TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 27/2021

del Registro Generale Esecuzioni

promossa da [redacted]

in danno di [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Relazione di stima

Casali del Manco (CS), lì 26.06.2023

L' Esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia

1. Premessa

Con decreto emesso in data 4 maggio 2021 e notificato il giorno successivo, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [redacted] contro il [redacted], recante n. 27/2021 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. In data 5 maggio 2021 il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, con il decreto di nomina, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda l' Esperto

1) all' identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l 'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino*;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso |'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 oblazionì gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l`aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio e occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata olo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi ivincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà owero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Inoltre si raccomanda il perito estímatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest' ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. **Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell' Esecuzìone, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.**
- l' adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 6 dicembre 2021, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 225 ottobre 2021, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei gravi problemi di salute del sottoscritto, fino alla data del 24 aprile 2023 per il deposito della bozza di relazione peritale. Alla data odierna nessun' osservazione alla predetta bozza è pervenuta dalle parti in causa e si procede al deposito della presente relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Controllo preliminare della documentazione

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.
In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, versando in atti la Certificazione Notarile del Notaio [redacted] del 09 aprile 2021, nel quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento:

- al signor [redacted] in piena ed esclusiva proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di donazione in Notar [redacted] del 31/01/2006 rep. n.73753 trascritto il 01/02//2006 ai nn.3684/2664 da potere del signor [redacted], codice fiscale: [redacted].
- al signor [redacted] l'immobile in oggetto era pervenuto per la piena proprietà in forza dell'atto di donazione in [redacted] del 29/10/2003 rep. n.86838 trascritto il 19/11/2003 ai nn.28571/21290 da potere dei signori [redacted] nato [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] codice fiscale: [redacted].
- ai signori [redacted] e [redacted], per un mezzo ciascuno in piena proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto in [redacted] del 26 agosto 1969 trascritto il 19 settembre 1969 ai nn.14833/141263 da potere di [redacted] e [redacted].

Dal precedente elenco di atti notarili si evince che la certificazione notarile in atti risale sino all' ultimo atto di acquisto derivativo trascritto in data 19.09.1969 e, che risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 31.03.2021.
Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegate le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi all' immobile oggetto di pignoramento.
Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato, perciò, si è provveduto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Rota Greca (CS), il quale ne ha rilasciato copia in data 24.11.2022 (*cfr.* All. 1). Da esso risulta che il debitore esecutato è coniugato con la Sig.ra [redacted].
Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (*cfr.* All. 1, Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 07 agosto 2021 in Rota Greca (CS) presso l' immobile oggetto di pignoramento. Precedentemente nessuno era comparso alla prima convocazione del medesimo incombente fissato per la data del 20 luglio 2021. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato che consentiva l' accesso al suddetto immobile, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (*cfr.* All. 5, Tavv. n. 5.5 e n. 5.6) e fotografico (*cfr.* All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 28) del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre il sottoscritto richiedeva e reperiva la necessaria documentazione per l' espletamento dell' incarico affidatogli presso i competenti uffici (*cfr.* All. 1, Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Rota Greca (CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza circa l' attestazione dell' eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile), effettuando anche ispezioni ipotecarie e visure catastali dello stesso (*cfr.* All. 2).

4. Risposte ai quesiti

4.1 L' identificazione del bene oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (*cfr.* All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (*cfr.* All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.4) e viene di seguito riportata: trattasi della porzione di un fabbricato a più piani sito nel centro storico del Comune di Rota Greca (CS) con le facciate principali confinanti con strade pubbliche lungo i lati nord-est, nord-ovest e sud-est, e confinante con altra porzione di fabbricato lungo il lato sud-ovest (*cfr.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 5).

