

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Settore Civile

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Procedura Giudiziaria n. 82/2014 del Registro Esecuzioni Immobiliari
promossa dal [REDACTED] in danno di [REDACTED]**

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Stefania Antico

Perito Estimatore: Dr. Arch. Roberto Cava

Relazione di Stima

Casali del Manco (loc Casole Bruzio), 04.09.2017

**Il Perito Estimatore
Dr. Arch. Roberto Cava**

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Stefania Antico

1. Premessa

Con ordinanza depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 26 aprile 2016 e recante numero 82/2014, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Greco nominava me sottoscritto Dr. Arch. Roberto Cava, con studio in Casole Bruzio (Cosenza), alla Via Cona 43, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1087, Perito Estimatore nella causa promossa dal [REDACTED] mi invitava a comparire all'udienza del 22 novembre 2016 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato di:

- 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi e situazione di possesso;
 - h) la situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
 - 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola;
 - 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
 - 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riportare:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestai il giuramento, le operazioni di consulenza ebbero inizio in data 24 marzo 2016 in Bisignano (CS) presso l'immobile oggetto di pignoramento dove, alla presenza [REDACTED] diedi lettura del mandato conferitomi invitando contestualmente le parti a volermi fornire qualsiasi altro elemento utile a svolgere il proprio mandato. In prosecuzione venivano effettuate operazioni di rilievo metrico e fotografico del suddetto immobile. In data successiva al suddetto sopralluogo, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva la necessaria documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici del Comune di Bisignano (CS) ottenendo copia della documentazione progettuale originale e della certificazione tecnico - urbanistica dell' immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 3). e reperiva mediante il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio di Cosenza visure catastali, estratti di mappa, planimetrie ed effettuava ispezione ipotecaria dello stesso immobile (cfr. All. 4).

3. Risposte ai quesiti

3.1 La risposta al quesito contenuto nel punto uno del paragrafo uno viene fornita dal sottoscritto mediante la seguente descrizione del bene oggetto di pignoramento, corredata con rilievo fotografico (cfr. All. 8) e planimetrico (cfr. All. 7), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti.

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano rialzato (piano primo rispetto la corte a nord, piano rialzato nei confronti del lastrico solare sul fronte sud) di un fabbricato sito nel Comune di Bisignano (CS), alla località C/da Macchia di Tavola, a cui si accede dalla S.S. 19 delle Calabrie lungo la direttrice nord del tratto Montalto – Torano (cfr. All. 4.2,) mediante corte comune.

Il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è circondato da una corte comune recintata con rete metallica;

La distribuzione interna attuale dell' immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (cfr. All. 7.1,) coincide, a meno di pur minime ed irrilevanti inesattezze grafiche inerenti alla porzione di unità

immobiliare urbana (u.i.u.) posta al piano terra, con la relativa planimetria catastale reperita presso l' Agenzia del Territorio (cfr. All. 4.3), per cui l' attuale e complessiva unità immobiliare è così costituita:

- locale (cfr. All. 8, foto n. 1-5) per l'esercizio dell'attività ricettiva (ristorante pizzeria) a cui si accede da portoncino caposcala posto sul pianerottolo al piano primo a cui si accede da scala interna direttamente dal cortile (cfr. All. 8, foto n. 11,12,13);
- locali bagni a cui si accede da sala (cfr. All. 8, foto n. 7)
- locale cucina (cfr. All. 8, foto n. 6);
- balconi esterni coperti aggettanti sul lato nord della corte esterna del fabbricato (cfr. All. 8, foto n. 8);

3.1.a ubicazione del bene:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Bisignano (CS), alla località C/da Macchia di Tavola, snc.

3.1.b caratteri generali e tipologici:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è costituito da una struttura verticale portante in cemento armato a tre livelli, compreso il piano seminterrato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole laterizie (cfr. All. 8, foto n. 9).

Realizzato intorno agli anni 70/80 si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture mediocri (cfr. All. 8, foto n. 10); per quanto riguarda le rifiniture dei vani elencati al precedente punto 3.1, esse sono di media qualità e presentano complessivamente discreto stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni ed esterni ceramica;
- infissi interni in legno non massello;
- infissi esterni in alluminio anodizzato senza taglio termico e tapparelle in plastica;
- portoncino d' ingresso metallico;
- bagni provvisti di solo vaso e antibagno di solo lavabo;
- rivestimenti murali in ceramica (bagno);
- soffitti e pareti tinteggiati con idropitture lavabili e differenziazione delle funzioni (sala Bar e locale forno e cucina) con cartongesso al soffitto
- impianto idrico autonomo;
- impianto elettrico in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- impianto di riscaldamento autonomo dotato di diffusori a parete (cfr. All. 6, foto n. 14).

3.1.c estensione:

l' estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 7.1) ed è pari a circa mq 180,00 (i balconi saranno considerati come elementi migliorativi nella formulazione del prezzo a mq della superficie lorda interna.

