

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 56/2021
Promossa da BCC NPLS 2018 S.r.l.
QUALE MANDATARIA DI PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A

Contro Sig. [REDACTED]
G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 25.20.2022	<p>Il C.T.U.</p> <p>Ing. Monica Alfano</p>  
<p>Ing. Monica Alfano - Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS) Tel. e fax 0984401023 cell. 3471075018 – email: mon.alfano@gmail.com - pec: monica.alfano.e4192d@ingpec.eu</p>	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In data 25.10.2021 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione (All. C PN1) circa il conferimento dell'incarico con provvedimento del 22.10.2021 (All. PN1) e in data 30.10.2021 inviava Accettazione dell'incarico (All AI).

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, in data 09.11.2021 ha inviato a mezzo pec richiesta del certificato di residenza dell'odierno esecutato (All. R CR) a cui si è avuto riscontro in data 09.11.2021 (All. CR).

In data 10.11.2021 la sottoscritta CTU si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per effettuare Ispezione Ipotecaria (All. II) e le Visure Catastali attuali e storiche (All. VC) relative ai beni oggetto del pignoramento.

In data 16.11.2021 ha inviato a mezzo pec richiesta di accesso a mezzo pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (All. RA UTC 1) a cui si è avuto riscontro in data 02.02.2022 (All. D UTC1) e successiva nota integrativa del 18.02.2022.

In data 23.11.2021 la sottoscritta CTU ha effettuato un primo sopralluogo per prendere visione degli immobili pignorati, avendo provveduto all'invio delle convocazioni alle parti (All. CS1), per cui è stato redatto verbale di sopralluogo (All VS 1) e prodotta idonea documentazione fotografica (All. DF1).

In data 24.11.2021 la sottoscritta CTU ha richiesto e acquisito presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate la stampa delle note relative alle singole formalità relative agli immobili pignorati (All. N II), la planimetria catastale dell'immobile censito al foglio n. 14 p.la 23 sub. 2 (All. PC), e l'estratto del foglio di mappa per l'individuazione dei terreni (All. E M).

In data 11.12.2021, essendo il 18.12.2021 il termine fissato per la consegna dell'elaborato peritale, la sottoscritta inoltrava richiesta di proroga (All. RP 1).

In data 01.02.2022 a seguito dell'udienza è stata concessa proroga dei termini per il deposito della Consulenza (All. CP).

La sottoscritta CTU, rendendosi necessario ulteriore accesso all'immobile oggetto di procedura, ha fissato la data per sopralluogo il 05.02.2022, inviando comunicazioni alle parti (All. CS 2), per cui è stato redatto verbale (All. VS 2) e prodotta idonea documentazione fotografica (All. DF 2).

In data 06.02.2022 è stata inoltrata richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo del certificato dello stato di famiglia storico relativo (All. R CSF) e in data 09.02.2022 è stato dato riscontro alla richiesta con il rilascio a mezzo pec del certificato richiesto (All. CSF).

In data 06.02.2022 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate richiesta relativa all'esistenza, ed eventuale acquisizione, di contratti di locazione per l'immobile di cui alla procedura (All. R CL), a cui si è avuto riscontro in data 22.02.2022 (All. A CL).

In data 16.02.2022 è stato acquisito presso l'Agenzia del Territorio l'Elaborato planimetrico (All. EP).

In data 19.02.2022 attraverso il servizio GEOWEB è stata acquisita l'Ispezione ipotecaria per nominativo (All. II N).

La sottoscritta, dopo aver compiuto le operazioni di cui sopra, aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo, aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione, dando puntuale risposta ai quesiti posti dal Giudice nel provvedimento di nomina.



1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta CTU ha potuto consultare il fascicolo telematico della procedura dal quale risulta il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio ██████ in Rende in data 03.11.2020 che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 17.09.2020 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 09.10.2020 ai n.ri 23362/17160.

In particolare dalla certificazione notarile si rileva l'esatta individuazione degli immobili pignorati; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva. Dalle ricerche effettuate presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dalla sottoscritta CTU, dall'Ispezione Ipotecaria con retroattività risalente al 18.12.1990 risulta la trascrizione del 08/06/1993, recante numero del Registro Particolare 11850 e numero del Registro Generale 13758 Rep. 30271 del 13/05/1993 – Atto di Donazione, relativamente agli immobili individuati.

Nella Dichiarazione Notarile Sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale circa la provenienza dei beni, risulta, tra l'altro, la Trascrizione 13758/11850 che è riferita all'atto di Donazione con cui l'esecutato ha acquisito il diritto di nuda proprietà dei beni oggetto della presente procedura, con riserva di usufrutto (nella stessa certificazione è riportato che è avvenuto il ricongiungimento di usufrutto in morte di ██████).