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Rota Greca (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 6 , particella 196, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, Superficie Catastale totale mq 243, escluse aree scoperte mq 240, rendita catastale € 309,87, indirizzo Via Roma n. 65, piani T-1-2, in ditta a:* [redacted], *nato a* [redacted], *proprietà per 1/1, bene personale (cfr. All. 2, Visure catastali).*

Per come è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5), presentando unico ingresso per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà, stante l' assenza di scale esterne comuni, a meno di realizzare costose opere edili per garantire accessi autonomi e separati che ne snaturerebbero anche la destinazione d' uso in relazione alla tipologia urbanistica e residenziale dell' intero fabbricato. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 L' immobile oggetto di pignoramento è stato visionato durante il sopralluogo del 7 agosto 2021 (cfr. All. 1, verbale di sopralluogo). Una sua sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico (cfr. All. 6, foto nn. 1÷28) e planimetrico (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti, viene di seguito effettuata:

trattasi della porzione superiore di un fabbricato con struttura verticale portante in muratura in pietrame a quattro livelli di cui tre, costituenti il bene oggetto di pignoramento, intercomunicanti. E' sito nel centro storico del Comune di Rota Greca (CS), alla Via Roma 65 a cui si accede dall' adiacente strada comunale. Esso è stato realizzato presumibilmente agli inizi del secolo scorso e sorge in zona lievemente acclive: si presenta completato esternamente con architettura modeste e rifiniture economiche e datate nel tempo. Oltre al piano seminterrato, non rientrante nel pignoramento immobiliare, fanno parte della porzione di fabbricato *de quo* un piano terra, un piano primo ed piano secondo sottotetto (*cfr.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 4). I solai di piano e di copertura sono in latero-cemento con putrelle e tavelloni, il manto di copertura realizzato con coppi in laterizio.

Si accede ad esso mediante portoncino metallico (cfr. All. 6, foto n. 1) e dopo un piccolo atrio ed un bagno siti al piano terra si accede ai piani superiori mediante comoda scala interna in cemento armato. (cfr. All. 6, foto n. 6). Abbiamo poi una:

Porzione al piano primo costituita da:

- vano soggiorno - pranzo a cui si accede dal pianerottolo del vano scala ed un vano cucina (*cfr.* All. 6, foto nn. 6 ÷ 8);
- vano letto a cui si accede da ingresso-corridoio (*cfr.* All. 6, foto nn.8 e 9) con evidenti lesioni strutturali (*cfr.* All. 6, foto nn. 11 ÷ 14);
- balconi esterni scoperti aggettanti su sottostante strada pubblica(*cfr.* All. 6, foto n. nn.10 ed 11);

Porzione al piano secondo:

- vano letto e vano cucina a cui si accede da ingresso-corridoio (*cfr.* All. 6, foto nn. 16 ÷ 19);
- balconi esterni scoperti aggettanti su sottostante strada pubblica(*cfr.* All. 6, foto n. n. 20);
- vano letto oggetto di sopraelevazione (*cfr.* All. 6, foto n. n. 23) e soffitta sottotetto (*cfr.* All. 6, foto nn.24 e 25).

L' estensione di tale porzione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.6) ed è pari complessivamente a circa mq 37,54 al piano terra e a mq 111,37 al piano primo, oltre le pertinenze, tutte site al piano secondo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette porzioni dell' unità abitativa esse sono di buona qualità e presentano analogo stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in alluminio e serrande;
- portone d' ingresso metallico ed ante in vetro (*cfr.* All. 6, foto n. 5);
- unico bagno al piano terra provvisto di apparecchiature igienico – sanitarie;
- soffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile;
- impianto idrico autonomo;
- contatore e quadro impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione (*cfr.* All. 6, foto n.27).

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva dell' u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5).

Si denotano le parziali lesioni strutturali lungo il lato sud – orientale del fabbricato sia a livello della muratura portante che dei solai di piano del fabbricato derivante da modesti dissesti geologici del terreno sottostante (*cfr.* All. 6, foto nn. 11 ÷ 14);

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento si può dire che pur essendo ubicati in zona centrale della Città di Rota Greca(CS), ma posizionati lungo strada provinciale esso presenta *caratteristiche posizionali* discrete vista anche la distanza dal capoluogo di Provincia e dalla Città di Rende (CS) con annessa sede universitaria.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta poco interessante dal punto di vista commerciale, residenziale e per le attività terziarie. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere buona in quanto nel raggio di ml 500 ÷ 5.000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, farmacia, chiese ed uffici. La zone è scarsamente abitata, presenta edifici di antica e meno recente costruzione, relativamente elevati e distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico rurale lievemente degradato a ridosso del centro storico. 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 presenta un significativo valore estetico apprezzabile anche se non in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile stante la destinazione residenziale dello stesso e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nella zona del centro storico di che trattasi adiacente, per come già

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detto, a strada principale poco trafficata e servita 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.