3.1.d identificazione catastale:

unità immobiliare urbana censita nel catasto fabbricati del Comune di Bisignano (CS) al foglio 67, particella 146, subalterno 1. categoria C/1. classe 1, consistenza 152,mq, sup. catastale 180,00 mq rendita € 949,87.

3.1.e confini:

l' immobile oggetto di pignoramento confina (cfr. All. 4.2, ortofoto):

per quanto riguarda l' unità immobiliare occupante l'intero piano terra del fabbricato (a quota + 3,00 mt rispetto alla quota del portone principale esterno condominiale) confina a nord e a sud con corte comune condominiale, rispettivamente la prima recintata e a quota 0.00, mentre la seconda con lastrico solare a quota + 2,50; ad est con vano scala e fabbricato adiacente, e ad ovest con corte comune e manufatti vari esistenti;

3.1.f natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell' immobile:

la natura del diritto in capo ai debitori alla data del pignoramento è la seguente:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] per i diritti di proprietà pari a [redacted]

L' immobile è pervenuto al suddetto intestatario con atto di compravendita per notaio Luigi De Santis di Cosenza del 10 luglio 2009, rep. n. 31861, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 21 luglio 2009.

3.1.g vincoli locativi e situazione di possesso:

L'u.i.u. sita alla C/da Macchia di Tavola, snc (F. 67 P.IIa 146 sub 1) oggetto di pignoramento risultava alla data del sopralluogo libero, ossia non utilizzato, almeno per l'attività di pizzeria ristorante (anche se dalle foto sono visibili tavole e sedie), anche se dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate S.I.Angrafe Tributaria in data 31.07.2017 risulta in essere il seguente contratto di locazione stipulato in data 10.09.2014 tra la [redacted]
[redacted]. (cfr. All. 9).

3.1.h situazione urbanistica:

la destinazione urbanistica della particella in cui ricade il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è di area classificabile come zona di tipo agricola.

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della suddetta zona, si può dire che pur essendo ubicata in zona decentrata della Città di Bisignano (CS), ma in adiacenza della Strada Statale N. 19 delle Calabrie, che costeggia il fiume Crati e quindi intersecante altre strade statali e provinciali, in posizione intermedia tra gli svincoli dell' Autostrada di Montalto Uffugo-Rose e di Torano, esso presenta *caratteristiche posizionali* eccellenti vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia e dalla Città di Rende con annessa sede universitaria.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione dell'immobile non risulta particolarmente interessante dal punto di vista residenziale e per le attività terziarie. Non sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zone è scarsamente abitata, presenta edifici di tipo rurale di nuova costruzione, rimanendo inserita in un contesto agricolo lievemente degradato sorto fra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. La zona inoltre non presenta *caratteristiche estetiche* con elementi predominanti nonostante la citata presenza di ambiti campestri ed alvei fluviali mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile stante la corte condominiale ed il relativo accesso, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine l' assenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nelle immediate vicinanze del fabbricato, *adiacente, per come già detto, a strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici che consentono un facile collegamento con la città capoluogo di Provincia, con l' Università degli Studi della Calabria e con l' hinterland.*

3.2 L'unità abitabile distinta in Catasto al F 67 P.IIa 146 sub 1 fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni realizzato in difformità o senza nessun titolo abilitativo alla realizzazione del manufatto, motivo per cui è stato necessario condonare il tutto con una Concessione in Sanatoria rilasciata al Sig. [REDACTED] giusto Prot. 4497 del 20.03.1987. Successivamente è stata donata alla [REDACTED] il 10.07.2009 per la Quota di 1/2. Successivamente con atto di divisione [REDACTED] data 10.07.2009 Rep. 31861 la [REDACTED] risultava proprietaria per intero dell'unità in questione. Restano le difformità circa la realizzazione del locale a servizio della cucina.

3.3 In relazione al quesito contenuto nel punto tre del paragrafo uno, il sottoscritto ha proceduto in data 22 agosto 2017 all'acquisizione telematica delle ispezioni ipotecarie del bene oggetto di pignoramento presso la Conservatoria dell' Agenzia del Territorio di Cosenza (*cf.* all. 5.1 e 5.2), non rilevando da esse ulteriori risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardo a quelle contenute nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale in atti par notar Dr. Matteo Mazzotta, prodotta in Cosenza in data 22 dicembre 2014,

verificando in questo modo la regolarità della documentazione di cui all' ex art. 567, secondo comma c.p.c., non emergendo quindi la necessità di completarla.

