

**ING. DAVIDE BRUNETTI**

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.1630572 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: [davidebrunetti@tin.it](mailto:davidebrunetti@tin.it) / [davide.brunetti.1966@gmail.com](mailto:davide.brunetti.1966@gmail.com)

PEC: [davide.brunetti.2290@ingpec.eu](mailto:davide.brunetti.2290@ingpec.eu)

P.I.: 02165900784

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte  
**Procedura n.160/2018 R.G. Esec. Imm.**

"-----"

contro

-----

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI  
DELL'ESECUZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE**

**IL CTU**  
**ing. Davide Brunetti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DATA: 20.07.2020



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## Indice

1.	Premessa .....	5
2.	Risposta ai quesiti preliminari .....	6
	Quesito preliminare n.1 .....	6
	Quesito preliminare n.2 .....	7
	Quesito preliminare n.3 .....	7
	Quesito preliminare n.4 .....	7
	Quesito preliminare n.5 .....	8
3.	Risposta ai quesiti .....	9
	Quesito n.1 .....	9
	Quesito n.2 .....	11
	Quesito n.3 .....	14
	Quesito n.4 .....	14
	Quesito n.5 .....	15
	Quesito n.6 .....	16
	Quesito n.7 .....	17
	Quesito n.8 .....	17
	Quesito n.9 .....	18
	Quesito n.10 .....	29
	Quesito n.11 .....	30
	Quesito n.12 .....	31
	Quesito n.13 .....	31
	Quesito n.14 .....	31
	Quesito n.15 .....	33
4.	Conclusioni .....	33
5.	Elenco allegati .....	35



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 27.01.2020 venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto e venivo convocato per il conferimento dell'incarico (**allegato 1**). Successivamente, il giorno 29.01.2020 mi recavo presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza dove assumevo l'incarico e prestavo giuramento (**allegato 2**).

Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il 26.05.2020 e, per eventuali osservazioni, al debitore fino a 20 giorni prima dell'udienza, ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza, anche in replica al debitore. Per eventuali repliche alle osservazioni mi era concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza.

Successivamente, in data 15.05.2020, a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, l'udienza per l'esame dei presupposti per procedere alla vendita veniva traslata al 08.09.2020 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale stabilito al 25.07.2020 con termine alle parti per le note al 03.09.2020 (**allegato 3**).

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 30.01.2020 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni (**allegato 4**) della particella cui afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento, quindi le visure planimetriche (**allegato 5-6-7**) e censuarie (**allegato 8-9-10**) dei subalterni interessati. Lo stesso giorno chiedevo tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo l'accesso agli atti per l'acquisizione della documentazione tecnico amministrativa (**allegato 11-12-13-14**).

Il giorno 05.02.2020 Inviavo le convocazioni per il primo accesso fissato al 13.02.2020, al debitore esecutato per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (**allegato 15-16-70**) e alle altre parti costituite da -----, per il tramite del proprio legale avv. ----- e dal domiciliatario avv. ----- via pec (**allegato 15-17-18-19-20**). Inviavo pec per conoscenza anche al Custode avv. ----- con la quale avevo concordato l'accesso (**allegato 17-18-21**).

Il giorno 13.02.2020 mi recavo sui luoghi per cui è causa in Montalto Uffugo, via Augusta n.3 per eseguire il primo accesso stabilito di concerto con la custode avv. -----, che tuttavia, a seguito di motivi impeditivi improcrastinabili di quest'ultima, non poteva avere luogo e veniva rinviato a data da stabilirsi (**allegato 22**).

Il giorno 18.02.2020 mi recavo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza (in cui è residente l'esecutato) dove apprendevo che quest'ultimo aveva contratto matrimonio con la signora ----- nel Comune di Luzzi il giorno 30.09.1979. Quindi, lo stesso giorno, richiedevo a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (**allegato 23-24-25**).

Il giorno 20.02.2020, previa convocazione telefonica, di concerto con la Custode avv. ----- e con



l'esecutato -----, mi recavo presso gli immobili da stimare nel Comune di Montalto Uffugo dove provvedevo ad eseguire rilievi, ad assumere informazioni e a scattare fotografie, redigendo verbale congiunto con la Custode (**allegato 26**).

Il giorno 24.02.2020, non avendo ancora ricevuto riscontro alla mia richiesta fatta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi per l'estratto di matrimonio dell'esecutato, inoltravo la richiesta pec fatta al protocollo direttamente all'ufficio anagrafe (**allegato 27-28-29-30**).

Il giorno 11.03.2020 ricevevo via pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi l'estratto dal certificato di matrimonio di ----- che avevo richiesto il 24.02.2020 (**allegato 31**).

I giorni 11.05.2020, 13.05.2020 e 14.05.2020 presentavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza le pratiche Docfa per la regolarizzazione catastale degli immobili da stimare che venivano tutte approvate e registrate (**allegato 32-33-34-35-36-37-38-39-40**).

Il giorno 06.07.2020 presentavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza la pratica Docfa per il frazionamento della corte esterna degli immobili pignorati onde potere formare dei lotti omogenei con i fabbricati (**allegato 41-42-43**).

Il giorno 07.07.2020, non avendo ancora ricevuto riscontro, rinnovavo la mia richiesta di accesso agli atti fatta al Comune di Montalto Uffugo lo scorso 30.01.2020 mediante pec regolarmente accettata dal sistema e consegnata al destinatario (**allegato 44-45-46**).

Il giorno 09.07.2020, dopo contatto telefonico, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Municipio di Montalto Uffugo dove davo seguito all'accesso agli atti estraendo copia dei documenti tecnico autorizzativi dell'immobile pignorato (**allegato 47-48**).

Il giorno 16.07.2020 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure censuarie (**allegato 49**), planimetriche (**allegato 50-51-52-53**) e l'elaborato planimetrico (**allegato 54**) con elenco dei subalterni (**allegato 55**), (tutti aggiornati) degli immobili pignorati.

Il giorno 20.07.2020, ultimavo la relazione di stima e provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti secondo le disposizioni riportate nella nomina.

## 2. Risposta ai quesiti preliminari

### Quesito preliminare n.1

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della*



*Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio ----- di Pavia in data 09.08.2018 (**allegato 56**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. ----- in data 03.09.2018 (**allegato 57**).

**Quesito preliminare n.2**

*Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

La certificazione notarile relativa all'immobile pignorato (**allegato 56**) è estesa all'intero ventennio anteriore al 30.07.2018, ovvero alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16.07.2018 e fa riferimento a tutti e tre gli immobili pignorati identificati dal sub. 1-2-3 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (CS). L'atto di acquisto di detti immobili a favore dell'esecutato ----- fu rogato dal notaio ----- di Cosenza in data 27.07.1977 e trascritto il 26.08.1977 (**allegato 58**), quindi in data antecedente la trascrizione del pignoramento.