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per gli immobili siti in Montalto Uffugo e riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 14 p.lla 23 sub. 2 (graffata p.lla 181 sub. 2), in Catasto Terreni al Foglio 14 p.lla 180 e 182, appare valida e completa.

2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare per i beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

Immobile n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2- p.lla graffata n. 181 sub. 2)



1. ISCRIZIONE del 24.02.2011 – Registro Particolare 1037 Registro generale 5885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 315232/53686 del 23.02.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 09.10.2020 – Registro Particolare 17160 Registro Generale 23362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 1972 del 17/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile n. 2 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 182)

1. TRASCRIZIONE del 08706/1993 – Registro Particolare 11850 Registro Generale 13758 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30271 del 13.05.1993 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 24.02.2011 – Registro Particolare 1037 Registro generale 5885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 315232/53686 del 23.02.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 09.10.2020 – Registro Particolare 17160 Registro Generale 23362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 1972 del 17/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile n. 3 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 180)

1. TRASCRIZIONE del 08706/1993 – Registro Particolare 11850 Registro Generale 13758 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30271 del 13.05.1993 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 24.02.2011 – Registro Particolare 1037 Registro generale 5885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 315232/53686 del 23.02.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 09.10.2020 – Registro Particolare 17160 Registro Generale 23362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 1972 del 17/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Al fine di procedere alla corretta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, in data 10.11.2021 sono state effettuate le Visure catastali attuali e storiche per immobile e successivamente, in data 24.11.2021 sono state acquisite la planimetria catastale e l'estratto di mappa. Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobili, in forma sintetica e integrale, e per soggetto.

In data 16.11.2021 è stata inoltrata a mezzo pec richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che è stato rilasciato unitamente all'ulteriore documentazione tecnica, in data 02.02.2022 (All. D UTC1).

Il tutto per come già esposto in precedenza.

Non sono risultate discrasie, all'esito di controllo incrociato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. *descrive, 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 interni ed esterni, 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;*

Trattandosi di un compendio costituito da n. 3 immobili tra fabbricati e terreni, tutti ubicati nel Comune di Montalto Uffugo, si procede preliminarmente con la descrizione relativa alle caratteristiche della zona.

Il Comune di Montalto Uffugo si presenta da un punto di vista orografico molto vario in quanto è costituito da un territorio caratterizzato da zone pianeggianti e rilievi-colline e montagne. La zona valliva, e dunque più pianeggiante, è attraversata in direzione N-S da due sistemi infrastrutturali di trasporto: l'asse ferroviario Cosenza-Sibari e l'asse autostradale A2 "Autostrada del Mediterraneo" con lo svincolo Montalto-Rose. Sono presenti assi di viabilità secondaria come la strada ex statale 19 delle Calabria e dal centro del paese è possibile percorrere due strade comunali che collegano verso sud a San Vincenzo La Costa per proseguire fino a San Fili e verso ovest alla frazione di Parantoro e in direzione nord fino a San Benedetto Ullano. Il Comune ha subito negli ultimi anni un consistente sviluppo legato alle nuove edificazioni che accanto a quelle esistenti hanno offerto la possibilità dell'incremento dell'offerta insediativa, soprattutto nella zona più prossima all'asse autostradale. Altrettanto sviluppata risulta l'attività produttiva presente sul territorio che, soprattutto negli ultimi anni, ha favorito un cambiamento a livello economico: infatti da realtà prettamente agricole si è passati allo sviluppo di attività artigianali, commerciali ed imprenditoriali.

La zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima si trova in località "Stragola o Acquafredda" a circa 7 Km dallo svincolo autostradale A2 "Montalto Uffugo- Rose". Essa presenta tutte le caratteristiche tipiche di un'area prevalentemente agricola: infatti non sono presenti attività commerciali nelle immediate vicinanze o servizi pubblici. Dista circa 6 km dalla SS19 e dalla frazione di Taverna che rappresenta un centro urbanizzato fornito di servizi diversi, quali quello scolastico e postale oltre che diverse attività commerciali.

La distanza dal centro del Comune di Montalto è di circa 5 Km mentre la stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino Scalo si trova approssimativamente a 17 km. Il centro del capoluogo bruzio si trova invece a circa 25 km di distanza.

Per quel che riguarda le opere di urbanizzazione primaria si trovano strade, rete idrica, rete elettrica e telefonica. Le opere di urbanizzazione secondaria presenti nella zona anche non immediatamente prossime alla località in cui si trovano ubicati gli immobili, sono: scuole, chiese e aree verdi di quartiere

Di seguito si riporta la descrizione per ciascun bene oggetto della procedura.

Immobile n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2- p.lla graffata n. 181 sub. 2)

Ubicazione

Comune	Località	Via	Scala	Piano	Interno
Montalto Uffugo (CS)	Acquafredda	Via Stragola	----	Primo	---



Dati Catastali attuali

Il bene è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 14 del Comune di Montalto Uffugo p.lla 23 sub. 2 (unità graffata p.lla n. 181 sub 2).

