



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT . ING . SANDRO NUDO
VIALE MARINELLA 64 - 87030 FALCONARA ALBANESE (CS)

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2018 R.G.E.

promosso da:


nei confronti di:


Esperto incaricato:
Dott. Ing. Sandro NUDO
Viale Marinella, 64
87030 Falconara Albanese (CS)
tel.338/7794008 - fax 098417801418

1. PREMESSA

In data 13 febbraio 2019, lo scrivente Ing. Sandro NUDO, nato a Cosenza il 03/04/1970, residente in Castrolibero (CS) alla Via F. Coppi n° 19 (cod. fisc.: NDU SDR 70D03 D086J), con studio professionale in Falconara Albanese (CS), viale Marinella 64, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3223 ed all'Albo di Codesto Tribunale, prestava giuramento quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nel procedimento n°207/2018 R.G.E. promosso da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

2. DIDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), così individuato:

- § Appartamento sito in Contrada Valleggiannò, individuato al catasto fabbricati al foglio di mappa 1 part.496 sub11;

3. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del procedimento è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza, nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) con i seguenti dati (*allegato D*):

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
1	496	11	A/2	1	5,5 vani	Euro 340,86	Contrada Valleggiannò SNC - Piano III interno 8

Il tutto in capo alla sig.ra:

[REDACTED] in ragione della
quota 1/1.

4. ITER OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preliminarmente esaminato gli atti e compiute le debite ricerche, il sottoscritto procedeva ai seguenti adempimenti:

- Presa visione degli atti depositati, relativi al proc.es. n.207/2018 R.G.E. del Tribunale Civile di Cosenza;
- In data 21/05/2019, presso l'Archivio Notarile di Cosenza, si accedeva e richiedeva copia dell'Atto Notarile di Compravendita di Appartamento con Num. Rep. 52388 Numero Raccolta 16056, Notar Avv. Fabio Posteraro (*allegato F*);
- In data 08/08/2019 con prot. N.2359 è stata presentata richiesta scritta, presso il comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), per il rilascio dell'indirizzo di residenza della Sig.ra [REDACTED]. In tale occasione si veniva a conoscenza, su intervento dell'Ufficiale Ufficio Anagrafe comunale, che il nome riportato correttamente nei registri comunali è [REDACTED] (*allegato C*).
- In data 08/08/2019 con prot. N.3258 è stata presentata richiesta scritta, per il rilascio dei titoli abilitativi dell'immobile;
- In data 30/08/2019 si comunicava all'esecutata a mezzo corriere GLS, con codice spedizione CS590660795, il giorno del sopralluogo all'interno dell'unità pignorata, per verificare la corrispondenza dei luoghi, della documentazione e le caratteristiche dell'immobile.
- In data 09/09/2018 alle ore 10,30, presso i luoghi di causa, si effettuava il sopralluogo dell'immobile, co stesura successiva del verbale (*allegato A*). Provvedendo ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni, e annotando il tutto su separati fogli corredati da un accurato servizio fotografico (*allegato B*) al fine di meglio descrivere lo stesso. Era presente la parte esecutata la sig.ra [REDACTED] che ha messo a disposizione l'appartamento per gli opportuni rilievi.
- In data 14/11/2019 viene rilasciata copia della documentazione richiesta e agli atti e titoli abilitativi comunali, richiesta prot.3258 del 08/08/2019.

5. RISPOSTA AI QUESITI

- 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 a 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 ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei 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;

Per verificare la completezza della documentazione di cui art.567 comma 2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si sono effettuati diversi accessi mediante il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio. Acquisiti le relative documentazioni si è accertato che la documentazione risulta essere idonea e completa.

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);*

- ATTO DI ACQUISTO immobile foglio di mappa n.1 particella 496 sub.11, Notar Fabio Posteraro, del 10/12/2004 - TRASCritto il 15/12/2004 nn° 35593 R.G. e 25046 R.P. tra [REDACTED] della Società [REDACTED];
- ATTO DI ACQUISTO terreno foglio di mappa n.1 particella 144 dal quale risulta generato l'ente urbano dove insiste il fabbricato, Notar Fiore Vittorio, TRASCritto il 23/01/2001 nn° 1723 R.G. e 1349 R.P. tra Società [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] (ciascuno per diritti pari ad 1/3);
- ATTO DI DONAZIONE per i diritti di proprietà pari ad 1/2 di [REDACTED] 05/04/1068 , Notar D'Aqui Eleonora in data 21/05/1998 rep.77629 - TRASCritto il 05/06/1998 ai nn.11491 R.G. e 9288 R.P., pervenuto con ATTO DI ACQUISTO Notar De Rosa Alberigo in data 10/06/1994 rep.26882 - TRASCritto il 15/06/1994 nn° 15108 R.G. e 12695 R.P. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
25/11/1961;
- ATTO DI ACQUISTO diritti di 1/2 piena proprietà [REDACTED] Notar De Rosa Alberigo, del 10/06/1994 rep.26882 - TRASCritto il già riportato nella precedente formalità;