**Quesito preliminare n.3**

*L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e neppure l'estratto catastale storico dell'immobile pignorato.

**Quesito preliminare n.4**

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio ----- di Pavia in data 09.08.2018 (**allegato 56**), depositata presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. ----- in data 03.09.2018 (**allegato 57**) risultano indicati i dati catastali dell'immobile pignorato che, prima degli aggiornamenti da me effettuati nel corso della CTU, erano coincidenti con quelli storici. I dati ante aggiornamento riportati nella certificazione notarile sono i seguenti: Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 1, natura C/2 – magazzini e



locali di deposito, classe 2, consistenza 58 mq, rendita €.179,73, via Sant'Antonello piano T; Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, natura A/3 – abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €.371,85, via Sant'Antonello piano T; Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 3, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe U, superficie 16 mq, rendita €.55,36, via Sant'Antonello piano T; tutti in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ----, codice fiscale -----, proprietà per 1000/1000. Alla data attuale i dati censuari sono diversi da quelli della certificazione sostitutiva in quanto è stato necessario aggiornarli per variazioni della destinazione d'uso, della distribuzione interna e per la formazione di lotti per come di seguito meglio specificato. Attualmente i dati censuari aggiornati dal sottoscritto nel corso della CTU sono i seguenti **(allegato 49-54-55)**:

- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €.402,84, via Augusta n.3, piano T.
- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €.31,14, via Augusta n.3, piano T.
- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €.24,22, via Augusta n.3, piano T.
- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T.
- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte di superficie 480 mq circa).
- \* Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte di superficie 220 mq circa).

Questi immobili sono tutti in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ----, codice fiscale -----, proprietà per 1000/1000. Fanno eccezione i sub. 7 e 8 che essendo beni non censibili non riportano l'intestazione del proprietario che, comunque, facendo fede agli atti di passaggio (atto di compravendita del terreno) **(allegato 58)**, è sempre il sig. ----- nato ad ---- (CS) il ----, codice fiscale -----.

#### **Quesito preliminare n.5**

*L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al*



*quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato cosicché il sottoscritto provvedeva a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio al Comune di Luzzi dove il giorno 30.09.1979 l'esecutato ----- ----- aveva contratto matrimonio con la signora ----- ----- nata a Luzzi (CS) il 13.08.1960. Questo estratto (**allegato 31**) non aveva nessuna annotazione a margine. Stante ciò, all'atto di acquisto dell'immobile pignorato, avvenuto il 27.07.1977 con l'acquisto del terreno (**allegato 58**), il debitore esecutato ----- ----- non era ancora in rapporto di coniugio.

### 3. Risposta ai quesiti

#### Quesito n.1

*Provveda ad identificazione del bene comprensiva 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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due abitazioni di tipo economico (**allegato 59-60**), due piccoli box (**allegato 61-62**) e relative corti esterne (**allegato 63**), ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello, alla via Augusta n.3, piano terra (**allegato 64-65-66**).

L'abitazione di tipo economico categoria A/3 identificata dal sub.2 della particella n. 340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 59**), confina a Nord con fabbricato sub.6 stessa ditta, a Sud con fabbricati sub.4-5 stessa ditta e con corte sub.7 stessa ditta, a Est con corte sub.7 stessa ditta e a Ovest con corte sub.8 stessa ditta.

L'abitazione di tipo economico categoria A/3 identificata dal sub.6 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 60**), confina a Nord con corte sub.7 stessa ditta, a Sud con fabbricato sub.2 stessa ditta, a Est con corte sub.7 stessa ditta e a Ovest con corte sub.7 stessa ditta.

Il box categoria C/6 identificato dal sub.4 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 61**), confina a Nord con fabbricato sub.2 stessa ditta e con corte sub.8 stessa ditta, a Sud con particella n.296 in ditta ----- , ----- , ----- , a Est con fabbricato sub.5 stessa ditta, a Ovest con corte sub.8 stessa ditta.

Il box categoria C/6 identificato dal sub.5 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 62**), confina a Nord con fabbricato sub.2 stessa ditta, a Sud con particella n.296 in ditta -----



-- , ----- , ----- , a Est con corte sub.7 stessa ditta, a Ovest con fabbricato sub.4 stessa ditta.

La corte identificata dal sub.7 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 63**), confina a Nord con particella n.560 in ditta ----- , a Sud con sub.6 e sub.8 stessa ditta e con particella n.296 in ditta ----- , ----- , ----- ; a Est con particella n.295 in ditta ----- , n.438 in ditta ----- , n.557 in ditta ----- , ----- , a Ovest con la via comunale Augusta.

La corte identificata dal sub.8 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 63**), confina a Nord con corte sub.7 stessa ditta; a Sud con box sub.4 stessa ditta e con particella n.296 in ditta ----- , ----- , ----- ; a Est con abitazione sub.2 e box sub.4 stessa ditta; a Ovest con la via comunale Augusta.

Detti immobili sono attualmente così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (a seguito degli aggiornamenti da me effettuati) (**allegato 49-50-51-52-53-54-55**).

- \* **Immobile sub.2 (abitazione di tipo economico)** – Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €.402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- - ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.4 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €.31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.5 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €.24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.6 (abitazione di tipo economico)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.7 (corte esclusiva dei sub.6 e 5)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile.
- \* **Immobile sub.8 (corte esclusiva dei sub.2 e 4)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile.

Alla luce della divisione già esistente e materializzata nel compendio immobiliare (**allegato 63**) che vede l'abitazione identificata dal sub.6 accorpata con il box sub.5 e con la sua corte esclusiva identificata dal sub.7



e l'abitazione identificata dal sub.2 accorpata con il box sub.4 e con la corte esclusiva sub.8, considerando che questi due accorpamenti costituiscono di fatto due lotti indipendenti, ciascuno con proprio accesso dalla via pubblica, il sottoscritto ritiene che la vendita sia effettuabile secondo tale suddivisione, ossia secondo due lotti (**allegato 67**): rispettivamente il lotto 1 costituito dai sub.5-6-7 e il lotto 2 costituito dai sub.2-4-8, il tutto come meglio specificato nel prosieguo.

### Quesito n.2

*Provveda 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.*

I beni oggetto di stima consistono in quattro immobili con corte esterna facenti parte di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Contrada Sant'Antonello, Via Augusta n.3 (**allegato 63**).