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
14	23	2	A/3	1	5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte: 112 m ²	Euro 258,23
Particella graffata: Foglio 14 p.lla 181 sub. 2							

Si evidenzia che sul Certificato di Destinazione Urbanistica nella Concessione Edilizia rilasciati dall'Ufficio tecnico comunale, la zona in cui sono ubicati gli immobili viene indicata come località Acquafredda.

Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile consiste in un'unità abitativa (civile abitazione) disposta su un unico livello, posta al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra, primo piano e sottotetto non praticabile sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Stragola; ad essa si accede da portoncino che affaccia su terrazzo aperto coperto raggiungibile da scala esterna a due rampe che parte da spazio esterno facente parte della corte esterna del fabbricato principale. La scala è allo stato rustico, senza elementi di protezione laterale. È presente un cancello e un'inferriata in corrispondenza del punto in cui smonta la scala esterna; sul prospetto ovest è presente ringhiera in ferro per tutto lo sviluppo del terrazzo.

L'appartamento è costituito da un ingresso-corridoio, un servizio, due camere da letto e la cucina (le foto scattate nel corso del sopralluogo ritraggono la condizione degli ambienti). Il bagno è attrezzato di doccia, bidet, wc e lavabo. La distribuzione interna degli ambienti è stata rilevata nel corso dei sopralluoghi, riscontrando differenza con quanto riportato nella planimetria catastale solo per le dimensioni del bagno e di conseguenza nella posizione delle aperture interne per accedere ai vani che ospitano le camere da letto. Successivamente è stata confrontata con quella riportata a corredo dell'istanza di condono con cui si ritrova lo stato di fatto.

Superficie calpestabile

Di seguito il quadro sinottico in cui vengono riportate le superfici calpestabili per singolo ambiente:

Ambienti	Sup. calpestabile (m ²)
Ingresso-corridoio	9,25
Cucina	13,03
Soggiorno	21,46
Camera	18,63
Camera	18,17
Bagno	5,82
Balconi terrazze e simili	27,70

Confini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come si evince dall'elaborato planimetrico, l'immobile confina con corte comune per tutti e 4 i lati, identificata al sub n. 3 della p.lla n. 181.

Pertinenze

Non sono state rilevate pertinenze relative all'immobile.

Accessori e millesimi di parti comuni

Le parti comuni consistono in una corte esterna al fabbricato per come da elaborato planimetrico per cui non esiste una suddivisione in millesimi.

Caratteristiche strutturali del bene

Le informazioni relative alle caratteristiche strutturali del bene sono state desunte anche dalla relazione a corredo dell'istanza di condono, acquisita presso il competente ufficio del Comune di Montalto Uffugo. In particolare, l'immobile è posto al primo piano di un edificio ed è stato realizzato per sopraelevazione di un fabbricato rurale costituito da solo piano terra, la cui costruzione risale ad epoca antecedente al 1967. Le strutture di fabbrica verticali sono in muratura mentre quelle orizzontali in laterizi e c.a. Il sistema di copertura a falde è stato realizzato con travi in legno e manto in tegole.

Sul lato est, in aderenza al fabbricato è presente una tettoia aperta realizzata in epoca cui non è possibile risalire.

L'appartamento presenta i pavimenti interni in ceramica, così come pure quelli che sono stati messi in opera per la pavimentazione del terrazzo. Le pareti dei diversi ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiate ad eccezione del corridoio e del salone, dove è presente carta da parati, e della cucina dove è presente rivestimento in ceramica. Anche il bagno presenta le pareti e i pavimenti rivestiti in piastrelle di ceramica sulla tonalità del beige. Come già esposto in precedenza, l'accesso all'appartamento avviene mediante un'apertura cui si accede dal terrazzo e l'infisso è costituito da un doppio portoncino in alluminio e vetro. Anche gli infissi esterni sono in alluminio con persiane alla romana nel colore testa di moro e con vetrocamera e profili interni bianchi. Le porte interne sono costituite da porte a soffietto in plastica per l'accesso a n. 2 vani, cucina e soggiorno, e in legno per gli altri vani. Gli impianti presenti sono:

- elettrico, con punti luce e punti presa nei vari ambienti;
- impianto idrico;
- impianto termico, alimentato con termocamino ubicato nel locale cucina;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico.

È presente, altresì, una caldaia per l'acqua calda, posizionata sul terrazzo.

L'appartamento costituisce attualmente abitazione in cui ha residenza l'odierno esecutato con il proprio nucleo familiare costituito per come da certificato della situazione di famiglia originaria.

Immobilabile n. 2 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 182)

Ubicazione

L'immobile n. 2, che identifica un terreno, è sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in Località Acquafredda.

Dati Catastali attuali

Il bene è identificato catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 14 del Comune di Montalto Uffugo p.lla 182.

