TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N° 99 /2016

DEUTSCHE BANK SPA

CONTRO

Sig.ra OMISSIS

G.E. Dott.ssa Giusi Ianni

RELAZIONE PERITALE

Cosenza, li

IL C.T.U.

Ing. Maria Grazia Iusi

TRIBUNALE di COSENZA

-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

proc. n. 99/2016 R.G.E.

promosso da ***DEUTSCHE BANK SPA***

contro la ***Sig.ra OMISSIS***

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

PERIZIA di STIMA

IMMOBILE PIGNORATO

Sommario

1. PREMESSA 2
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
2.1 Sopralluoghi 4
2.2. Indagini condotte sia direttamente presso enti e uffici preposti , sia attraverso i relativi servizi telematici. 6
3. RISPOSTE AI QUESITI 7
Quesito n°1 8
Quesito n°2 9
Quesito n°3 10
Quesito n°4 11
Quesito n°5 13
Quesito n°6 13
Quesito n°7 14
Quesito n°8 14
Quesito n°9 15
Quesito n°10 16
Quesito n°11 16
Quesito n°12 17
Quesito n°13 17
Quesito n°13 Bis 18
Quesito n°14 19
Quesito n°15 30
ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE PERITALE 32
CONCLUSIONI 33
CONGEDO ESPERTO 34
ALLEGATI 35

RELAZIONE PERITALE della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Nell'ambito del procedimento in epigrafe, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa F.Goggiamani ha conferito l'incarico di C.T.U., per la stima degli immobili sottoposti alla procedura giudiziaria, alla sottoscritta esperta Ing. Iusi Maria Grazia, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.5036 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza dal 20/03/2012 al n°4456.

In data 21/03/2018 il sottoscritto perito ha prestato giuramento secondo la formula di rito, accettando di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico.

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In occasione del conferimento dell'incarico, la sottoscritta ha preso visione della documentazione inerente la procedura, ha provveduto a verificare la documentazione prodotta dal creditore pignorante e ad esaminare gli atti depositati e allegati al fascicolo della procedura estraendo copia di parte della documentazione ivi contenuta ritenuta necessaria per l'adempimento dell'incarico di consulenza.

Le operazioni peritali non hanno avuto regolare inizio perché la parte esecutata non ha mai permesso l'accesso all'immobile, respingendo indietro le raccomandate inviate dal CTU contenenti il preavviso di sopralluogo.

Il CTU si è trovato costretto a richiedere l'intervento della Forza Pubblica e, qualora fosse stato necessario, l'intervento di un fabbro per il comportamento ostruzionistico della parte esecutata.

Per espletare le operazioni tecniche, il CTU ha condotto indagini sia attraverso i servizi di consultazione online, che consentono l'accesso ai database degli Uffici preposti, sia recandosi più volte personalmente presso:

- Gli uffici del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Castrolibero (CS);
- Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.
- Gli uffici della Conservatoria dei Registri degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Tali visite si sono rese necessarie al fine di reperire idonea documentazione tecnica, urbanistica ed amministrativa afferente al bene pignorato.

Si è verificato un notevole ritardo per la consultazione di alcuni atti presso il Comune di Castrolibero che unito all'impedimento dell'accesso all'immobile, ha costretto il sottoscritto CTU a chiedere al G.E. Dott.ssa Giusi Ianni, subentrata alla Dott.ssa Goggiamani, concessione di proroga per il deposito del proprio elaborato peritale. Letta l'istanza di proroga avanzata, il G.E. concedeva proroga di 90 giorni a partire dal 1° settembre 2018 per il deposito del proprio elaborato.

L'assenza del convenuto ha impedito l'accesso all' immobile oggetto del Procedimento Esecutivo n°99/2016 R.G..Tale immobile è situato nel Comune di Castrolibero (CS) alla via S. Lucia,11 ed individuato al NCEU del Comune di Castrolibero al foglio 11, part. 647, sub. 8, Cat. A/3 di proprietà della Sig.ra OMISSIS, per i diritti di piena proprietà.

Per acquisire aggiornate informazioni sul mercato immobiliare della

zona e altri elementi utili ai fini della stima, il perito ha contattato telefonicamente e si è recato personalmente presso alcune Agenzie immobiliari; ha, inoltre, effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul WEB.