La corte esterna ha superficie complessiva 700 mq circa e consiste in uno spiazzo pavimentato nel contorno delle abitazioni e agli accessi (**foto 1-2-3**) e lasciata a terreno agrario nelle altre parti (**foto 4**) in cui è interrato un serbatoio di GPL (**foto 5**). E' interamente recintata con muretti in cemento, a blocchi e a colonnine ed è anche partizionata internamente con un muretto in colonnine di cemento nelle due porzioni identificate dal sub.7 e dal sub.8 all'interno delle quali sono collocati gli immobili identificati rispettivamente dai sub.6 e 5 e dai sub.2 e 4. Più precisamente gli immobili pignorati consistono nei seguenti.

**Immobile sub.2 (abitazione di tipo economico)** – Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €.402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- - (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 (**allegato 49-50**).

Questo immobile consiste in un fabbricato unifamiliare ad unico piano terreno con struttura portante in muratura e copertura a tetto su due falde con manto in tegole su solaio in travi di ferro e tavelloni (**foto 6**). E' un fabbricato nato per la destinazione abitativa, con i prospetti esterni intonacati e tinteggiati, e zoccolatura perimetrale in scaglie di pietra. All'interno ospita un unico appartamento (**allegato 59**) di superficie lorda 129,9 mq e altezza utile 2,88 m composto da un grande ambiente ingresso/soggiorno/pranzo (**foto 7-8-9**), cucina (**foto 10**), due disimpegni (**foto 11**), tre camere (**foto 12-13-14**) e due bagni (**foto 15-16**) uno dei quali molto piccolo ed essenziale interno ad una camera da letto (**foto 17**). I pavimenti sono rivestiti con lastre di granito rosso levigato tranne quelli di una camera che sono in parquet laminato; i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica al pari della cucina che, tuttavia, mantiene il pavimento il lastre di granito. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno in laminato rivestito con piastra metallica. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio o in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana alla romana con scuri regolabili (**foto 18**). Alle finestre e



alle porte finestre sono montate grate di sicurezza apribili in ferro lavorato. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, quello gas per la cucina, l'impianto telefonico, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas e radiatori alle pareti e quello di climatizzazione nelle camere da letto. La fornitura di gas è garantita da serbatoio di GPL interrato nel giardino in prossimità dell'abitazione.

Questo immobile ha normale ventilazione mentre l'illuminazione e l'insolazione risentono della mancanza di luci esterne nella cucina e in uno dei bagni, anche per la posizione poco sopraelevata del piano terra. Le dimensioni degli ambienti sono normali e anche la loro disposizione è ottimale con separazione della zona giorno dalla zona notte. Non ci sono zone morte ma non dispone di sufficienti ambienti di deposito. La qualità dei servizi e della cucina è normale. Le rifiniture quali gli infissi, i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari con la rubinetteria, le placche elettriche, le tinteggiature, gli imbotti, sono tutte di qualità media e, insieme alle buone condizioni di conservazione, conferiscono all'unità immobiliare un carattere moderno e attuale che contrasta con l'ambiente periferico-rurale in cui l'immobile è inserito. Solo in una delle camere da letto sono state rilevate macchie al soffitto in corrispondenza delle travi di ferro di sostegno del solaio dovute all'umidità che esse inducono.

**Immobile sub.4 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 (**allegato 49-51**).

Questo immobile consiste in un box (**allegato 61**) (**foto 19-20**) ricavato dalla divisione di un garage in muratura costituito da un unico ambiente di forma planimetrica trapezia di superficie 12,6 mq e altezza utile 2,90 m. Vi si accede dall'esterno dalla parte anteriore della corte comune, ha prospetti esterni intonacati e tinteggiati e copertura a tetto con manto in tegole. La porta di accesso è in ferro a due ante di larghezza 2,00 m circa e all'interno ha il pavimento costituito da piastrelle di monocottura di qualità scadente e le pareti intonacate e un controsoffitto in pannelli con travetti di legno che funge anche da ripiano. E' dotato di impianto elettrico di illuminazione. Il tutto è molto povero, modesto e di qualità scadente.

**Immobile sub.5 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 (**allegato 49-52**).

Questo immobile consiste in un box (**allegato 62**) (**foto 21-22**) ricavato dalla divisione di un garage in muratura costituito da un unico ambiente di forma planimetrica trapezia di superficie 9,7 mq e altezza utile 2,90 m. Vi si accede dall'esterno dalla parte posteriore della corte comune, ha prospetti esterni intonacati e tinteggiati e copertura a tetto con manto in tegole. La porta di accesso è in ferro a singola anta di larghezza 0,60 m circa e all'interno ha il pavimento costituito da un battuto di cemento, pareti allo stato rustico con



laterizi a vista e un controsoffitto in pannelli con travetti di legno che funge anche da ripiano. E' dotato di impianto elettrico di illuminazione. Il tutto è molto povero, modesto, di qualità scadente e incompleto.

**Immobile sub.6 (abitazione di tipo economico)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ----- (CS) il -----, codice fiscale -----, proprietà per 1000/1000 (**allegato 49-53**).

Questo immobile consiste in un fabbricato unifamiliare (**allegato 60**) ad unico piano terreno con struttura portante in muratura e copertura a tetto su due falde con manto in lamiera e orditura in legno (**foto 3-23-24**). E' di concezione molto semplice e di aspetto modesto e dimesso, ricavato dalla trasformazione di un locale di deposito, con i prospetti esterni intonacati e tinteggiati, e zoccolatura perimetrale in scaglie di pietra. All'interno ospita un'unica unità abitativa di superficie lorda 71,4 mq e altezza utile 2,58 m. E' costituito da un ingresso (**foto 25**), due disimpegni (**foto 26**), due camere (**foto 27-28-29**), una cucina (**foto 30**) e un bagno (**foto 31**). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di monocottura; il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, la cucina mantiene il pavimento di monocottura e ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno in laminato rivestito con piastra metallica. Gli infissi esterni sono in ferro o in alluminio con lastra vetrata singola con persiana alla romana. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, quello gas per la cucina, mentre non c'è l'impianto telefonico, l'impianto di riscaldamento e quello di climatizzazione presente nelle due camere non è funzionante. L'acqua calda viene prodotta mediante boiler elettrico installato nel bagno. Nella camera principale che ha le pareti rivestite in pannelli di legno compensato, è presente un caminetto a legna di tipo tradizionale (**foto 32**).