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Redditi		Qualità	Superficie
14	182	dominicale	Euro 2,44 Lire 4.730	Uliveto di classe 2	860 mq
		agrario	Euro 2,22 Lire 4.300		

Caratteristiche

Il terreno è prospiciente la strada denominata Via Stragola (secondo attuale toponomastica) rispetto alla quale ha lo sviluppo prevalente ad una quota superiore ed è raggiungibile direttamente dalla viabilità comunale. Non sono presenti recinzioni a delimitare la particella. Sono presenti alcuni alberi da frutto e in occasione del sopralluogo del 05.02.2022 si è potuto riscontrare che una piccola porzione di terreno era stata destinata alla coltura di ortaggi stagionali; solo tale zona è stata delimitata fisicamente.

Superficie

Dalle informazioni desunte dalla Visura storica per immobile e da quella attuale l'appezzamento di terreno ha un'estensione di 860 mq.

Confini

Le informazioni sono state desunte dalla lettura dell'estratto del foglio di mappa: l'immobile confina con strada comunale a sud. Sul lato est è confinante con terreno identificato al foglio 14 p.lla 282. A Nord parte con la stessa p.lla 282 e parte con p.lla 281. A ovest con la p.lla 265. Questo salvo altri.

Pertinenze

Trattasi di immobile terreno per cui non vi sussistono pertinenze.

Accessori e millesimi di parti comuni

Trattasi di immobile terreno per cui non vi accessori.

Caratteristiche strutturali del bene

Trattasi di immobile terreno per cui non è possibile definire caratteristiche strutturali.

Immobile n. 3 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 180)

Ubicazione

L'immobile n. 3, che identifica un terreno, è sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in Località Acquafredda.

Dati Catastali attuali

Il bene è identificato catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 14 del Comune di Montalto Uffugo p.lla 180.

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Redditi		Qualità	Superficie
14	180	dominicale	Euro 12,00	Uliveto di classe 2	4.224 mq
		agrario	Euro 10,91		

Caratteristiche

Il terreno è accessibile da sud attraversando la corte comune del fabbricato censito al foglio n. 14 p.lla 23. Non sono presenti recinzioni. Presenta un andamento plano-altimetrico in declivio verso nord. Allo stato è incolto; sono presenti alberi e arbusti di piccolo-media dimensione.

Superficie

Dalle informazioni desunte dalla Visura storica per immobile e da quella attuale l'appezzamento di terreno ha un'estensione di 4.224 mq.

Confini

Le informazioni sono state desunte dalla lettura dell'estratto del foglio di mappa: l'immobile confina a sud in parte con corte esterna del fabbricato p.lla 23 e in parte con la p.lla 281. Sul lato est è confinante con terreno identificato al foglio 14 p.lla 282. A nord parte con p.lla 186. A ovest con la p.lla 178. Questo salvo altri.

Pertinenze

Trattasi di immobile terreno per cui non vi sussistono pertinenze.

Accessori e millesimi di parti comuni

Trattasi di immobile terreno per cui non vi accessori.

Caratteristiche strutturali del bene

Trattasi di immobile terreno per cui non è possibile definire caratteristiche strutturali.

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 non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Le descrizioni attuali dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

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

Dal raffronto delle planimetrie catastali e lo stato di fatto che è stato rilevato nel corso dei sopralluoghi, si evidenzia quanto segue:

Immobilie n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2- p.lla graffata n. 181 sub. 2)

Le differenze riscontrate riguardano:

1. il bagno, che nella planimetria catastale risulta più piccolo essendo inferiore rispetto a quella reale solo una dimensione;
2. le aperture per l'accesso alle camere da letto che risultano, in planimetria catastale, spostate rispetto alla reale posizione in conseguenza della minore dimensione del bagno.

Si evidenzia che dagli atti tecnici depositati presso il Comune a corredo della pratica di condono, si è potuto constatare la corrispondenza con lo stato di fatto e che la divergenza riguarda solo la planimetria catastale.

Per l'aggiornamento planimetrico è necessaria la presentazione di una variazione catastale per errata rappresentazione grafica. Si stima che il costo per la correzione sia pari a € 350,00 (comprensivo di spese tecniche).

Immobile n. 2 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 182)

Considerata l'assenza di elementi fisici di riferimento si può affermare che non sono rilevabili difformità.