2.1 Sopralluoghi

Le operazioni di sopralluogo, previa comunicazione e invito alla parte debitrice con lettera raccomandata 1 N.05255643862-7 del 05/06/2018, ed al legale della parte creditrice tramite Pec, hanno avuto inizio in data 15 Giugno c.a. presso l' immobile pignorato ubicato in Castrolibero (CS) alla Via Santa Lucia n.11.

A questa convocazione non si sono presentati né l'Avv. Gennaro Ferrecchia (CF: FRRGNR67M20I073R), in qualità di legale della parte attrice elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Stefania Crimi, C/o Studio Legale Rizzuti sito in Via della Resistenza, 198- 87036 Rende (CS), né la parte esecutata nella persona della Sig.ra OMISSIS; pertanto è stato impossibile alla sottoscritta CTU accedere al bene pignorato. Previa individuazione esatta dell'immobile oggetto di pignoramento, ottenuta incrociando i dati toponomastici con quelli derivanti dall'estratto di mappa catastale (ALLEGATO n°4) e con le indicazioni reperite tra i condomini dello stabile, si è quindi proceduto ad effettuare il rilievo esterno dell'immobile con relative riprese fotografiche dello stabile in cui il suddetto è collocato (ALLEGATO n°3), al fine di esperire le operazioni di rilievo e constatazione dei luoghi.

Con preavviso al debitore esecutato ed al creditore procedente, rispettivamente a mezzo raccomandata 1 N.05256416436-1 del 19/06/2018 e a mezzo Pec in data 19/06/2014, il CTU indicava che in

data 27/06/2018 alle ore 9:30 si sarebbe recata presso il compendio immobiliare in cui è situato l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo. Ancora una volta né la parte lesa né la parte creditrice erano presenti. Per cui il CTU intorno alle ore 10.30 si recava presso la locale Stazione dei Carabinieri per chiedere il supporto della forza pubblica ai fini dell'accesso forzato all'immobile.

In data 30/07/2018, il CTU veniva contattata telefonicamente dal Mar. Ord. D'Amato della Stazione di Castrolibero, il quale comunicava di aver contattato la Sig.ra OMISSIS e bonariamente si era stabilito di effettuare le operazioni di sopralluogo in data 18/09/2018 alle ore 9:30. Di questo, il CTU avvisava la parte attrice, tramite Pec.

Come concordato, in data 19 Settembre c.a., la sottoscritta si è recata nuovamente nei pressi dell' immobile oggetto di perizia. Ivi era presente la Sig.ra OMISSIS, che ha consentito l'accesso ai luogo oggetto della consulenza. Durante il suddetto sopralluogo, il CTU coadiuvato dall'Ing. Pasquale Principe, in qualità di assistente, ha verificato la consistenza dell'unità immobiliare effettuando le necessarie misurazioni con l'ausilio di metro laser, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad; ha inoltre effettuato delle riprese fotografiche che vengono allegate alla presente relazione (ALLEGATI n.4).

A fine di ogni sopralluogo effettuato, è stato redatto verbale contenente il sommario resoconto delle operazione svolte (ALLEGATO n°5).

2.2. Indagini condotte sia direttamente presso enti e uffici preposti , sia attraverso i relativi servizi telematici.

La sottoscritta ha presentato al Comune di Castrolibero richiesta rivolta al Dirigente del Settore Urbanistica e al Responsabile dell'Area Tecnica Servizio LL. PP., al fine di acquisire la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo n°99/2016 R.G. In particolare è stato richiesto di poter visionare ed estrarre copia dei seguenti documenti (ALLEGATO 7):

- Licenzia edilizia;
- Autorizzazione Ufficio del Genio Civile (CS) ai sensi della L.n.1684/62;
- Perizia giurata riguardante abuso edilizio;
- Deposito relazione di ultimazione lavori ai sensi della L.n.1086/71- Uff. Genio Civile (CS);
- Attestazione dell'avvenuto deposito del certificato di idoneità statica ai sensi dell'Art.4 – L. n.68/88;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive - Comune di Castrolibero (CS);
- Copia progetto originale e in sanatoria - Comune di Castrolibero;
- Ordinanza sindacale n.07/2014 - Comune di Castrolibero (CS) e relative conclusioni circa le indagini da effettuare sul "Palazzo Caputo" e area circostante.

Inoltre, è stato richiesto il rilascio dei seguenti documenti (ALLEGATO N.7):

- Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile – Comune di Castrolibero (CS);
- Attestazione di eventuali vincoli presenti sull'immobile;

- Attestazione di eventuale certificato di Abitabilità/Agibilità.