Questo immobile ha normale illuminazione e ventilazione mentre l'insolazione risente della posizione al piano terra e della dimensione ridotta delle luci esterne. Le dimensioni degli ambienti sono normali, mentre la loro disposizione non ottimale deriva dalla nascita come ambiente di deposito e dai successivi adattamenti che ha subito nel tempo. Non ci sono zone morte ma non dispone di sufficienti ambienti di deposito. La qualità dei servizi e della cucina è sufficiente. Le rifiniture quali gli infissi, i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari con la rubinetteria, le placche elettriche sono tutte di carattere molto modesto, economiche ed essenziali ad eccezione del portoncino di ingresso che è di buona qualità. E' in discrete condizioni di conservazione, necessitando solo di piccoli interventi nella tinteggiatura esterna ma risente molto del carattere povero che gli conferiscono le rifiniture e la partizione interna. La funzionalità è leggermente compromessa dall'altezza utile interna di 2,58 m, minore del minimo consentito dagli standard urbanistici per l'abitabilità di 2,70 m, circostanza che richiede per l'ottenimento del certificato di abitabilità di cui il fabbricato è sprovvisto la concessione di una deroga.

**Immobile sub.7 (corte esclusiva dei sub.6 e 5)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile,



corte esclusiva dei sub.6 e 5, di superficie 480 mq circa (**allegato 54-63**), recintata e delimitata da muretti e colonnine di cemento, dotata di accesso carrabile e pedonale e pavimentata con piastrelle di cemento nella zona prossima all'abitazione e con terreno nella restante parte.

**Immobile sub.8 (corte esclusiva dei sub.2 e 4)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile, corte esclusiva dei sub. 2 e 4, di superficie 220 mq circa (**allegato 54-63**), recintata e delimitata da muretti e colonnine di cemento, dotata di accesso carrabile e pedonale e pavimentata con piastrelle di cemento e con granigliato di marmo.

La vendita immobiliare riguarda due immobili abitativi e le pertinenze costituite da due box e dalla corte comune, tutti di proprietà dell'esecutato persona fisica e non giuridica non possessore di partita iva. La costruzione di questi immobili, per come riportato sulle concessioni edilizie in sanatoria derivate da condono edilizio (**allegato 47-48**), ha avuto termine entro l'anno 1985 e da allora non risultano effettuati ripristini ma solo interventi manutentivi. Per questi motivi non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

#### Quesito n.3

*Provveda 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.*

Dalla documentazione tecnico-autorizzativa depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) (**allegato 47-48**), gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti tra il 30.01.1977 e il 01.10.1983 con successive modifiche di ampliamento e ristrutturazione fino al 15.03.1985. Per questo motivo non ricorrono i presupposti del quesito.

#### Quesito n.4

*Provveda 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 l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici 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 oblazioni già 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.*

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in data successiva al 02.09.1967, tutti in assenza di titolo abilitativo e poi condonati con rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo della Concessione Edilizia in Sanatoria n.5/S del 26.01.2000 (domanda mod. 47/85-R progr. n. 0140998404, prot. n.3543 del 23.04.1986 del sig. ----- ) per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione ad un solo piano terra con strutture portanti in muratura sito alla via S. Antonello con annesso locale deposito a servizio dello stesso (**allegato 47**) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.6/S del 28.01.2000 (domanda prot. n.2830 del 01.03.1995 del sig. ----- ) per l'ampliamento di un fabbricato ad un solo piano terra con struttura portante in muratura sito alla via S. Antonello destinato a civile abitazione nonché alla realizzazione di un locale deposito e di un garage a servizio dello stesso (**allegato 48**). Per come evidente da quanto riportato sui titoli anzi citati, risultano corrisposti integralmente le oblazioni, gli oneri concessori e i diritti di segreteria connessi a queste concessioni.

Rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici e relazionali allegati alle due concessioni edilizie in sanatoria n.5/S del 26.01.2000 (**allegato 47**) e n.6/S del 28.01.2000 (**allegato 48**), gli immobili adibiti ad abitazione (**allegato 59-60**) presentano difformità nella divisione degli ambienti interni e nella posizione delle luci esterne. Inoltre il box che è riportato come una unica unità immobiliare, di fatto è diviso in due porzioni indipendenti (**allegato 61-62**).

Queste difformità sono sanabili con pratica SCIA in sanatoria i cui costi sono di €.200,00 per diritti di segreteria, €.32,00 per bolli, €.516,00 di sanzione e €.800,00 di onorario professionale oneri fiscali e previdenziali inclusi, per una spesa complessiva di €.1.548,00 oneri fiscali e previdenziali inclusi.

Inoltre, dall'esame della documentazione tecnica fornita dall'esecutato sig. ----- e da quella presente presso il Comune di Montalto Uffugo, gli immobili oggetto di stima non dispongono di certificato di abitabilità/agibilità che potrà essere ottenuto con pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) (in deroga all'altezza per l'immobile sub.6) il cui costo, comprensiva della dichiarazione di rispondenza sugli impianti e del certificato di idoneità statico che dovranno essere rilasciati dal professionista, è computabile in €.200,00 per diritti di segreteria al Comune di Montalto Uffugo, €.32,00 per bolli, €.2.500,00 comprensivo di oneri fiscali e previdenziali per onorario professionale, per il complessivo di €.2.732,00 oneri fiscali e previdenziali compresi. In totale i costi per la regolarizzazione degli immobili assommano a complessivi €.4.280,00.

### **Quesito n.5**

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

I beni immobili oggetto di stima consistono in fabbricati ad uso residenziale e relativa corte, tutti censiti al Catasto dei Fabbricati, e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.



Quesito n.6

*Provveda 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 ostantive.*

Lo stato degli immobili oggetto di stima, attualmente, a seguito degli aggiornamenti da me effettuati trova esatta corrispondenza con i dati censuari e planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza che così li identifica e censisce (**allegato 49**).

- \* **Immobile sub.2 (abitazione di tipo economico)** – Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €.402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.4 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €.31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.5 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.6 (abitazione di tipo economico)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* **Immobile sub.7 (corte esclusiva dei sub.6 e 5)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile.
- \* **Immobile sub.8 (corte esclusiva dei sub.2 e 4)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile.

Questi dati catastali non corrispondono con quelli presenti nell'atto di pignoramento a causa delle necessarie variazioni da me effettuate per aggiornare gli immobili allo stato di fatto e per la formazione dei lotti e che



per questo non sono più in atti. E' comunque da precisare che i dati catastali precedenti riportati nell'atto di pignoramento, che anche se non aderenti alla destinazione d'uso e alla distribuzione interna degli immobili, li identificavano inequivocabilmente in modo corretto. Sono i seguenti. Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 1 (attuale sub. 6), natura C/2 – magazzini e locali di deposito, classe 2, consistenza 58 mq, rendita €.179,73, via Sant'Antonello piano T; Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2 (attuale sub. 2), natura A/3 – abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €.371,85, via Sant'Antonello piano T; Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 3 (attuale sub. 4 e sub. 5), natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe U, superficie 16 mq, rendita €.55,36, via Sant'Antonello piano T; tutti in ditta ---- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.

