coefficienti relativi al grado di finiture, manutenzione ed impiantistica, applicato alla consistenza commerciale dell'abitazione su richiamata di 145,21 mq., fornisce quale probabile valore di mercato dell'immobile: €. 70.354,25 $(510,00 \times 0,95 \times 145,21)$.

B)-Unità immobiliare riportata al Fog. 34, p.lla 222, Sub.2, piano primo:

L'appartamento al primo piano è stato costruito con materiali di buona qualità (marmo). (coef. 1,00), è fornito di impianti idrico-fognario, elettrico e termico di tipo autonomo (coef.1,0) e il suo stato di manutenzione e conservazione è buono. Il valore unitario del prezzo, tenendo presente i coefficienti relativi al grado di finiture, manutenzione ed impiantistica, applicato alla consistenza commerciale dell'abitazione su richiamata di 152,84 mq., fornisce quale probabile valore di mercato dell'immobile: €. 77.948,40 $(510,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 152,84)$.

Stima analitica per capitalizzazione.

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. La matematica finanziaria ci fornisce la formula

per determinare la capitalizzazione del reddito: $C = (R - S) / r$

dove: $R = Rendita$ (annualità reddito lordo); $S = Spese sostenute$; $r = Tasso di capitalizzazione$.

La *rendita* di un bene rappresenta l'accumulazione iniziale dei suoi futuri redditi, supposti continui e costanti per un periodo di tempo che tende all'infinito.

Le *spese sostenute* che bisogna detrarre dalla rendita lorda, per mantenere inalterato nel tempo l'utilità del bene, consistono in spese sul capitale investito, sul reddito ottenibile e in imposte e tasse. Tali spese si possono valutare intorno al 30-35% della rendita lorda ottenuta dall'immobile.

Il *tasso di capitalizzazione* è il prezzo d'uso del capitale investito in beni immobili e indica il rendimento di quello investimento. La sua determinazione, verrà eseguita dal rapporto tra la somma dei benefici fondiari degli immobili della zona ed i loro recenti valori di compravendita. Il suo valore indicativo, inoltre, è stato oggetto di ricerche effettuate sia sul mercato immobiliare, che sulle principali pubblicazioni dei testi di estimo. Attualmente si può ritenere uguale al 3,50% per le abitazioni.

Il mercato delle locazioni nella zona dove è ubicato l'immobile pignorato è molto scarso, considerato che l'immobile è ubicato nel centro storico di Rende. Si è fatto riferimento, pertanto, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Rende, zona periferica (centro storico) (All. nr. 14), riferite al 1° semestre del 2009, per le abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, indicano valori di locazione che oscillano tra 2,3 e 3,3 €/mq.x mese. Per l'immobile pignorato si può prendere un valore locativo di 2,3 €/mq.xmese per l'unità immobiliare al piano terra e un valore locativo medio di 2,4 €/mq.x mese. per l'unità immobiliare al primo piano.

A)-Unità immobiliare riportata al Fog.34, p.lla 229, Sub.1, piano terra

Per l'unità immobiliare al piano terra è stato indicato un valore locativo di 2,3 €/mq.xmese, che applicato alla sua consistenza di 145,21 mq. dà un valore locativo mensile di €.**333,98** (2,3 €/mq.xmese x 145,21). Il rendimento annuo lordo, pertanto, sarà di €. 4.007,76 (307,58x12). Il reddito annuo netto (beneficio fondiario) di €. 2.605,04 è stato ottenuto detraendo dal reddito lordo le spese sostenute, che sono state indicate nella misura del 35%, considerato che l'immobile è un fabbricato a se stante. (4.007,76-0,350x4.007,76). Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare al piano terra, avendo previsto un tasso di capitalizzazione del 3,5%, sarà, pertanto, di €. **74.429,71** (2.399,12x3,5%)

B)-Unità immobiliare riportata al Fog.34, p.lla 229, Sub.2, piano primo

Per l'unità immobiliare al primo piano è stato indicato un valore locativo medio di 2,4 €/mq.xmese, che applicato alla sua consistenza di 152,84 mq. dà un valore locativo mensile di €.**366,82** (2,4 €/mq.xmese x 152,84). Il rendimento annuo lordo, pertanto, sarà di €. 4.401,84 (366,82x12). Il reddito annuo netto (beneficio fondiario) di €. 2.861,20 è stato ottenuto detraendo dal reddito lordo le spese sostenute, che sono state indicate nella misura del 35%, considerato che l'immobile è un fabbricato a se stante. (4.401,84-0,350x4.401,84). Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare al primo piano, avendo previsto un tasso di capitalizzazione del 3,5%, sarà, pertanto, di €. **81.748,57** (2.616,67x3,5%)

I metodi utilizzati, per la valutazione commerciale della piena proprietà delle unità immobiliari (Sub.1 e 2) hanno dato valori più o meno vicini, per cui si potrebbe affermare che il valore più probabile è dato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con la stima per confronto diretto o comparativa e con quella analitica per capitalizzazione dei redditi.

Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare ubicata al **piano terra (Sub.1)** risulta, pertanto, di €. **72.391,98** ((70.354,25+74.129,71)/2)

Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare ubicata al **primo piano (Sub.2)** risulta, pertanto, di **€. 79.848,49** ((77.948,40+81.748,57)/2)

Quesito nr.18

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

CONCLUSIONI:

L'immobile pignorato è un fabbricato, sito nel comune di Rende, via XX settembre, numero civico 1, ed è composto da due unità immobiliari, disposte una al piano terra e l'altra al primo piano. Il fabbricato confina a Nord con abitazione di altra ditta, ad Est con via XX settembre e ad Ovest e Sud con terreno libero. L'immobile è stato diviso in due lotti in quanto ogni unità immobiliare è individuata da univoci dati catastali.

