



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 172/2024



▪ **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**



TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

[REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 172/2024

[REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], è stato nominato C.T.U. nel procedimento de quo, dal Sig. Giudice del Tribunale di Cosenza per le esecuzioni immobiliari dott. Giuseppe Sicilia, giusta Ordinanza in data 15/01/2025 (Cfr. Allegato A -Nomina C.T.U.); in tale contesto, il nominato C.T.U. accettava l'incarico in data 16.01.2025, prestando altresì il giuramento di rito e ricevendo i quesiti in merito alla vertenza (Cfr. Allegato A).

Descrizione dei beni di cui alla esecuzione immobiliare

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 01.10.2024 è costituito dai seguenti immobili ubicati tutti nel Comune di:

[REDACTED]

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in Rende (CS) Repertorio 192808 del
23.09.1998;

intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in Paola (CS) Re-
pertorio 40080 del 14.12.1994 (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. All. E7 - Certificato di
morte).

1. ATTIVITÀ PERITALI

1° Accesso congiunto

Al fine di visionare gli immobili oggetto di procedura fallimentare, il C.T.U. ha ese-
guito un 1° sopralluogo congiunto con la presenza [REDACTED] in
qualità di nominato Custode della procedura:

Primo accesso (1° sopralluogo)

- in data 13.02.2025, dalle ore 15.30 in poi, previa convocazione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] n. 1 del 13.02.2025 si è
proceduto ad esaminare l'immobile oggetto di procedura, sito in Mon-
talto Uffugo (CS), riportato in catasto a [REDACTED]
[REDACTED] il sottoscritto C.T.U. ha proceduto
ad eseguire vasta refertazione fotografica e misurazioni della unità im-
mobiliare al piano S1 oggetto di esecuzione immobiliare, per poi fissare

ulteriore sopralluogo per proseguire l'operazione peritale sull'immobile, riguardante l'unità immobiliare al piano superiore (Piano terra), fissando da ora l'incontro successivo, per la data del 19.02.2025 alle ore 15.00 .

Sopralluogo n. 2

- in data 19.02.2025 per come è stato stabilito nel sopralluogo congiunto, dalle ore 15.00 in poi viene effettuato il 2° sopralluogo, alla presenza continua del figlio [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Allegato A- verbale sopralluogo n. 2 del 19.02.2025) e Cfr. Allegato E3 – Certificato di residenza). Nel suddetto sopralluogo è stato esaminato l'immobile in oggetto ed in particolar modo l'appartamento al piano terra, riportato in catasto Fg. di mappa 38 – p. [REDACTED] e di Montalto Uffugo (CS):

Planimetria catastale

NORD



Il presente documento è un documento informatico. Il documento informatico è un documento giuridicamente valido.



Dopo aver effettuato misurazione dei vari ambienti che compongono le u.i. richiamate nella procedura e constatato le varie rifiniture presenti, [REDACTED] richiesto dal C.T.U., ha sottoscritto il verbale senza riserve, non avendo nulla da dichiarare, per cui si chiude il verbale del sopralluogo alle ore 15,45 (Cfr. Allegato A –Verbale 2° sopralluogo - Operazioni peritali del 19.02.2025).

- Nei due sopralluoghi è stato esaminato l'intero immobile in oggetto, riportato in catasto al Foglio di [REDACTED] *in agro del comune di Montalto Uffugo (CS)* in particolare:
 - Le unità immobiliari una la Piano S1 ed una al Piano Terra, sono adibite ad abitazione, sono di proprietà degli esecutati ma sono abitati al momento dal figlio [REDACTED]
[REDACTED], risultano collegati tra loro da una scala interna ed anche accessibili separatamente con ingressi indipendenti [REDACTED]
[REDACTED], quindi, all'epoca non necessitava alcun assenso Urbanistico, allo stato attuale presenta delle opere edilizie non autorizzate e difforme dal fabbricato in origine e/o dal primo accatastamento (Cfr. Allegato C4 – Visura storica dell'immobile e Modello 55)
 - Le unità immobiliari facente parte della procedura in oggetto, fanno parte di un unico fabbricato a due piani il piano S1 composto da un portico in legno che copre l'ingresso che conduce sia al piano S1 che al piano Terra attraverso scala interna a due rampe non presente sulle planimetrie catastali.
 - Il piano S1(Sub 2) è composto da cucina/pranzo, una camera da letto, una seconda cameretta, un vano wc completo con doccia, un piccolissimo vano chiuso con porta a soffietto in pvc che chiude la lavatrice, ed un piccolo locale sottoscala che funge da ripostiglio;
 - All'esterno con ingresso indipendente, lateralmente troviamo un locale per tutta la lunghezza del seminterrato di altezza pari a m. 2.50 che è allo

stato rustico, non presenta pavimenti, rifiniture, infissi, è completamente al rustico, si trova al di sotto del portico/terrazzo esistente al piano terra (Sub 1) , con infisso porta fatiscante e provvisorio (Cfr. All. B – documentazione fotografica) riportato in catasto una porzione al Sub 1 ed una porzione al Sub 2, in realtà, allo stato attuale, il vano deposito è un unico vano di larghezza pari a mt 1.80, lunghezza pari a circa 12.00 mt circa ed altezza pari a circa 2.25 mt. (Cfr. Allegato F1-F2 – Planimetrie di rilievo redatte dal C.T.U.)