Le variazioni catastali operate sugli immobili oggetto di stima sono le seguenti. Il sub. 1 che identificava un magazzino di deposito è stato soppresso e sostituito dal sub. 6 che identifica l'abitazione di tipo economico che effettivamente vi sussiste (**allegato 35-36-37**); l'abitazione di tipo economico identificata dal sub. 2 è stata variata a causa della variazione della distribuzione interna e delle luci esterne mantenendo il medesimo numero di subalterno (**allegato 38-39-40**); il sub. 3 che identificava un garage è stato soppresso e al suo posto costituiti i sub. 4 e 5 che identificano le due parti in cui effettivamente è suddiviso (**allegato 32-33-34**); la corte esterna (al fine della formazione dei lotti) è stata divisa in due porzioni identificate dai sub. 7 e 8 (**allegato 41-42-43**).

#### Quesito n.7

*Provveda 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.*

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 19.06.2018 la parte esecutata ---- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , era unico intestatario degli immobili oggetto di pignoramento in forza dell'atto di compravendita del terreno del 27.07.1977 per notaio ---- di Cosenza rep. n.66960, racc. n.80588, trascritto a Cosenza il 26.08.1977 al n.13607 reg. gen. e n. 135986 reg. part. (**allegato 58**) e in forza delle concessioni edilizie in sanatoria per la costruzione e l'ampliamento rilasciate sugli immobili insistenti sul predetto suolo dal Comune di Montalto Uffugo a suo nome, rispettivamente la n. 5/S del 26.01.2000 (**allegato 47**) e la n. 6/S del 28.01.2000 (**allegato 48**). Non risultano comproprietari indivisi.

#### Quesito n.8



*Provveda 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 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.*

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (allegato 56), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica della provenienza dei beni pignorati e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Provenienza dei beni immobili.

1) Acquisto a favore dell'esecutato ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- da ----- -- nato a ----- (CS) il 04.03.1939, codice fiscale -----, con atto di compravendita del 27.07.1977 rogato dal notaio ----- di Cosenza rep. n.66960, racc. n.80588, trascritto a Cosenza il 26.08.1977 al n.13607 reg. gen. e n. 135986 reg. part.

Iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

- 2) Iscrizione n. 27931/4495 del 07.10.2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di ----- con sede in Cosenza (CS) in data 06.10.2011 rep. n.79159/31319 a favore di ----- sede Cosenza (CS), codice fiscale: ----- (domicilio ipotecario in Cosenza, viale Crati), contro ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- Importo capitale €.83.022,27, importo totale €.166.046,00 e durata 10 anni.
- 3) Trascrizione n.18442/14226 del 16.07.2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale Cosenza in data 19.06.2018 rep. n.1481/2018 a favore di Unione di ----- sede Bergamo (BG) codice fiscale ----- contro ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- .

Sempre in base alla documentazione ipotecaria sul bene immobile oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Circa la presenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, gli immobili pignorati non sono in regime di condominio, tuttavia, i sub.5-6-7 che formeranno il lotto n.1 hanno una servitù a favore dei sub.2-4-8 (che formeranno il lotto n.2) per consentire l'accesso alla caldaia installata all'esterno e per l'alloggiamento della cisterna del gas GPL interrata e relative tubazioni. Non risultano altri gravami.

#### Quesito n.9

*Provveda 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima, in accordo al quesito, è la Superficie Commerciale "Sc" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Nel caso in oggetto, tuttavia, non vi sono spazi accessori e la corte esterna è in comune, per cui la superficie commerciale coincide con la superficie lorda.

Per le unità immobiliari oggetto di stima si hanno i seguenti valori della superficie lorda (superficie commerciale) e dell'altezza utile interna.

Subalterno	6	2	4	5
Categoria Catastale	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Box cat. C/6	Box cat. C/6
Superficie Lorda / Superficie Commerciale Sc (mq)	71,4	129,9	12,6	9,7
Altezza Utile (m)	2,58	2,88	2,90	2,90

Gli immobili in oggetto sono abitazioni unifamiliari indipendenti di derivazione rurale ubicati in via Augusta della Contrada Sant'Antonello di Montalto Uffugo, in una zona periferica a prevalente carattere agricolo, posta all'estremo margine del centro abitato di Settimo di Montalto Uffugo in cui sono presenti numerosi fabbricati di abitazione, attività commerciali, piccole industrie. La zona si raggiunge facilmente dalla Strada Statale n.19 delle Calabrie ed è posta a margine dell'autostrada A2 Salerno – Reggio Calabria e della linea ferroviaria Italferr. Gli immobili oggetto di stima consistono in abitazioni e box di piccola pezzatura, dispongono tutte della corte comune, hanno rifiniture economiche e sono in condizioni di conservazione variabili da caso a caso.

Per le abitazioni e i box di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2019 (allegato 68) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare. L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di 900,00 €/mq. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato alle unità immobiliari in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. Allo scopo gli immobili sono stati caratterizzati con i seguenti coefficienti correttivi.

#### Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- \* coefficiente di zona Cz



- \* coefficiente dell'edificio Ce
- \* coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Gli immobili da stimare sono ubicati nella medesima zona, ma non possiedono caratteristiche strutturali ed architettoniche simili cosicché è stato valutato univocamente solo il coefficiente di zona, mentre quello dell'edificio e quello proprio dell'unità immobiliare sono stati valutati a parte per ogni singolo immobile.



### Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- *coefficiente di centralità*, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di immissione sulla Strada Statale n.19 delle Calabrie, posto a circa 800 m di distanza.



COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	<b>1,05</b>
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia assume il valore ..... 1,05

- *coefficiente di vicinanza* (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).



COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	<b>0,97</b>

Nel caso in oggetto il centro città è assimilabile con la zona di Settimo di Montalto Uffugo a distanza di circa 1.600 m, per cui il coefficiente assume il valore ..... 0,97

- *coefficiente funzionale di zona* (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA



COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	<b>1,00</b>	0,90
Adduzione idrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Linea elettrica	primaria	<b>1,00</b>	0,60
Telefono	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Gas	primaria	<b>1,00</b>	0,95
Scuole	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Giardini	secondaria	1,08	<b>0,95</b>
Autobus	secondaria	<b>1,00</b>	0,90
Stazione	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Metropolitana	secondaria	1,05	<b>1,00</b>
Musei	secondaria	1,03	<b>1,00</b>
Uffici	secondaria	1,08	<b>1,00</b>
Posto di Polizia	secondaria	1,03	<b>1,00</b>
Negozi e supermercati	terziaria	<b>1,05</b>	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	<b>1,00</b>
Cinema e teatri	terziaria	1,03	<b>1,00</b>
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	<b>1,00</b>
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Depuratori	primaria	0,90	<b>1,00</b>
Centrali di energia	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Cimiteri	primaria	0,80	<b>1,00</b>
Ferrovia/Autostrada	secondaria	<b>0,90</b>	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	<b>1,00</b>
Ospedali	secondaria	0,95	<b>1,00</b>
Carceri	secondaria	0,92	<b>1,00</b>
Discoteche	terziaria	0,95	<b>1,00</b>
Stadio	terziaria	0,90	<b>1,00</b>
Industrie	terziaria	0,85	<b>1,00</b>