A)-Unità immobiliare ubicata al piano terra.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 34, p.lla 229, sub.1. cat. A/3, con. 6 vani, rend. €.340,96. La suddetta unità immobiliare è di proprietà per i diritti di 1000/1000 di come si evince nella nota di trascrizione del pignoramento. Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare ubicata al **piano terra (Sub.1)** risulta di **€. 72.391,98**

A detrarre:

Garanzia per vizi: 15% - €. 10.858,80

Il prezzo base attuale dell'unità immobiliare ubicata al piano terra (sub.1) risulta, pertanto, di **€.61.533,18** (Sessantunomilacinquecentotrentatè virgola diciotto)

B)-Unità immobiliare ubicata al primo piano.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del comune di Rende al fog. 34, p.lla 229, sub.2. cat. A/3, con. 6,5 vani, rend. €.520,33. La suddetta unità immobiliare è di proprietà per i diritti di 1000/1000 di come si evince nella nota di trascrizione del pignoramento. Il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare ubicata al **primo piano (Sub.2)** risulta di **€. 79.848,49**

A detrarre:

Garanzia per vizi: 15% - €. 11.977,27

Il prezzo base attuale dell'unità immobiliare ubicata al primo piano (sub.2) risulta, pertanto, di **€.67.871,21** (Sessantasettemilaottocentotrentatè virgola ventuno)

Nella speranza di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e porgo deferenti ossequi



Il sottoscritto C.T.U. ha trasmesso in data 30.10.2009 la presente relazione ai creditori procedente e intervenuti e agli esecutati, 45 giorni prima della data dell'udienza fissata per le modalità di vendita del compendio staggito; con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla udienza fissata il 15.12.2009. Al sottoscritto non è pervenuta alcuna osservazione. Notifica relazione del CTU (All.n. 15)

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 229 Sub.: 1

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 25/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	34	229	1	1	Zona	A/3	2	6 vani	Euro 340,86	Variatione del 25/06/2007 n. 34835 .1/2007 in atti dal 25/06/2007 (protocollo n. CS0341968) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE piano: T;									
Notifica	-			Partita	1163		Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 25/06/2007 n. 34835.1/2007 in atti dal 25/06/2007 (protocollo n. CS0341968) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	34	222	1	1	Zona	A/3	2	6 vani	Euro 340,86 L. 660.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE piano: T;									
Notifica	-			Partita	1163		Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		34	222	1	1		A/3	2	6 vani		L. 762	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE piano: T;										
Notifica		-		Partita		1163		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/06/2007
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: ,

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 229 Sub.: 2

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 25/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		34	229	2	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 520,33	Variazione del 25/06/2007 n. 34836.2/2007 in atti dal 25/06/2007 (protocollo n. CS0341968) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE piano: 1-S1;											
Notifica	-						Partita	1163	Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 25/06/2007 n. 34836.2/2007 in atti dal 25/06/2007 (protocollo n. CS0341968) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	

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		34	222	2	1		A/2	U	6,5 vani		Euro 520,33 L. 1.007.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA XX SETTEMBRE piano: 1-S1;											
Notifica	-						Partita	1163	Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		34	222	2	1		A/2	U	6,5 vani		L. 1.124	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA XX SETTEMBRE piano: 1-S1;										
Notifica		-		Partita		1163		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/06/2007
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: FR

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 222

Numero di mappa soppresso

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								ha are ca		Dominicale
I	34	222		-	SOPPRESSO	00 00				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .1/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189983)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni				CIRCOLARE 4 - FUSA CON LA 228						

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 225 - foglio 34 particella 183 - foglio 34 particella 228

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 183

Numero di mappa soppresso dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	183		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .I/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189983)
Notifica				Partita		0				
Annotazioni				CIRCOLARE 4 - FUSA CON LA 228						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 225 - foglio 34 particella 222 - foglio 34 particella 228

Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	183		-	ENTE URBANO	ha are ca 02 10				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .I/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189925)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				CIRCOLARE 4						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	34	183		-	FABB RURALE	ha are ca 02 10				Impianto meccanografico del 16/04/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Notifica		Partita	373		
----------	--	---------	-----	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: CIPPARRONE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 225

Numero di mappa soppresso dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	34	225		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .1/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189983)
Notifica				Partita		0				
Annotazioni				CIRCOLARE 4 - FUSA CON LA 228						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 222 - foglio 34 particella 183 - foglio 34 particella 228

Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	34	225		-	ENTE URBANO	02 55				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .1/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189927)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				CIRCOLARE 4						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	34	225		-	ULIVETO 3	02 55		Euro 0,46 L. 893	Euro 0,59 L. 1.148	Impianto meccanografico del 16/04/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Notifica		Partita	373		
----------	--	---------	-----	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/06/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA
	Foglio: 34 Particella: 228

Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	34	228		-	ENTE URBANO	38 15				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .1/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189983)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				CIRCOLARE 4 - FUSA CON LE PARTICELLE 183 - 222 - 225						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 225 - foglio 34 particella 222 - foglio 34 particella 183

Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	34	228		-	ENTE URBANO	30 50				TIPO MAPPALE del 10/06/2002 n . 566 .1/1987 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n . 189924)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni				CIRCOLARE 4						

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	Agrario
1	34	228		-	ULIVETO 3	30 50		Euro 5,51 L. 10.675	Euro 7,09 L. 13.725	Impianto meccanografico del 16/04/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2009

Notifica		Partita	373		
----------	--	---------	-----	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 10/06/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: CIPPARRONE