Il CTU, si è dovuta recare più volte nella sede dell'U.T.C. settore Urbanistica e settore LL.PP. del comune di Castrolibero al fine di sollecitare la consegna della documentazione richiesta.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico affidato alla scrivente CTU di seguito sono elencati i quesiti posti dal G.E. ai quali, la sottoscritta Ing. Maria Grazia Iusi, ha dato risposta.

Al fine di facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti, seguiti dalle relative risposte.

Quesito n°1

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni del beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa; "

Nel controllare accuratamente la documentazione di cui all'art.567 comma 2 del Codice di Procedura Civile, il CTU ha potuto verificarne la completezza e l'idoneità della stessa.

Natura del diritto in capo al debitore

Sulla scorta delle visure catastali, delle ispezioni telematiche effettuate per note di trascrizioni e per i dati delle parti convenute, il CTU ha verificato il titolo di provenienza del bene pignorato a favore della Sig.ra OMISSIS nata a ---------- il --------, CF: ---------- residente in

per i diritti di piena proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio De Rosis Francesco trascritto il 10 Agosto 2012 al R.P. 16921 e al R.G. 20548.

La sottoscritta CTU ha verificato la corrispondenza dei dati catastali

risultanti dall'atto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Cosenza - Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare. La particella N.647, è pervenuta alla parte alienante con atti di compravendita rogati dai seguenti Notai:

- Notaio Nicola Micciulli di Cosenza, atto tra vivi-compravendita rogato in data 03 gennaio 1995, trascritto il 19 gennaio 1995 al Registro Particolare al n.1792 e al Registro Generale al n. 2011.
- Notaio Luigi De Santis di Cosenza, atto di compravendita rogato in data 26 giugno 2008 , trascritto il 17 luglio 2008 al Registro Particolare al n.16846 e al Registro Generale al n.23682.
- Notaio Francesco De Rosis di Acri (CS), atto di compravendita rogato in data 8 agosto 2012, trascritto il 10 agosto 2012 al Registro Particolare al n. 16921 e al Registro Generale al n.20548.

Quesito n°2

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

Relativamente all' immobile oggetto di stima, dalla visura ipotecaria ventennale eseguita presso l'Agenzia dell'Entrate/ Territorio della Provincia di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO 9), risultano al 24/10/2018 le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE del 24/05/2004
  Registro Particolare 2059 Registro Generale 14532
  Pubblico Ufficiale Mancini Maria Repertorio 60264 del 21/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;

- Annotazione n.1700 del 19/05/2010 (SURROGA AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.L. 31/01/2007 N.7 CONVERTITO CON LEGGE 02/04/2007 N.40)

- TRASCRIZIONE del 06/05/2016
  Registro Particolare 8638 Registro Generale 10665
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DÌ COSENZA Repertorio 456 del 08/03/2016
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n°3

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

Al fine della corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, sono stati acquisiti i seguenti documenti (ALLEGATO 1):

- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, atto ad individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;

- PLANIMETRIA DI DETTAGLIO, rappresentante la configurazione dell'immobile depositata agli atti del N.C.E.U.;

- VISURA CATASTALE, in cui si evidenziano i dati identificativi e i dati di classamento dell'unità immobiliare oggetto di periz

La certificazione di destinazione urbanistica non è stata acquisita agli atti poiché trattasi di immobile destinato ad uso abitativo e non di appezzamento e/o lotto di terreno.

Quesito n°4

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento situato al secondo piano, int. 7, e relativa soffitta di pertinenza ubicata nel sottotetto, facente parte di un fabbricato condominiale sito alla via S. Lucia n° 11 del Comune di Castrolibero (CS).
L'edificio è a struttura portante costituita da telai in c.a. e solai in latero-cemento con muratura di tamponamento in mattoni forati rifinita con intonaco civile per esterni.
In particolare, l'appartamento oggetto di stima, confinante con vano scala condominiale ed interni 8 e 9 di altra proprietà, è composto da:

- Ingresso / corridoio
- Cucina

- Soggiorno-pranzo
- N°3 stanze da letto
- N°2 bagni
- Ripostiglio
- Locali accessori.

Le tramezzature e i paramenti murari interni sono costituiti da laterizi forati intonacati e tinteggiati con pitture per interni. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro camera e avvolgibili in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso a doppia anta è di tipo blindato. I pavimenti sono in monocottura e gres di diversa pezzatura, colore e fantasia.
L'immobile è fornito di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di impianto termico autonomo.
La soffitta annessa all'appartamento in questione non è praticabile, ha un'altezza max di 90 cm ed è priva di pavimentazione ed intonaco interno, con solo tamponatura di mattoni forati a faccia vista. Vi si accede tramite porta con lucchetto. Il manto di copertura è in lamiera grecata.