La zona è periferica/rurale, quindi sono presenti tutti i sottoservizi ma non vi sono scuole, giardini, uffici. Nella vicina località di Settimo di Montalto Uffugo vi sono negozi, supermercati e varie attività commerciali. Vi è il servizio di autobus extraurbano e non ci sono musei, discoteche, cimiteri, ecc. Sono molto vicini l'autostrada A2 Salerno – Reggio Calabria e la ferrovia Italferr. Il coefficiente relativo è pari a ..... 0,90

- *coefficiente estetico di zona* (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	<b>1,00</b>

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
Panoramicità generale	1,15	<b>1,00</b>
Elemento artificiale predominante	<b>0,93</b>	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	<b>1,00</b>
Scorci caratteristici ambientali	1,20	<b>1,00</b>
Strutture artificiali da attraversare	0,88	<b>1,02</b>

Nella zona non vi sono elementi naturali particolari e non è panoramica. Non vi è nelle immediatezze verde fruibile o parchi, mentre vi è la linea ferroviaria posta proprio in rispetto agli immobili da stimare che costituisce un elemento artificiale predominante. Il coefficiente assume il valore..... 0,95

- *coefficiente sociale del quartiere* (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è a carattere residenziale ma isolato e in una zona di campagna ai margini del centro abitato, occupata dal ceto medio/basso o dai residenti storici, con livello dei reati basso e di carattere minore. Per il coefficiente relativo si assume il valore..... 0,99

Il coefficiente della zona si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,05 \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,99 = 0,86$$

#### Coefficiente edificio Ce

Gli edifici in cui sono ubicate le unità immobiliari da stimare sono caratterizzati dai seguenti coefficienti.

- *coefficiente funzionale* (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00



- *coefficiente estetico* (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

- *coefficiente sociale* (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

- *coefficiente di conservazione* (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio riportato per ognuno degli immobili da stimare nella seguente tabella.

COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO Ce				
Subalterno	6	2	4	5
Descrizione	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Box cat. C/6	Box cat. C/6
Coeff. Funzionale	1,00	1,12	0,91	0,91
Coeff. Estetico	0,94	0,94	0,94	0,94
Coeff. Sociale	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeff. di Conservazione	0,97	0,97	0,95	0,95
Coeff. U.I. Cu	<b>0,91</b>	<b>1,02</b>	<b>0,81</b>	<b>0,81</b>

### Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati. Questo coefficiente viene valutato singolarmente per ciascuna delle quattro unità immobiliari pignorate in base alle tabelle di seguito riportate relative alle caratteristiche funzionali, estetiche, di piano, di posizione, dimensionali e di conservazione, già illustrate nella descrizione degli immobili.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO
----------

ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

- *coefficiente estetico* (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

- *coefficiente di piano* (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

- *coefficiente di posizione* (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

- *coefficiente dimensionale* (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

- *coefficiente di conservazione* (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

COEFFICIENTE UNITA' IMMOBILIARE Cu				
Subalterno	6	2	4	5
Descrizione	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Box cat. C/6	Box cat. C/6
Coeff. Funzionale	0,82	0,82	0,71	0,69
Coeff. Estetico	0,62	1,06	0,87	0,87
Coeff. di Piano	0,75	0,85	0,85	0,85
Coeff. di Posizione	0,95	0,95	0,95	0,95
Coeff. Dimensionale	1,10	0,90	1,25	1,25
Coeff. di Conservazione	0,92	0,96	0,80	0,78
Coeff. U.I. Cu	<b>0,37</b>	<b>0,61</b>	<b>0,50</b>	<b>0,47</b>

### Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

Si riportano nella seguente tabella quelli dei quattro immobili oggetto di stima.

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE				
Subalterno	6	2	4	5
Descrizione	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Box cat. C/6	Box cat. C/6
Coeff. di Zona Cz	0,86	0,86	0,86	0,86
Coeff. Edificio Ce	0,91	1,02	0,81	0,81
Coeff. Unità Immobiliare Cu	0,37	0,61	0,50	0,47
Coeff. Globale C	<b>0,29</b>	<b>0,54</b>	<b>0,35</b>	<b>0,33</b>

### Valore dell'immobile

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di Vu = 900,00 €/mq, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per gli immobili oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc, si ottiene il suo valore venale

$$Vi = Vuc \times Sc$$

A tale valore è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché



per eventuali spese condominiali insolute.

Il procedimento determina il valore finale V degli immobili riportato nella seguente tabella.

VALORE IMMOBILI PIGNORATI				
Subalterno	6	2	4	5
Descrizione	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Abitazione di tipo economico cat. A/3	Box cat. C/6	Box cat. C/6
Vu (€/mq)	900,00	900,00	900,00	900,00
Coeff. Corr. C	0,29	0,54	0,35	0,33
Vuc (€/mq)	261,00	486,00	315,00	297,00
Sc (mq)	71,4	129,9	12,6	9,7
Vi (€)	18.635,40	63.131,40	3.969,00	2.880,90
Abbattim. 15%	2.795,31	9.469,71	595,35	432,14
Vi (€)	15.840,09	53.661,69	3.373,65	2.448,77
Vi in c.t. (€)	<b>15.840,00</b>	<b>53.662,00</b>	<b>3.374,00</b>	<b>2.449,00</b>

Nel dettaglio.

**Immobile Sub.6 (abitazione di tipo economico)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.

**Vsub.6 = €15.840,00**  
(euro quindicimilaottocentoquaranta e centesimi zero)

**Immobile sub.2 (abitazione di tipo economico)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €.402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- - (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.

**Vsub.2 = €53.662,00**  
(euro cinquantatremilaseicentossessantadue e centesimi zero)

**Immobile sub.4 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €.31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.

**Vsub.4 = €3.374,00**  
(euro tremilatrecentosettantaquattro e centesimi zero)

**Immobile sub.5 (box)** - Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €.24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice



fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.

Vsub.5 = €.2.449,00  
(euro duemilaquattrocentoquarantanove e centesimi zero)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quesito n.10

*Provveda 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.*

Come già detto gli immobili oggetto di stima possono essere accorpati in due lotti costituiti ciascuno da una abitazione da un box e da una corte esclusiva così descritti e caratterizzati.