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di una porzione di immobile che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendone altresì altre eventualmente intervenute nell' ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.

4.3 La data di costruzione del fabbricato contenente l' immobile *de quo* è sicuramente anteriore al 2 settembre 1967. Ciò si può presumere dal fatto che lo stesso ricade nel centro storico di Rota Greca (CS), con fabbricati adiacenti e limitrofi tutti realizzati, senz' ombra di dubbio, nei primi anni del secolo scorso ed anche prima. Inoltre, dalla trascrizione della compravendita del u.i.u. da parte del precedente proprietario, allegata all' atto notorio contenuta nella documentazione reperita presso l' ufficio tecnico comunale e datata 15 settembre 1969 (*cfr.* All. 1), emerge che trattasi di "*…vecchio fabbricato sito in Rota Greca…il tutto in pessimo stato di manutenzione e di stabilità, avente bisogno di numerosi lavori di restauro…*", e ciò rende certa la realizzazione del fabbricato in data ante 1967.

4.4 Dalla citata documentazione tecnica ricevuta dal Comune di Rota Greca (CS), trattandosi di fabbricato realizzato ante 1967, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo alla realizzazione dello stesso. E' stata comunque reperita un' Autorizzazione Edilizia datata 30 gennaio 1990 , prot. N. 143 (*cfr.* All. 1) per la realizzazione di alcuni lavori di manutenzione interna. Dai rilievi peritali e dalla descrizione della porzione di fabbricato contenuta nell' atto notarile di cui al punto precedente, emerge senz' ombra di dubbio la realizzazione di ulteriori lavori strutturali non autorizzati come la sostituzione dei solai di piano e la parziale sopraelevazione del lato orientale del piano sottotetto (*cfr.* All. 6, foto n. 23). Per tali opere abusive non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono ma esiste per esse la possibilità del conseguimento del titolo in sanatoria in base alla Legge regionale della Calabria del 11 agosto 2010, n. 21 e del Piano Casa contenuto nella Legge regionale della Calabria n. 23 del 7 luglio 2022 che consente che consente aumenti volumetrici fino al 20% e il recupero dei sottotetti. Il costo presunto per tale conseguimento è di circa € 4.000,00 suddivise fra spese tecniche, diritti di segreteria per titoli in sanatoria ed oneri di costruzione e di urbanizzazione.

4.5 Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun terreno non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.6 Le risultanze catastali (*cfr.* All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente l' immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l' esatta rispondenza con i dati specificati nell' atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale dell' immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5) coincide, a meno di pur minime ed irrilevanti inesattezze grafiche inerenti alla porzione di unità immobiliare urbana (u.i.u.) posta ai piani terra, primo e secondo (mansarda più soffitta), con la relativa planimetria catastale reperita presso telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (*cfr.* All. 2). Le principali inesattezze grafiche da evidenziare sono quelle riportata al piano terra nell' atrio in corrispondenza dell' apertura posta sul muro portante appena a destra del portone d' ingresso: si tratta di una vetrata che mette in comunicazione l' u.i.u. *de quo* con l' u.i.u. di altrui proprietà adiacente e non rientrante nel pignoramento immobiliare. Si deve quindi realizzare un tramezzo divisorio in sostituzione di tale vetrata e successivamente redigere una planimetria castale per esatta rappresentazione grafica. Il costo complessivo dei lavori e delle relativa spese tecniche è di circa € 1.000,00 onnicomprensivi. Inoltre vanno corrette le misure relative alle altezze dei vani al piano terra ed al piano secondo sottotetto Su suggerimento dell' Ill.mo GE, la spesa necessaria per la variazione catastale è stata solo preventivata e non eseguita come da quesito peritale.