3.4 Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Bisignano (CS), il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la **superficie** che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per i suddetti immobili lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Tecnocasa, Gallo Casa, Toscano), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2016 pari a **€/ mq 800,00** per abitazioni civili nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre dell'anno 2016, ha portato ad una valutazione pari a **€/ mq 312,5,00** per un locale commerciale e abitazione di tipo economico $[(\text{Val OMI}_{\max} + \text{Val OMI}_{\min})/2]$ per le abitazione civili e locali di tipo commerciali (cfr. All. 6). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia¹, riportate nelle tabelle (cfr. All. 10, *Quotazioni medie indicative 2014 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pag. 36) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento alla periferia della Città di Cosenza (CS), con valori di 1.200,00 dei negozi. Valori che certamente alla luce della congiuntura economica appaiono poco realistici, per cui è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante per cui per la determinazione dei valori lo scrivente ha ritenuto opportuno mediato i valori delle agenzie immobiliari interpellate e gli stessi valori OMI; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni lievemente inferiori e quindi **è di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo pari ad €/ mq 800,00.**

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed

¹ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.35

estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura² consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.**

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura³, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di età, qualità e stato dell' immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, (cfr. All. 10), tabelle Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

- ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;
- QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale,

² Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.61

³ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.64 e succ.

dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Lotto N. 1: unità commerciale (pizzeria/ristorante) sito nel Comune di Bisignano (CS), catastalmente censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 67, particella 146, sub 1** categoria C/1, classe 1, consistenza mq 152, sup catastale 180,00 mq, rendita catastale € 949,87, indirizzo Contrada Macchia di Tavola snc, piano T

Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 800,00

Coefficienti correttivi negozi:

- Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (età:10-40 anni); qualità: non signorile; stato: buono) = 0.80

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi:

€/mq 800,00x 0,80 = €/mq 640,00

€/mq 640,00 x mq 180,00) = €115.200,00

Per questa u.i.u. avremo: (€/mq 640 x mq 180) = **€ 115.200,00**

Coefficiente correttivo di svalutazione degli immobili locati (Contratto di locazione registrato all'U.T. Cosenza in data 17.10.2014 Serie 3T n. 3365)

- B Immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale: 0,78 + 0,03=0,81

€ 115.200,00 * 0,81= € 93.312,00

Valore di mercato al netto dei parametri correttivi:

€ 115.200,00 * 0,81 = € 93.312,00

Tenendo infine conto dell' abbattimento forfettario pari al 15%, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 79.315,20 (EuroSettantanovemilatrecentoquindici,20)**

L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato *pro quota*, quindi non indiviso, è stato stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza, ribadendo il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

3.5 In ordine al quesito contenuto nel punto cinque del paragrafo uno, essendo un unico bene non si pone il problema di vendere in lotti separati.

3.6 In ordine al quesito contenuto nel punto sei del paragrafo uno, il sottoscritto ha rilevato che la parte esecutata:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. dichiarato [REDACTED] ai fini fiscali è [REDACTED]

Per tale motivo il regime fiscale cui verrà assoggettata l'eventuale vendita è: **imposta del registro**.

3.7 In ordine al quesito contenuto nel punto sette del paragrafo uno, il sottoscritto ha redatto il seguente prospetto riassuntivo:

PROSPETTO RIASSUNTIVO

	DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
		Da visura attuale	Risultante dal pignoramento
F1	Unità immobiliare urbana ubicata nel Comune di Bisignano (CS), C/da Macchia di Tavola.	Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano (CS) al foglio 67, particella 146, subalterno 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 152 mq.	Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano (CS) al foglio 67, particella 146, subalterno 1, categoria, classe 1, consistenza 152 mq, superficie 180 mq

**Elenco sintetico delle
formalità pregiudizievoli:**

1. TRASCRIZIONE del 20/07/ 2009 - Registro Particolare 15021 Registro Generale 21700

Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31861/14698 del 10/07/2009

ATTO TRA VIVI - Donazione Accettata

2. TRASCRIZIONE del 20/07/ 2009 - Registro Particolare 15021 Registro Generale 21700

Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31861/14698 del 10/07/2009

ATTO TRA VIVI - Divisione

3. TRASCRIZIONE del 16/11/ 2009 - Registro Particolare 25817 Registro Generale 36398

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1161/2007 del 29/06/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certi. Di denunciata Successione

4. ISCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 5955 Registro Generale 30859

Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 40208/17364 del 22/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

5. TRASCRIZIONE del 16/05/ 2014 - Registro Particolare 9733 Registro Generale 12253

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 501/2014 del 17/02/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento immobili

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto Perito Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casole Bruzio di Casali del Manco, li 4 settembre 2017

L' Esperto Estimatore

Dr. Arch. Roberto Cava

Allegati:

- 1) Nomina
- 2) Ricevuta Raccomandata
- 3) Concessione in sanatoria, agibilità, variazione destinazione d'uso
- 4) Planimetrie, catastale, visure
- 5) Ispezione ipotecarie
- 6) Valori Omi
- 7) Planimetrie locali e scala condominiale
- 8) Rilievo fotografico e punti di osservazione
- 9) Contratto di fitto
- 10) Coefficiente di età (estratto da Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*)