- IPOTECA VOLONTARIA mutuo fondiario Notar Posteraro Fabio del 10/12/2004 Rep. 51389, ISCRITTA il 15/12/2004 ai nn.35601 R.G. e 7128 R.P. in favore di [REDACTED]
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Cosenza in data 17/09/2018, TRACSRITTO il 28/09/2018 ai nn.24780 R.G. e 19291 del R.P. in. F. [REDACTED]

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di tale documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Dalla presa visione dell'estratto di mappa catastale, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta inserito al catasto fabbricati al foglio di mappa n.1 part.496 sub.11 del Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS).

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 principali collegamenti verso il centro della città;*

Appartamento facente parte di un immobile di maggiore consistenza. Sito in Santo Stefano di Rogliano (CS), alla Contrada Valleggiannò - Via Antonio Guarasci n.4. Ubicato al piano secondo - mansarda è raggiungibile attraverso una scala interna comune, da via Antonio Guarasci. Confina a nord e sud con corte comune, ad est con stesso fabbricato, mentre a ovest con strada comunale Antonio Guarasci.

La superficie è di mq 108,50 con mq 7,00 balcone lato nord e mq 7,00 balcone lato ovest, una superficie commerciale dell'immobile di mq 122,50 compreso balconi (inferiore al 15%

della superficie). L'altezza media dei locali è di 3,50, considerando che è una mansarda con copertura a padiglione.

E' censito in catasto fabbricati al Foglio di mappa 1 part. 496 sub 11 cat A/2 di 5,5 vani.

La struttura portante dell'intero fabbricato è una struttura intelaiata in cemento armato, in ottimo stato. L'intero fabbricato è completamente ultimato ed abitato. Al piano terra i locali sono del tipo Commerciale, mentre il piano primo e il secondo - mansarda, sono adibiti a civile abitazione.

L'immobile è composto da un ingresso soggiorno, cucina, due stanze da letto e due bagni. Il pavimento è in gres, con tipologia unica per tutti gli ambienti, escluso i bagni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche con colori a tinte forti, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera e scuretto interno. I bagni, sia quello padronale che quello di servizio, hanno rivestimento e pavimento in mattonelle di ceramica di colore tenue. Uno è dotato di vasca da bagno, mentre in un altro c'è la doccia. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannelli esterni in legno. In definitiva le rifiniture sono di ottima qualità.

Gli impianti tecnologici, quello idrico e elettrico, sono nuovi e in ottimo stato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano.

Completamente arredato, con mobilio, arredo cucina e bagno di buone finiture e ottima qualità. Anche le rifiniture dell'intero fabbricato sono buone. La scala interna comune è rivestita con pavimenti in granito.

E' posizionato nella contrada Valleggiannò, in via Guarasci n.4 del comune di Santo Stefano di Rogliano (CS). Una zona residenziale con buona presenza di attività commerciali. Raggiungibile agevolmente, vista l'ottima viabilità ed a 5 minuti dallo svincolo autostradale A2 uscita Rogliano ed a 15 minuti circa dal capoluogo di provincia Cosenza.

Tutto quanto sopra descritto si evince chiaramente anche dalla documentazione fotografica (*allegato B*).

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 identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati descrittivi indicati nell'Atto di Pignoramento identificano univocamente tutti i beni, ricadenti nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS).

- 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;*

Non sono presenti difformità tra il bene allo stato attuale e la documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile ha destinazione Commerciale al piano Terra, mentre al piano primo e secondo - mansarda ha destinazione a civile abitazione.

- 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 art. 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 Decreto 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 dell'articolo 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3870, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'intero immobile, visto i titoli abilitativi rilasciati dall'ufficio urbanistica del comune di Santo Stefano di Rogliano (CS), è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.3/2001 e successiva

Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 15/07/2003. Dall'analisi del progetto depositato in comune, risultano essere presenti alcune difformità.

La prima riguarda una variazione volumetrica, ovvero, sul lato ovest dell'appartamento, pur rimanendo invariata la superficie è stato spostato il compagno esterno in allineamento con il restante fabbricato. Questo genera un aumento di volume dell'immobile. E' stata modificata anche la dimensione del balcone. Tale variazioni, non risultano autorizzati dal comune. Infatti non sono presenti alcun titolo abilitativo che ne giustifica la loro realizzazione. Non ci sono né varianti né richieste di sanatoria. Da un confronto con il Tecnico Comunale Ing. Eduardo Amerise, responsabile attuale dell'Ufficio Tecnico, tale opera potrebbe essere oggetto di sanatoria, con costi che si aggirerebbero in circa € 2.500,00.