Immobile n. 3 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 180)

Considerata l'assenza di elementi fisici di riferimento si può affermare che non sono rilevabili difformità.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per dare risposta al quesito è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al competente ufficio del Comune di Montalto Uffugo dal quale si evince che, secondo la zonizzazione e le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente:

1. La particella n.23 graffata con n.181 (area di sedime fabbricato con corte) ricadono in zona agricola E/2;
2. La particella n.180 ricade in grande parte in zona agricola E/2 ed in piccola parte in area non idonea all'edificazione G/1;
3. - La particella n.182 ricade in zona agricola E/2;

In particolare Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 01.01.2022 è riportato che:

-nella zona E/2 sopra detta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente PRG, fatte salve tutte le altre limitazioni in esse contenute, sono:

Superficie Minima (U.M.A.) = 10.000 mq. (8.000 mq. solo nei casi di fondi a conduzione familiare o in economia, già in possesso

alla data antecedente al 21/11/2001);

Indice di Fabbricabilità Territoriale = 0,013 mq/mq (per le residenze);

Indice di Fabbricabilità Territoriale = 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, diversi dalla residenza).

H (altezza) max = 7,50 mt

DI distanza minima dai confini = 5,00 mt

Distanza Stradale = 20,00 mt

RI rapporto altezza/distanza $\leq 1/1$

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.

- nella zona G/1 (Aree franose) sopra detta le prescrizioni riportate nelle N.T.A. del vigente PRG prevedono:

"Sono le aree classificate inidonee all'utilizzazione edificatoria dallo studio geologico, prodromico rispetto all'impianto urbanistico

del P.R.G., redatto dai tecnici incaricati, sulla scorta del D.M. 11.3.1988, nonché della Legge Regionale n. 17/94.

Nelle predette aree è vietata la realizzazione di nuovi edifici o manufatti, indipendentemente dai materiali e dalle tecnologie impiegati, mentre è ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici o manufatti esistenti,

la ristrutturazione edilizia degli stessi, finalizzata, oltre che alla ristrutturazione funzionale, anche al consolidamento delle strutture, la bonifica geologica e la sistemazione idrogeologica dei terreni medesimi, anche mediante l'utilizzazione di impianti

strutturali quali muri di sostegno, paratie e gabbionature, nonché il terrazzamento e la regimazione delle acque meteoriche.

Qualora aree classificate G1 ricadano in un comprensorio agricolo, esse potranno essere utilizzate al fine di verificare il soddisfacimento dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'edificazione nelle suddette zone agricole, fermo restando

il divieto di ubicare su di esse manufatti o fabbricati. Ciò appare logico, in conseguenza del fatto che la inidoneità edificatoria di tali aree, non ne pregiudica l'uso agricolo, per cui le stesse possono concorrere alla formazione della azienda agricola, in funzione della quale discende anche l'uso edificatorio del terreno aziendale."

Tutte le altre informazioni sono riportate nell'allegato certificato.

8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di alcuni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Immobilabile n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2- p.lla graffata n. 181 sub. 2)

L'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente in data stata presentata in data 28.11.1986 Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47. L'istanza presentata a nome di [REDACTED] ha condotto al rilascio di Concessione edilizia n. 35/3 del 22.12.2000 intestata al Sig. [REDACTED] a seguito di richiesta di quest'ultimo in qualità di nuovo proprietario, a seguito di atto di donazione per [REDACTED] n. rep. 30271 del 1993. La Concessione edilizia in sanatoria e la copia dell'atto di donazione sono stati inviati dall'Ufficio tecnico comunale e allegati alla presente.

Il Responsabile del Servizio del Territorio – Urbanistica ha inoltre comunicato che l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 23 sub. 2 del Comune di Montalto Uffugo, agli atti dell'ufficio non risulta rilasciato Certificato di Agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità.

Nel corso dei sopralluoghi si è potuto constatare che rispetto ai disegni reperiti e trasmessi dall'ufficio tecnico Comunale non risultano differenze con lo stato dei luoghi.

9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In considerazione del fatto che gli immobili oggetto dell'odierna procedura sono identificati catastalmente separatamente, si ritiene di poter affermare che gli stessi possano essere vendibili singolarmente.

Di seguito si riportano i lotti con una sintetica descrizione.

Lotto	Dati identificativi	
1	Comune	Montalto Uffugo (CS)
	Riferimenti catastali	Foglio 14, particella n. 23, sub. 2, p.lla graffata n. 181 sub. 2
	Tipologia di immobile	Abitazione di tipo economico – A/3
2	Comune	Montalto Uffugo (CS)
	Riferimenti catastali	Foglio 14, particella 182
	Tipologia di immobile	Terreno
3	Comune	Montalto Uffugo (CS)
	Riferimenti catastali	Foglio 14, particella 180
	Tipologia di immobile	Terreno

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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 congruagli in denaro;

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita durante le operazioni peritali, i beni oggetto della procedura sono di proprietà del solo debitore esecutato. Gli immobili non risultano pertanto pignorati pro-quota.

11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Immobile n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2- p.lla graffata n. 181 sub. 2)

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che ha dichiarato di abitarlo con proprio nucleo familiare.