4.7 In base alla documentazione reperita ovvero Visure Catastali, Ispezione Ipotecaria, Atto Notarile e Certificazione Notarile del Certificato Ipocatastale (*cfr.* All. 2), risulta che all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario, in modo esclusivo, dell'intera proprietà dell' immobile oggetto di pignoramento, in forza all'Atto di Donazione in [redacted] del 31.01.2006, Repertorio n. 73753, trascritto il 01.02.2006 ai nn. 3684/2664 da parte del [redacted], cod. fisc. [redacted].

Essendo il debitore esecutato in possesso dell'intera proprietà e perciò, non essendo presenti altri comproprietari, non è necessario predisporre bozza del progetto per divisione.

4.8 La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l' elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla citata certificazione ipocatastale prodotta in atti e datata 9 Aprile 2021, almeno fino alla data dell' ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto nel mese di gennaio 2023 (cfr. All. 2, Documentazione catastale); di seguito si riporta l' elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento:

4.8.1
ISCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 551 Registro Generale 3686

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 73754 del 31/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.8.2
TRASCRIZIONE del 31/03/2021 - Registro Particolare 6515 Registro Generale 8317
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 608 del 02/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l' assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l' assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

4.9

4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile "*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*[1]".

4.9.2 Determinazione del valore di mercato dell' immobile pignorato

Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto 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 il suddetto immobile (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisori interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie

[1] *Cfr.* Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 pari a €/ mq 500,00 ÷ 700,00 per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre dell'anno 2022 e per la zona B1 del Comune di Rota Greca (CS), ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 510,00 [(Val OMI $_{max}$ + Val OMI $_{min}$)/2] (*cfr.* All. 3). 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, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia[2], riportate nelle tabelle (*cfr.* All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 37) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento alle zone della periferia dell' assimilabile Comune di Guardia Piemontese (CS), hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 800,00.

*E' una quotazione che è di buon senso assumere non re*alistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare in Provincia di Cosenza e nella sua porzione settentrionale, seppur con quale lieve segnale di ripresa almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; 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 dei primi due sopra riportati pari ad €/mq [(600,00 + 510,00)/]/2 =* ***€/mq 555,00****.*

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 estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura[3] 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

[2] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.19
[3] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 letteratura[4], ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;

Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari);
Edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

Edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.
La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanzia

- i coefficienti delle pertinenze;

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

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:
a) 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;
b) 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

[4] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non 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).

Nel caso dell'unità immobiliare urbana in questione è giocoforza assumere un coefficiente che deriva da uno stato manutentivo pessimo viste le necessarie e dispendiose opere manutentive da adottare per risanare i rilevati dissesti statici e strutturali (*cfr.* All. 6, foto nn. 15 ÷ 24);

Per come è strutturata l' unità immobiliare oggetto di pignoramento, avendo singolo ingresso autonomo e tenendo conto anche della situazione di possesso unitaria delle stessa, per la sua stima si considera un valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni pari ad €/mq 555,00

Applicando i coefficiente di differenziazione, che si considerano unitari per tutte le porzioni dell' immobile, ovvero:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: c_{eqs} (età: oltre 60 anni); qualità: popolare; stato: pessimo = 0.40 (cfr. All. 4);

Perciò:

valore di mercato unitario: €/mq 555,00 x 0,40 = €/mq 222,00 = Vm

Per il calcolo delle singole porzioni dell' u.i.u. oggetto di pignoramento, anche se ritenuta indivisibile, avremo:

per la porzione al piano terra si applica direttamente il valore di mercato unitario alla superficie commerciale principale;

per le porzioni al piano primo e secondo dovremo calcolare in aggiunta le aliquote di superficie commerciale tenendo conto dei seguenti coefficienti di differenziazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente per le pertinenze *per camere a tetto o soffitte*: coeff. 0,33 (*cfr.* All. 4),

coefficiente per *balconi scoperti*: coeff. 0,25 (*cfr.* All. 4);

coefficiente per *cantine e solai inabitabili*: coeff. 0,20 (*cfr.* All. 4);