La seconda difformità riguarda la realizzazione di una diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato. Lo stato attuale, invece, corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Tale difformità è sanabile presentando il relativo documento Docfa con un costo complessivo di € 400,00. Tali difformità sono meglio evidenziate *nell'allegato E*.

- 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 de 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 risulta essere per intero di proprietà della sig.ra [REDACTED] Da essa abitato in forma continuativa e di fatto indivisibile in ulteriori lotti.

- 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 alla 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;*

L'immobile è pignorato per la sua interezza.

- 11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato e 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, a 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;*

Allo stato attuale risulta essere occupato dal sig.ra [REDACTED] legittima proprietaria, in forma continuativa.

- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Vedasi quesito precedente.

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

Dagli atti consultati, non risultano presenti vincoli di alcuna natura sul bene pignorato.

- 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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Al fine della gestione degli immobili e dei terreni, le sole spese da sostenere sono quelle dovute ai relativi tributi.

- 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 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 della trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data della 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 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Il criterio adottato per la stima degli immobili, al fine di determinare il più probabile valore di mercato è “il metodo sintetico comparativo”. La stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta. La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga eseguita in base ad un'indagine statistica, da condurre nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Al valore determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

Tale stima può essere a sua volta effettuata:

In base a parametri tecnici quali costo/vuoto per pieno, costo/mq di superficie utile coperta;

In base ai parametri economici quali reddito e fitto relativo ad altri immobili simili già oggetti di compravendita.

Possiamo inoltre considerare altre due fasi:

- una prima fase in cui il perito effettua la ricerca di tutti i dati necessario per la stima tra cui superficie, cubatura o vani, stato conservativo, posizione, esposizione;
- una seconda fase in cui si effettua una valutazione personale in merito a parametri economici quali scelta dei beni di confronto con quello da stimare per estrarre il valore unitario, nonché eventuali aggiunte o detrazioni del valore di stima.

Sulla base delle metodologie espresse è possibile dare una valutazione agli immobili oggetto della nostra stima, in riferimento alle loro caratteristiche e condizione di stato, evidenti nella documentazione fotografica, utilizzando appunto il procedimento di stima sintetico comparativo.

L'importo unitario/mq è stato ottenuto attraverso indagini svolte sul posto, attraverso indagini presso le agenzie immobiliari ed anche attraverso la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (fonte OMI, osservatore del mercato immobiliare, dati relativi al I semestre 2019). Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento compreso i balconi, comprensiva dei muri perimetrali e per metà dei muri comuni con altro appartamento. Tale valore è fissato in €/mq 840,00.

Valutazione dell'immobile:

superficie commerciale mq 108,50

superficie balcone mq 108,50 + 7,00 + 7,00 = mq 122,50

totale superficie commerciale mq 122,50

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:

$$V_m = \text{mq } 122,50 \times \text{€/mq } 840,00 = \text{€ } 102.900,00$$

a tale valore non è stato applicato alcun coefficiente correttivo, visto che lo stato dell'immobile, sia interno che esterno è buono.

Pertanto si ha il VALORE DI MERCATO (V_m) = € 102.900,00

Decurtato del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti si determina il prezzo base:

VALORE: € 87.465,00

Tale importo stimato rappresenta l'attuale valore di mercato, decurtato del 15%, dell'immobile sito in Santo Stefano di Rogliano (CS) in Contrada Valleggiannò - via Antonio Guarasci n.4, riportato in Catasto al foglio di mappa n.1 particella 496 subalterno11.

- 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 de pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

BENE	Immobile appartamento sub.8
Descrizione locale	Civile abitazione
Descrizione Catastale Agenzia del Territorio	Immobile riportato in Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 496 sub.11, sito nel comune di Santo Stefano di Rogliano (CS)
Natura e titolarità giuridica	Proprietà per 1/1
Indirizzo	Contrada Valleggiannò - Via Antonio Guarasci n.4
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
PREZZO BASE	€ 87.465,00

Non ci sono da evidenziare particolari problematiche relativamente ai quesiti 1 e 14.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata il sottoscritto rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, con relativi allegati, rimanendo a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza,

Il C.T.U.
Ing. Sandro NUDO

ALLEGATI

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Documentazione fotografica;
- C. Documenti comunali;
- D. Documenti catastali;
- E. Rilievo e sovrapposizione stato attuale e di progetto, con individuazione delle difformità.
- F. Copia atto notarile di compravendita.