Lotto n.1

Costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub.6) con box (sub.5) e corte esclusiva (sub.7) ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Sant'Antonello, via Augusta n.3, così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ----- (CS) il ----- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte di superficie 480 mq circa).

Il lotto n.1 così costituito confina a Nord con particella n.560 in ditta ----- , a Sud con corte sub.8 e fabbricato sub. 2 stessa ditta e con particella n.296 in ditta ----- , ----- , ----- ; a Est con particella n.295 in ditta ----- , n.438 in ditta ----- , n.557 in ditta ----- , ----- , a Ovest con la via comunale Augusta.

Valore stimato del lotto n.1 **€18.289,00 (euro diciottomiladuecentoottantanove e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €1.000,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) €1.039,19. Il lotto ha una servitù di passaggio a favore del lotto n.2 per l'accesso alla caldaia e per l'alloggio del serbatoio di gas GPL (e relativi collegamenti) che è interrato nel giardino.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Lotto n.2

Costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub.2) con box (sub.4) e corte esclusiva (sub.8) ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Sant'Antonello, via Augusta n.3, così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000.
- \* Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte di superficie 220 mq circa).

Il lotto n.2 così costituito confina a Nord con corte sub.7 e abitazione sub. 6 stessa ditta; a Sud con box sub.5 e con corte sub.7 stessa ditta e con particella n.296 in ditta ----- , ----- , ----- ; a Est con corte sub.7 e con box sub.5 stessa ditta; a Ovest con la via comunale Augusta.

Valore stimato del lotto n.2 **€57.036,00 (euro cinquantasettemilatrentasei e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €1.600,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) €3.240,81.

## Quesito n.11

*Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è 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 allegghi 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 o lo 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 i vincoli 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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.*

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva dell'esecutato ----- nato ad ----- (CS) il -----, codice fiscale ----- in forza dell'atto di compravendita del terreno del 27.07.1977 per notaio ----- di Cosenza rep. n.66960, racc. n.80588, trascritto a Cosenza il 26.08.1977 al n.13607 reg. gen. e n. 135986 reg. part. (**allegato 58**) e in forza delle concessioni edilizie in sanatoria per la costruzione e l'ampliamento rilasciate sugli immobili insistenti sul predetto suolo dal Comune di Montalto Uffugo a suo nome, rispettivamente la n. 5/S del 26.01.2000 (**allegato 47**) e la n. 6/S del 28.01.2000 (**allegato 48**). Gli immobili identificati dai subalterni n.4-5-6 della particella n.340 del foglio n.62 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, consistenti rispettivamente in due box e in una abitazione di tipo economico, all'atto del sopralluogo erano liberi e in disponibilità dell'esecutato ----- . L'abitazione di tipo economico identificata dal sub.2 della particella n.340 del foglio n.62 del Comune di Montalto Uffugo era invece concessa in locazione alla signora ----- nata a ----- (--) il -----, codice fiscale -----, residente in ----- (CS) via -----, a mezzo di contratto di locazione per uso abitativo transitorio del 01.03.2019, registrato a Cosenza il 28.03.2019 al n.001931 serie 3T (**allegato 69**). Questo contratto è stato registrato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 19.06.2018. Per quanto attiene alla conduzione dei beni immobili e al regime condominiale, non essendovi condominio, non ci sono vincoli, formalità o oneri di questa natura. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, per affinità con beni consimili, è stimabile in €.1.550,00 per l'immobile identificato dal sub.2, in €.950,00 per l'immobile identificato dal sub.6 e in €.50,00 per ciascuno dei due box.

#### Quesito n.12

*Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### Quesito n.13

*Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

In ottemperanza al quesito si richiedevano ed ottenevano dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le planimetrie catastali aggiornate degli immobili (**allegato 50-51-52-53**) e l'elaborato planimetrico aggiornato (**allegato 54**), utili per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo per ciascuno di essi le planimetrie quotate in scala 1:100 (**allegato 59-60-61-62-63**). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno di ognuna delle unità immobiliari pignorate e delle corti (**allegato 71**).

#### Quesito n.14



*Provveda 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.*

Si riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è comunque redatto anche a parte.

#### Lotto n.1

Piena proprietà 1000/1000 su abitazione in fabbricato unifamiliare di superficie 71,4 mq, box di superficie 9,7 mq e corte esclusiva di superficie 480 mq circa ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello, Via Augusta n.3, in contesto periferico/rurale ma urbanizzato.

Sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €.199,87, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 - Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €.24,22, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 - Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte).

L'abitazione è composta da ingresso, due disimpegni, due camere, una cucina e un bagno. Rifiniture modeste, condizioni di conservazione discrete. Abitabilità ottenibile in deroga all'altezza interna di 2,58 m inferiore allo standard.

Valore del lotto n.1 **€18.289,00 (euro diciottomiladuecentoottantanove e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €.1.000,00, quota parte spese di regolarizzazione urbanistica (calcolata in base al valore immobiliare) €.1.039,19. Il lotto ha una servitù di passaggio a favore del lotto n.2 e alloggia il serbatoio di gas GPL (e relativi collegamenti) che è interrato nel giardino.

Gli immobili costituenti il lotto n.1 sono liberi.

#### Lotto n.2

Piena proprietà 1000/1000 su abitazione in fabbricato unifamiliare di superficie 129,9 mq, box di superficie 12,6 mq e corte esclusiva di superficie 220 mq circa ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello, Via Augusta n.3, in un contesto periferico/rurale ma urbanizzato.

Sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie



catastale 130 mq, rendita €402,84, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 - Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €31,14, via Augusta n.3, piano T, in ditta ----- nato ad ---- (CS) il ---- , codice fiscale ----- , proprietà per 1000/1000 - Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte).

L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere e due bagni.

Valore del lotto n.2 **€57.036,00 (euro cinquantasettemilatrentasei e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €1.600,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) €3.240,81.

Gli immobili costituenti il lotto n.2 sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data successiva alla notifica del pignoramento.

#### Quesito n.15

*Provveda 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".*

E' stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

#### 4. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito e dai documenti in quell'occasione acquisiti, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, i valori più probabili degli immobili oggetto di pignoramento siano i seguenti.

Abitazione Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2.....	€53.662,00 (euro cinquantatremilaseicentosessantadue e centesimi zero)
Abitazione Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.6.....	€15.840,00 (euro quindicimilaottocentoquaranta e centesimi zero)
Box Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.4.....	€3.374,00 (euro tremilatrecentosettantaquattro e centesimi zero)



Box Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.5..... €.2.449,00  
(euro duemilaquattrocentoquarantanove e centesimi zero)

Gli abusi edilizi presenti riscontrati sugli immobili sono sanabili con spesa complessiva di €4.280,00 oneri fiscali e previdenziali inclusi. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è stimabile in €1.550,00 per il sub.2, €950,00 per il sub.6, €50,00 per il sub.4, €50,00 per il sub.5. Gli immobili identificati dai sub.4-5-6-7 sono liberi, quelli identificati dai sub.2-8 sono occupati da terzi in forza di contratto di locazione registrato successivamente alla notifica del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ritiene altresì che gli immobili siano vendibili suddivisi in due lotti così costituiti.