In occasione dei sopralluoghi effettuati si è potuto constatare effettivamente la presenza del debitore oltre che della moglie. È stato richiesto certificato di stato di famiglia del Sig. [REDACTED] dal quale risulta che il nucleo familiare è così composto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N. Ord.	Relaz. di parentela con il capo famiglia	COGNOME E NOME	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	ANNOTAZIONI
1			MONTALTO UFFUGO		A
2			MONTALTO UFFUGO		
3			COSENZA		
4			COSENZA		

Dalla documentazione in atti e in particolare dalla Certificazione Notarile si evince che il terreno su cui insiste il fabbricato dove si trova ubicato il bene risulta di *“piena ed esclusiva proprietà dell’odierno esecutato per essere allo stesso pervenuto quanto al diritto di nuda proprietà da [redacted] giusta atto di donazione con riserva di usufrutto in suo favore per atto a rogito del Notaio [redacted] del 13/05/1993, rep. N. 13758 R.G. w 11850 R.P.”*. Nella stessa certificazione si precisa che la riserva di usufrutto è anche a favore della sig.ra [redacted]. Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in morte di [redacted] in data 18.12.1996 (Voltura n. 4978.1/1997- Pratica n. CS0382228 in atti dal 12/09/2008), e in morte di [redacted] in data 30.05.2000 (Voltura n. 129126.1/2000 – Pratica CS0382363 in atti dal 12.09.2008).

Da ispezione ipotecaria effettuata e che si allega si ritrova nelle note riportata la trascrizione dell’atto di donazione. La denuncia al catasto fabbricati è avvenuta già a nome del Sig. [redacted]. A quest’ultimo è intestata la Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo a seguito di istanza a cui è stata allegata copia dell’atto di donazione che risulta tra i documenti inviati dal Responsabile dell’Ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo.

E’ stata inoltrata richiesta sull’esistenza di contratti di locazione all’Agenzia delle Entrate e non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l’immobile pignorato.

Immobilie n. 2 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 182)

L’immobile è costituito da un terreno dove sono presenti alcune piante di ulivo alberi da frutto, solo una piccola parte si trova allo stato coltivata per la produzione di ortaggi stagionali.

Il bene risulta di *piena ed esclusiva proprietà dell’odierno esecutato per essere allo stesso pervenuto quanto al diritto di nuda proprietà da [redacted] giusta atto di donazione con riserva di usufrutto in suo favore per atto a rogito del Notaio [redacted] del 13/05/1993, rep. N. 13758 R.G. w 11850 R.P.* Nella stessa certificazione si precisa che la riserva di usufrutto è anche a favore della sig.ra [redacted]. Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in morte di [redacted] in data 18.12.1996, (Voltura n. 4978.1/1997- Pratica n. CS0382228 in atti dal 12/09/2008), e in morte di [redacted] in data 30.05.2000 (Voltura n. 129126.1/2000 – Pratica CS0382363 in atti dal 12.09.2008).

E’ stata inoltrata richiesta sull’esistenza di contratti di locazione all’Agenzia delle Entrate e non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l’immobile pignorato.

Immobilie n. 3 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 180)

L’immobile è costituito da un terreno dove sono presenti alcune piante di ulivo alberi da frutto, solo una piccola parte si trova allo stato coltivata per la produzione di ortaggi stagionali.

Il bene risulta di *“piena ed esclusiva proprietà dell’odierno esecutato per essere allo stesso pervenuto quanto al diritto di nuda proprietà da [redacted] giusta atto di donazione con riserva di usufrutto in suo favore per atto a rogito del Notaio [redacted] del 13/05/1993, rep. N. 13758 R.G. w 11850 R.P.”*. Nella stessa certificazione si precisa che la riserva di usufrutto è anche a favore della sig.ra [redacted]. Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in morte di [redacted] in data 18.12.1996, (Voltura n. 4978.1/1997- Pratica n. CS0382228 in atti dal 12/09/2008), e in morte di [redacted] in data 30.05.2000 (Voltura n. 129126.1/2000 – Pratica CS0382363 in atti dal 12.09.2008).

E' stata inoltrata richiesta sull'esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate e non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato.

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

Per quanto esposto in precedenza non sussiste la condizione di cui al presente quesito.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio del Comune di Montalto Uffugo si legge "...Che gli immobili sopra descritti non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e, altresì, gli stessi non sono interessati da vincoli inibitori, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici".

L'immobile censito al catasto fabbricato non fa parte di condominio costituito.

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;

Dalle indagini esperite non sono emerse informazioni relative a spese fisse di gestione.

Per l'abitazione non vi sono spese condominiali in quanto non esiste condominio costituito.