Perciò:
valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano terra: €/mq (222,00 x mq 37,54) = € 8333,88
valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano primo: €/mq (222,00 x mq 117,37) + €/mq [222,00 x mq (1,43+1,43+1,43 + 7,47) x 0,25] = € 26.056,14 + € 652,68 = € 26.708,82
valore di mercato porzione u.i.u. sita al piano secondo: €/mq [222,00 x mq 72,27 x 0,33] + €/mq [222,00 x mq (1,43+1,43) x 0,25] + €/mq [222,00 x mq 39,10 x 0,20] = € 5.294,50 + € 158,73 + € 1.736,04 = € 7.189,27

In definitiva:
valore di mercato u.i.u. = valore porz. piano terra + valore porz. piano primo + valore porz. piano secondo = € 8333,88 + € 26.708,82 + € 7.189,27 = € 42.231,97
Si procede infine all' usuale 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 insolute gravanti sull' immobile; di conseguenza:
valore di mercato u.i.u. = € 42.231,97 x 0,85 = € 35.897,17 che detratto del costo della sanatoria urbanistica e catastale, pari complessivamente ad € 5.000,00 risulta essere pari ad € 35.897,17 - € 5.000,00 = € 30897,17 ≈ **€ 30.895,00**
In definitiva il valore di mercato dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento e pari a circa € 30.895,00.

Per completezza si precisa che l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento è che trattasi di zona di Zona A (centro storico) della Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Rota Greca (CS)

Infine, dallo studio della documentazione urbanistica e dalla tavola grafica dei vincoli gravanti sull' area in cui ricade il fabbricato contenente l' immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 5, Tav. 5.4), si evince che esso ricade in zona R4 di massimo rischio idrogeologico del Piano Piano di Assetto Idrogeologico – Rischio Frane – Alluvioni (PAI).

4.10 Come già ribadito al precedente par. 4.1 e per come ora confermato ora dalla redazione della planimetria dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5), presentando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unico ingresso comune per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto e a non formare lotti per gruppi omogenei in quanto la natura degli immobili non lo consente.

4.11 Accertato al precedente par. 4.7 che il debitore esecutato è l' intestatario, in modo esclusivo, dell' u.i.u. *de quo*, alla data dei sopralluoghi peritali (*cfr.* All. 1) la stessa non era occupata né da terzi né dai componenti del nucleo familiare del debitore esecutato e quindi risultava libero. Avendo il debitore esecutato, inoltre, dichiarato che lui stesso ed i residui componenti del nucleo familiare avevano residenza presso altri immobili, a riprova di ciò, il sottoscritto otteneva dagli uffici del Comune di Rota Greca (CS) documentazione anagrafica di stato civile, di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato (*cfr.* All.1), legittimando di fatto il possesso e la detenzione del bene da parte dello stesso. Contemporaneamente è stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sull' u.i.u. *de qua*. La succitata Agenzia, con comunicazione del 14/12/2022 (*cfr.* All.1), attestava l' assenza di eventuali contratti di locazione registrati riguardanti l' immobile oggetto di pignoramento. Infine è stato accertato, risultando che l' immobile non è occupato dal debitore esecutato, che non vi sono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani, ad occupare l' immobile oggetto di pignoramento.

4.12 Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 La planimetria dell' immobile ed una congrua documentazione fotografica dello stesso sono stati riportati nella documentazione allegata all' elaborato peritale (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5 ed All. 6) .

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), lì 26 Giugno 2023

L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

1. Decreto di nomina, verbali di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, documentazione tecnica ed anagrafica acquisita presso il Comune di Rota Greca (CS), istanze e concessione di proroghe.

2. Documentazione catastale: visure e documentazione tecnica catastale, certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale, ispezione ipotecaria.

3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Rota Greca (CS)

4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016

5. Tavole grafiche

   Tav. 5.1: inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tav. 5.2: stralcio aereofotogrammetrico e catastale del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto del pignoramento

Tav. 5.3: stralcio immagine tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione del vincolo ricadente sul terreno contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento

Tav. 5.4: stralcio immagine tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione del vincolo ricadente sul terreno contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento

Tav. 5.5: rilievo planimetrico

Tav. 5.6: superficie commerciale rilevata

6. Documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009









Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine satellitare su piattaforma GIS tratto da Google Earth PRO
del fabbricato contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009