**Lotto n.1** costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub.6) con box (sub.5) e corte esclusiva (sub.7) ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Sant'Antonello, via Augusta n.3, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita €199,87, via Augusta n.3, piano T - foglio 62, particella 340, sub.5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 9 mq, rendita €24,22, via Augusta n.3, piano T - foglio 62, particella 340, sub.7, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte) - tutti in ditta ----- nato ad --- (CS) il ----, codice fiscale -----, proprietà per 1000/1000. Valore stimato del lotto n.1 **€18.289,00 (euro diciottomiladuecentoottantanove e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €1.000,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) €1.039,19. Il lotto ha una servitù di passaggio a favore del lotto n.2 e per l'alloggio del serbatoio di gas GPL (e relativi collegamenti) interrato nel giardino. Lotto libero.

Lotto 1			
Sub.	Valore (€)	Costi fissi annui (€)	Costo regolarizzazione (€)
5	2.449,00	50,00	-
6	15.840,00	950,00	-
7	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>18.289,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.039,19</b>

**Lotto n.2** costituito da abitazione in fabbricato unifamiliare (sub.2) con box (sub.4) e corte esclusiva (sub.8) ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Sant'Antonello, via Augusta n.3, censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto fabbricati, Comune di Montalto Uffugo, foglio 62, particella 340, sub. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita €402,84, via Augusta n.3, piano T - foglio 62, particella 340, sub. 4, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 9 mq, superficie catastale 13 mq, rendita €31,14, via Augusta n.3, piano T - foglio 62, particella 340, sub.8, via Augusta n.3, piano T, bene comune non censibile (corte), tutti in ditta ----- nato ad --- (CS) il ----, codice fiscale -----, proprietà per 1000/1000.



Valore stimato del lotto n.2 **€57.036,00 (euro cinquantasettemilatrentasei e centesimi zero)**, importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione €1.600,00, quota parte spese di regolarizzazione (calcolata in base al valore immobiliare) €3.240,81. Lotto occupato da terzi con contratto di locazione registrato successivamente alla notifica del pignoramento.

<b>Lotto 2</b>			
<b>Sub.</b>	<b>Valore (€)</b>	<b>Costi fissi annui (€)</b>	<b>Costo regolarizzazione (€)</b>
2	53.662,00	1.550,00	-
4	3.374,00	50,00	-
8	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>57.036,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>3.240,81</b>

Cosenza, 20.07.2020

il CTU

ing. Davide Brunetti

## 5. Elenco allegati

1. Decreto di nomina a CTU.
2. Assunzione incarico e giuramento CTU.
3. Rivio udienza del 15.05.2020 causa Covid-19.
4. Elaborato planimetrico con elenco subalterni Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340.
5. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.1.
6. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2.
7. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.3.
8. Visura censuaria Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.1.
9. Visura censuaria Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2.
10. Visura censuaria Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.3.
11. Pec accesso atti al Comune di Montalto Uffugo.
12. Ricevuta di accettazione.
13. Ricevuta di consegna.
14. Pec da Comune di Montalto Uffugo con protocollo.
15. Lettera di convocazione di primo sopralluogo.
16. Ricevuta di spedizione raccomandata AR a -----.
17. Pec di convocazione primo sopralluogo alle altre parti e alla Custode.
18. Ricevuta di accettazione pec.
19. Ricevuta di avvenuta consegna pec avv. -----.
20. Ricevuta di avvenuta consegna pec avv. -----.
21. Ricevuta di avvenuta consegna pec alla Custode.
22. Rinvio del primo accesso del 13.02.2020.
23. Pec a Comune Luzzi per richiesta estratto matrimonio.
24. Ricevuta di accettazione.
25. Ricevuta di consegna.

26. Verbale di sopralluogo del 20.02.2020.
27. Pec sollecito a Comune Luzzi per richiesta estratto matrimonio.
28. Ricevuta di accettazione.
29. Ricevuta di consegna.
30. Pec da Comune Luzzi con protocollo pec sollecito.
31. Estratto di matrimonio -----
32. Ricevuta di trasmissione pratica Docfa sub.4-5.
33. Pratica Docfa sub.4-5.
34. Ricevuta di avvenuta variazione pratica Docfa sub.4-5.
35. Ricevuta di trasmissione pratica Docfa sub.6.
36. Pratica Docfa sub.6.
37. Ricevuta di avvenuta variazione pratica Docfa sub.6.
38. Ricevuta di trasmissione pratica Docfa sub.2.
39. Pratica Docfa sub.2.
40. Ricevuta di avvenuta variazione pratica Docfa sub.2.
41. Ricevuta di trasmissione pratica Docfa per corti sub.7-8.
42. Pratica Docfa per corti sub.7-8.
43. Ricevuta di avvenuta variazione pratica Docfa per corti sub.7-8.
44. Pec sollecito accesso atti al Comune di Montalto Uffugo.
45. Ricevuta di accettazione.
46. Ricevuta di consegna.
47. Concessione edilizia in sanatoria n.5/S con elaborati di progetto.
48. Concessione edilizia in sanatoria n.6/S con elaborati di progetto.
49. Visura censuaria per soggetto degli immobili pignorati.
50. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2.
51. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.4.
52. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.5.
53. Visura planimetrica Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.6.
54. Elaborato planimetrico Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340.
55. Elenco dei subalterni Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340.
56. Certificazione notarile.
57. Deposito certificazione notarile.
58. Atto di compravendita terreno.
59. Planimetria immobile Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2.
60. Planimetria immobile Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.6.
61. Planimetria immobile Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.4.
62. Planimetria immobile Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.5.
63. Planimetria immobile Montalto Uffugo, fg.62, p.lla 340, sub.2-4-5-6-7-8.
64. Carta Tecnica Regionale Montalto Uffugo.
65. Planimetria Piano Regolatore Generale Montalto Uffugo.
66. Estratto di Mappa Catastale Montalto Uffugo fg.62, p.lla 340.
67. Planimetria dei lotti di vendita.
68. Prezzi osservatorio mercato immobiliare Montalto Uffugo.
69. Contratto di locazione con documenti di identità dei contraenti e registrazione.
70. Cartolina di ricevimento raccomandata AR al debitore esecutato.
71. Documentazione fotografica.