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 di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili è quello della stima comparativa; la valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e dalle quotazioni relative al Comune di Montalto Uffugo riportate dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari, che suddivide il territorio comunale in sei zone (B1/Centrale/ CENTRO STORICO SAN NICOLA PARANTORO, D1/Periferica/MADONNA DELLE GRAZIE LUCCHETTA, E1/Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PLANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO, E2/Suburbana/VACCARIZZO, E4/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SETTIMO E TAVERNA, R1/Extraurbana/AREE RURALI) e riferito al I semestre dell'anno 2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	620	L			

Si evince, sulla base dei dati riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate), che il prezzo al metro quadrato, riferito alla superficie commerciale per immobili con dimensioni e con caratteristiche ambientali simili a quello oggetto della stima hanno oscillato tra €/mq 475,00 e €/mq 620,00, e le indagini informative svolte hanno consentito di stabilire che in alcuni casi il prezzo unitario di vendita ha raggiunto i 700,00 €/mq in relazione alla varietà tipologica dei fabbricati che si riscontrano nelle vicinanze in un buono stato conservativo.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 650,00 sul quale, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$Vs = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

Per la determinazione della superficie del bene si è proceduto secondo quanto definito da normativa (cfr. allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998), considerando la superficie dell'unità abitativa seguendo i parametri dettati dalla succitata norma.

Per quel che riguarda i terreni gli ultimi dati dei valori agricoli medi che è stato possibile reperire risalgono al 2012 e per la regione agraria n. 14 a cui appartiene il Comune di Montalto Uffugo riportano per il tipo di coltura Uliveto che il valore agricolo è pari a 19.375,54 €/Ha (All. VAM). Da indagini di mercato condotte è stato rilevato che i valori unitari si aggirano intorno a 30.000,00 €/Ha.

Si ha dunque:

Lotto A

Immobilabile n. 1 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Fabbricati, Foglio 14 p.lla 23 sub. 2, p.lla graffata n. 181 sub. 2)

Caratteristiche dimensionali

Superficie dei vani principali: 112,23 mq



Balconi, terrazzi e simili: 27,70 mq

(Per questi ultimi si considera un ragguaglio nella misura del 30% fino a superfici di 25 mq e del 10% per l'eccedenza)

Valore di stima Vs:

$$V_s = 650,00 \text{ €/mq} \times (112,23 \text{ mq} + 7,77 \text{ mq}) \times 0,90 \text{ (UA)} \times 0,90 \text{ (VC)} \times 0,95 \text{ (CS)} \times 0,95 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)} = \text{€ } 57.019,95$$

$$V_s = 57.019,95 \text{ €}$$

Per quanto riportato sopra, dovendosi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale si stima che i costi relativi sono i seguenti:

ATTIVITA'	COSTO STIMATO
Redazione di n. 1 scheda aggiornata – Predisposizione di aggiornamento catastale	€ 300,00
Spese	€ 50,00
TOTALE	€ 350,00

Formazione del lotto e descrizione sintetica

Per quanto detto in precedenza (v. descrizione dei beni), a parere della scrivente CTU, l'immobile è vendibile in un unico lotto:

Determinazione del prezzo base del lotto

Valore di stima del lotto

€ 57.019,95 €

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti
- Spese adeguamento catastale

€ 8.552,99

€ 350,00

Somma

€ 8.902,99

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 57.019,95 - € 8.902,99 = **€ 48.116,95**

Lotto B

Immobile n. 2 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 182)

La superficie della particella di terreno, per come si evince dalla visura catastale è pari a 860 m², con qualità uliveto e di natura agricola. Prendendo dunque a riferimento il dato del valore agricolo medio per uliveto e mediando quest'ultimo valore con il dato ottenuto da indagine di mercato si ha:

$$(30.000,00 + 19.375,54) / 2 = 24.687,77 \text{ €/Ha}$$

Ne deriva che il Valore di stima Vs sarà:

$$V_s = 2,47 \text{ €/m}^2 \times 860 \text{ m}^2 = 2.124,20 \text{ €}$$

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti

€ 318,63

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 2.124,20 - € 318,63= € **1.805,57**

Lotto C

Immobilie n. 3 (Comune di Montalto Uffugo, Catasto Terreni, Foglio 14 p.lla 180)

La superficie della particella di terreno, per come si evince dalla visura catastale, è pari a 4.224 m², con qualità uliveto e di natura agricola. In questo caso si considera, rispetto al prezzo unitario cui si è giunti per il precedente lotto un abbattimento del 20% in considerazione del fatto che l'appezzamento di terreno non è prospiciente alla strada e per via dall'andamento piano-altimetrico. Per cui si avrà:

19.750,216 €/Ha

Ne deriva che il Valore di stima Vs sarà:

$$V_s = 1,97 \text{ €/m}^2 \times 4.224 \text{ m}^2 = 8.321,28 \text{ €}$$

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 1.248,19

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 8.321,28 - € 1.248,19= € **7.073,08**

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO A

1. Immobiliare sito in Montalto Uffugo (CS) in Via Stragola, costituito da unità abitativa posta al piano primo di fabbricato costituito da piano terra, primo piano e sottotetto non praticabile. L'abitazione è composta da cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto e bagno.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

1. Comune di Montalto Uffugo Via Stragola SNC, Piano 1, censito al N.C.E.U. Foglio 14, Particella 23, sub.2, p.lla graffata n. 181 sub. 2, cat. A/3 classe 1, consistenza 5 vani.