Il comune di Castrolibero dista dal capoluogo circa 10 km ed appartiene al versante piu' orientale della Catena Costiera. E' un paese caratterizzato da ampi spazi verdi con una discreta attività agricola. Il compendio immobiliare nel quale è ubicato l'appartamento, si trova in una zona in prossimità del Centro storico a caratterizzazione prettamente residenziale. L'immobile è raggiungibile dall'Autostrada, svincolo Cosenza Sud dal quale, percorrendo Via degli Stadi, si entra subito nel territorio di Castrolibero passando per Contrada Andreotta. Proprio contrada Andreotta, con lo sviluppo edilizio degli ultimi 35 anni e conseguente conurbazione col capoluogo, ha reso la località calabrese un moderno centro prettamente residenziale dell'area urbana cosentina.

Non molto distanti dall'immobile si trovano 2 farmacie, Istituti scolastici primari e secondari e centri commerciali.

Quesito n°5

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

L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene agli atti è corretta e ne consente un' univoca individuazione.

Quesito n°6

"rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento"

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile non risultano difformità, pertanto la documentazione catastale agli atti non necessita di eventuali correzioni.

Quesito n°7

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

In base al Piano Strutturale Comunale vigente nel Comune di Castrolibero, l'edificio si trova in area urbanistica AUB1 a1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta).

In tale ambito l'edificazione sulle aree libere dovrà avvenire in base a:

- Lotto Minimo: 800mq
- Indice di Fabbricabilità fondiaria If: 1,20mc/mq
- Altezza Massima Hmax: 9,00ml
- Superfice Coperta Sc: 35%

Quesito n°8

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione edilizia n.302 del 28/02/1973 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castrolibero.(ALLEGATO N.7)

A seguito di lavori non conformi a tale licenza effettuati sul fabbricato, è stata accordata una Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive dal competente Ufficio Tecnico comunale di Castrolibero, con atto n. 5778 del 10/08/1994 (ALLEGATO N.7).

L'unità immobiliare in questione risulta priva di certificato di Abitabilità/Agibilità, per come attestato dal documento rilasciato dall'ufficio Tecnico comunale, acquisito al protocollo n.12033 del 29/06/2018 (ALLEGATO N.7).

Quesito n°9

"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

L'immobile in questione può essere venduto per intero, poichè le caratteristiche proprie del bene non permettono la divisione in più lotti .

Quesito n°10

"dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa"

Il bene non risulta essere pignorato pro quota.

Quesito n°11

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

Dai vari sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta, l'immobile risulta essere occupato dall'esecutata Sig.ra OMISSIS e dal proprio nucleo familiare.
Il diritto di proprietà del bene lo si evince dall'atto notarile di compravendita rogato dal Notaio Francesco De Rosis di Acri (CS), numero repertorio 375/327 del 8 agosto 2012,

trascritto il 10 agosto 2012 al Registro Particolare n. 16921 e al Registro Generale n.20548.
Al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento alla Sig.ra OMISSIS, non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili (ALLEGATO N.7).

Quesito n°12

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

L'immobile non risulta occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n°13

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

L'unità immobiliare non è assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), livelli o usi civici (ALLEGATO N.5).

Quesito n°13 bis

"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato"

La parte esecutata, nella persona della Sig.ra OMISSIS, risulta essere debitrice nei confronti della (società adempiente di lavori riguardante il Condominio Caputo) di € ***3.070,04*** e di € ***1.500,00*** (somma calcolata spannometricamente, che naturalmente potrebbe subire oscillazioni) da conferire al condominio Caputo.

Le spese condominiali sopra elencate sono state fornite al CTU dall'Amministratore del condominio Avv. Vittorio Lombardi con studio legale Via Galluppi,51- Cosenza.

Quesito n°14

"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi come data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni"

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile.

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili :

- analisi della zona ove è ubicato l'immobile;
- analisi dell'edificio e dell' unità immobiliare;
- stato di manutenzione e conservazione, consistenza;
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, abbinati ad un' attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato) che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1+Cm/100)$$

in cui:

- VR è il valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

• *la superficie commerciale dell'immobile (Sc)* è calcolata seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)".

Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

• *il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;

• *il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette* è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.
Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

• per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette si tiene conto del *coefficiente di merito (Cm)* secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo,

livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:
- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette:

Con riferimento al comune di Castrolibero (CS), alla zona in cui è ubicato l'immobile, alla sua tipologia costruttiva ed all'ultimo semestre disponibile (1°semestre 2018)
L'indagine presso l'Agenzia del Territorio ha fornito i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Periferica

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione di tipo economico	NORMALE	395,00	590,00	L	1,5	2,2	L

Legenda

- 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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Il territorio comunale è classificato:

- B_1 /Centrale/ Centro Storicoe aree più prossime;
- D_3 / Periferica/ Fontanesi –Motta- Filippelli;

- D_4 / Periferica/ Colamato- Cibbia- Variante Centro storico. Santa lucia- spitaletto- Bivio Boschi;
- E_1 Suburbana / Andreotta- Rusoli- Garofalo- Castelveneri- Serra- Miceli;
- E_2 / Suburbana/ Barbaro. Crocevia- Ortomatera- Feudo- Pirelle;
- R_4 / Extraurbana/Rurale
- R_5 / Extraurbana/Rurale
- R_6 / Extraurbana/Rurale

Nel caso del bene oggetto di pignoramento il valore normale unitario è pari ad € 492,50 così calcolato:

Valore normale unitario = $V_U = (V_{min} + V_{max})/2$ = € (395,00+590,00)/2= ***€ 492,50***

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione) attraverso dei coefficienti di merito.
Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: 0,0%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -35,05%
- caratteristiche intrinseche dell'unità: - 4,5%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: - 35,05% -4,5% = ***- 39,55%***

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

Vu = 492,50 x (1 – 39,55/100) = ***298,00 €/mq***

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un ***valore unitario*** per immobili simili compreso tra ***300,00 e 450,00 €/mq***, con valore unitario medio pari a circa ***375,00 €/mq.***

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margine di trattativa*", che si aggira intorno al 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, tale riduzione del 15% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

Vu (indagine di mercato) = 375,00 - 15% = ***318,75 €/mq***

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Abitazioni civili - destinazione residenziale" risulta ***298,00 €/mq***;

- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di ***319,00 €/mq***;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario:

Vu = 308,50 €/mq

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale viene calcolata come la sommatoria:

- della superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- della superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni:
- la superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise.
- la superficie delle pertinenze esclusive viene invece "omogeneizzata" considerandone solo una frazione della superficie "reale" attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- *per superfici "coperte":*

• 0,30 = 30% fino a 25 mq e 0,10 = 10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

• 0,15 = 15% fino a 25 mq e 0,05 = 5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- *per superfici "scoperte"*:

• 0,10 = 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 = 2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

• 0,50 = 50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

• 0,25 = 25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti. Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI				
TIPOLOGIA	Mq	%	Mq COMMERCIALI	NOTE
ABITAZIONE	166,00	100	166,00	
PERTINENZE ESCLUSIVE DÌ ORNAMENTO				
Balconi n.3	30,23	30	7,50	30% fino a 25 mq
	30,23	15	0,78	15% oltre a 25 mq
PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE				
SOFFITTA	47,40	25	11,85	Pertinenza non comunicante con vani principali
Superficie Commerciale totale (Sc)			**186,13**	

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario Vu .

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

***V** = Sc x Vu = mq 186,13 x €/mq 308,50* **= € 57.421,00**

che si assume come valore di mercato dell'immobile.

In ottemperanza alla disposizione dell'Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione, Dott.ssa G. Ianni il perito ha proceduto, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute
Il valore del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni Vn è pari a:

Vn = V-15%V ≈ **49 000, 00 €**

Quesito n°15

"riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota cd il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14".

La procedura n. 99/2016 R.G.E. è stata promossa dal creditore procedente **DEUTSCHE BAN SPA** contro la debitrice esecutata Sig.ra OMISSIS, nata a ---------- il ----------, CF: ----------, residente in ---------- (CS) Via ---------- per i diritti di piena proprietà con atto di compravendita rogato dal Notaio De Rosis Francesco trascritto il 10 Agosto 2012 al R.P. 16921 e al R.G. 20548.

L'immobile oggetto di stima è individuato al NCEU del Comune di Castrolibero al foglio 11, part. 647, sub. 8, Cat. A/3.