PREZZO BASE: VALORE FINALE € 48.116,95 (€ Quarantottomilacentosedici/95)

NATURA: [REDACTED] (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' GIURIDICA: Atto di donazione Repertorio 30271 del 13.05.1993- TRASCRIZIONE del 08706/1993 - Registro Particolare 11850 Registro Generale 13758

Stato dell'immobile: abitato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare

LOTTO B

2. Immobiliare sito in Montalto Uffugo (CS), costituito da terreno agricolo prospiciente strada.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni

2. Comune di Montalto Uffugo, censito al Catasto Terreni. Foglio 14, Particella 182, Qualità Uliveto, classe 2, Superficie 860 m², Reddito dominicale Euro 2,44 (Lire 4,730), Reddito agrario Euro 2,22 (Lire 4.300)

PREZZO BASE: VALORE FINALE € 1.805,57 (€ Milleottocentocinque/57)

NATURA: [REDACTED] proprietà 1/1



TITOLARITA' GIURIDICA: Atto di donazione Repertorio 30271 del 13.05.1993- TRASCRIZIONE del 08706/1993 – Registro Particolare 11850 Registro Generale 13758
Stato dell'immobile: parzialmente coltivato, con presenza di alberi di ulivo e da frutto

LOTTO C

3. Immobile sito in Montalto Uffugo (CS), costituito da terreno agricolo i cui confini non sono fisicamente presenti, con andamento scosceso e presenta di cespugli e alberi.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni

3. Comune di Montalto Uffugo, censito al Catasto Terreni. Foglio 14, Particella 180, Qualità Uliveto, classe 2, Superficie 4.224 m², Reddito dominicale Euro 12,00, Reddito agrario Euro 10,91

PREZZO BASE: VALORE FINALE € 7.073,08 (€ Settemilasettantatre/08)

NATURA: ██████████ (Proprietà 1/1)

TITOLARITA' GIURIDICA: Atto di donazione Repertorio 30271 del 13.05.1993- TRASCRIZIONE del 08706/1993 – Registro Particolare 11850 Registro Generale 13758

Stato dell'immobile: incolto

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende li, 25 Febbraio 2022

In fede

IL C.T.U.

Ing. Monica Alfano



CTU Ing. Monica Alfano



ALLEGATI ALLA CONSUEENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CPN 1 e PN 1: Comunicazione conferimento incarico del 25.10.2021 e provvedimento nomina del 22.10.2021
2. Allegato AI: Accettazione incarico del 30.10.2021
3. Allegato R CR e CR: Richiesta certificato di residenza del 09.11.2021 e Certificato di residenza del 09.11.2021
4. Allegato II: Ispezione ipotecaria del 10.11.2021
5. Allegato VC: Visure catastali e storiche del 10.11.2021
6. Allegato RA UTC1: Richiesta accesso atto Ufficio Tecnico Comune di Montalto Uffugo del 16.11.2021
7. Allegato D UTC1: Documentazione inviata dall'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino in data 02.02.2022 e successiva integrazione del 18.02.2022
 - Atto di donazione
 - C.E. n. 35-S 2000
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Disegni
 - Domanda di condono
 - Relazione opere abusive
8. Allegato CS1: Convocazioni sopralluogo del 23.11.2021
9. Allegato VS1: Verbale di sopralluogo del 23.11.2021
10. Allegato N II: Stampa delle note formalità del 24.11.2021
11. Allegato PC e EM: Planimetria catastale e Estratto del foglio di mappa acquisiti il 24.11.2021
12. Allegato RP 1 e CP: Richiesta proroga del 11.12.2021 e concessione proroga del 01.02.2022
13. Allegato CS 2: Convocazioni sopralluogo del 05.02.2022
14. Allegato VS 2: Verbale di sopralluogo del 05.02.2022
15. Allegato R CSF: Richiesta Certificato stato di famiglia storico del 06.02.2022
16. Allegato CSF: Certificato stato di famiglia storico del 09.02.2022
17. Allegato R CL: Richiesta esistenza contratti di locazione del 06.02.2022
18. Allegato A CL: Comunicazione agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione del 22.02.2022
19. Allegato EP: Elaborato planimetrico acquisito il 16.02.2022
20. Allegati II N: Ispezione Ipotecaria per nominativo acquisita il 19.02.2022
21. Allegato DF1: Documentazione fotografica del 23.11.2021
22. Allegato DF2: Documentazione fotografica del 05.02.2022
23. Allegato VAM: Valori agricoli medi Provincia di Cosenza

IL C.T.U.
Ing. Monica Alfano



CTU Ing. Monica Alfano