Il bene, oggetto di pignoramento, è un immobile per civile abitazione con annesso locale sottotetto non praticabile. Il compendio immobiliare, di cui è parte integrante, è ubicato in zona collinare a ridosso del nucleo abitativo storico di Castrolibero. La zona interessata è periferica prevalentemente a carattere residenziale non intensivo. L'edificio, costruito alla fine degli anni '70, si sviluppa su tre livelli fuori terra più piano mansardato, è servito da vano scala comune ed è privo di ascensore. L'edificio è a struttura portante costituita da telai in c.a. e solai in latero-cemento con muratura di tamponamento in mattoni forati rifinita con intonaco civile per esterni.

In particolare, l'unità abitativa pignorata ha una altezza di 2,95 m, una superficie calpestabile di circa 166 mq e una superficie commerciale di circa 186 mq. Le tramezzature e i paramenti murari interni sono costituiti da laterizi forati intonacati e tinteggiati con pitture per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro camera e avvolgibili in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso a doppia anta è di tipo blindato.
I pavimenti sono in monocottura e gres di diversa pezzatura, colore e fantasia.
L'immobile è fornito di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di impianto termico autonomo.
La soffitta annessa all'appartamento in questione non è praticabile, ha un'altezza max di 90 cm ed è priva di pavimentazione ed intonaco interno, con solo tamponatura di mattoni forati a faccia vista. Vi si accede tramite porta con lucchetto. Il manto di copertura è in lamiera grecata.
Sul bene oggetto di stima gravano morosità di natura condominiale che andranno a gravare sul nuovo acquirente quantitizzati in € 4570,04 .
Il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento è stato ottenuto con l'applicazione della Stima sintetica con il metodo comparativo.
Il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima è stato determinato applicando dei coefficienti correttivi al valore unitario medio, quest'ultimo desunto dalla media aritmetica fra il valore minimo e il valore massimo riportato nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.
In ottemperanza alla disposizione dell'Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione, Dott.ssa G. IANNI il perito ha proceduto, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.
Il Valore del bene da porre a base d'Asta, riferito al netto di oneri e decurtazioni stimato in funzione del diritto pignorato ammonta in cifra tonda ad

€ 49'000,00 *(QUARANTANOVEMILA/00 EURO).*

ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che si è provveduto ad inviare alle parti (debitore, legale del creditore) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

L'elaborato è stato trasmesso alla parte debitrice tramite raccomandata e legale del creditore procedente, avv. Avv. Gennaro Ferrecchia tramite Pec.

Ad entrambe le parti è stata menzionata la possibilità di effettuare, osservazioni e richiesta di chiarimenti alla C.T.U., da comunicare per iscritto allo scrivente 15 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche dei lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento, in conformità alle indicazioni fornite al n° 15

DESCRIZIONE SINTETICA	
Descrizione	**Lotto Unico** Unità abitativa ubicata nel Comune di Castrolibero, alla via Santa Lucia n.11e situato al piano al secondo piano.
Identificativi Catastali	NCEU del Comune di Castrolibero al foglio 11, part. 647, subalterno 8, Cat. A/3, cons.115mq, rendita catastale 581,01.
Natura e titolarità giuridica	Piena proprietà
Superficie commerciale	Mq 186
Valore di Mercato Stimato in funzione del diritto pignorato	€57˙421,00
Prezzo di vendita al netto di oneri e decurtazioni Stimato in funzione del diritto pignorato	€49˙000,00
PREZZO BASE	**€49˙000,00 (Euro Quarantanovemila/00)**

CONGEDO ESPERTO

Con il deposito del presente elaborato, che si compone di n°36 pagine , n°9 allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. con la massima obiettività e di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli.

Ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali ed ulteriori incombenze, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze giusta l'allegata specifica.

Cosenza, lì

Il CTU
Ing. Maria Grazia Iusi

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO n.°1: Inquadramento territoriale.
- ALLEGATO n.°2: Documentazione fotografica compendio immobiliare.
- ALLEGATO n.°3: Documentazione fotografica unità immobiliare oggetto di perizia.
- ALLEGATO n.°4: Estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni – Planimetria catastale dell'immobile – Visure Catastali – Ispezione Ipotecaria.
- ALLEGATO n.°5: Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO n.°6: Planimetrie di rilievo.
- ALLEGATO n. °7: Documentazione Tecnico-Urbanistica.
- ALLEGATO n. °8: Attestazione Agenzia delle Entrate.
- ALLEGATO n. °9: Corrispondenze/richieste varie.