- Il piano S1-Terra (Sub 1) con ingresso esterno è composto anch'esso da un portico che copre l'ingresso ed attraverso un vano che in origine doveva essere il salone/angolo cottura oggi trasformato mediante opere di cartongesso in due vani il vano/corridoio/ingresso e una camera da letto con cabina, poi abbiamo al piano una seconda camera da letto, un wc completo con doccia, una ulteriore cameretta ed un locale lavatoio /wc. Troviamo anche il vano scala realizzato in difformità dallo stato di 1° accatastamento) dal quale non si hanno tracce di Autorizzazione Urbanistica che porta ad un disimpegno di accesso ai vari ambienti che sono:
- Le due unità immobiliari come evidenziato nel paragrafo precedente sono collegate tra loro da un scala interna, realizzata in calcestruzzo a due rampe; presentano delle grosse difformità Urbanistiche, in ampliamento, così come riportato dall'accesso atti del sottoscritto C.T.U. richiesto in data 30.01.2025 e rilasciato atti in data 21.02.2025 (Cfr. Allegati E1 – E2) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. Allegato E5) ed altri abusi edilizia successivi rispetto al primo accatastamento avvenuto in data 1994 (Cfr. Allegato C2 Visura Catastale e planimetrica – Allegato C4 – Visura storica e mod. 55 – Presentazione per inserimento in mappa).

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici ed acquisendo la seguente documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico:

- Acquisizione delle visure catastali e planimetrie catastali relative di immobili, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. Allegato C1-C2 -C3 -C4- Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Visure ipotecarie (Cfr. Allegato D-D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7 - Agenzia delle Entrate Uff. Provinciale di Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare);
- Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (Cfr. Allegato E-E1-E2- Richiesta accesso atti e risultanze della richiesta).
- Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (Cfr. Allegato E3– Richiesta e rilascio Certificato di Residenza).
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (Cfr. Allegato E7– Richiesta e rilascio Certificato di Morte).

Dall'esame della documentazione presente agli Atti, ho provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure e gli elaborati planimetrici catastali del bene oggetto di procedura (Cfr. Allegato C-C1-C2 -C3 -C4) Agenzia delle Entrate Uff. Prov. le Cosenza - Territorio. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa ad eventuali iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Cfr. Allegato D-D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7) - Agenzia delle Entrate Uff. Prov. le Cosenza – Servizio pubblicità Immobiliare.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), sono state acquisite tutte le notizie riguardanti l'immobile, copie degli elaborati progettuali presenti (Cfr. Allegato E-E1-E2) Risultanze atti di accesso- Autorizzazioni Edilizie necessarie alle modifiche apportate del fabbricato.

Presso l'Ufficio Anagrafe del [REDACTED]

[REDACTED] occupa al momento l'immobile

(Cfr. Allegato E4)

Inoltre è stato acquisito presso l'ufficio di stato civile del comune di Montalto Uf-fugo (CS) il certificato di morte [REDACTED] riportato in vi-sura (Cfr. Allegato E7 - Certificato di morte – Allegato C2– Visura catastale).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIGNOR GIUDICE

FASE PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ri-tenuta 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 inidonei. In particolare, l'esperto deve preci-sare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti

oppure:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risp.: Dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, in particolare è sono state riscontrate oltre le visure ipotecarie, anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certifi-cato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei

termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., resa dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Allegato D8) eseguita in data 18.11.2024 .

- *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.*

Risp.: Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento, identificato in catasto fabbricati e oggetto della successiva valutazione, possono descriversi nel modo che segue:

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) – Via [REDACTED]

Unità immobiliari [REDACTED]

– Classe 1 –

consistenza 3,5 vani, superficie totale mq.114 escluse aree scoperte mq.

111 - Piano S1-T facente parte di un Fabbricato per civile abitazione

avente ingresso su via [REDACTED] e [REDACTED]

– Classe 1 – consistenza

4,0 vani, superficie totale mq.131 escluse aree scoperte mq. 131 - Piano

S1 facente parte di un unico Fabbricato per civile abitazione avente in-

gresso da via [REDACTED] mediante cancello carrabile e pedonale

comandato alla corte interno comune ai due sub.

Il fabbricato realizzato antecedente al 1967, in data 11.11.1986 è stato

oggetto di violazione edilizia (Cfr. Allegato E4) con Ordinanza n. 57 del

17.11.1986, nella quale veniva contestato un ampliamento pari a

*2,00*4,00 mt del fabbricato esistente, successivo al verbale dei vigili Urbani del 09.11.1986 (Cfr. Allegato E3-E1 – Richiesta accesso atti al comune di Montalto Uffugo – Ufficio urbanistica)*

Successivamente, in data 31.12.1986 è stata comunicata l'ingiunzione alla demolizione n. 67 (Cfr. Allegato E5-E1 – Richiesta accesso atti al comune di Montalto Uffugo – Ufficio Urbanistica).

Sono stati eseguiti nel corso degli anni dopo inserimento in mappa del fabbricato presso U.T.E. di Cosenza avvenuta presentazione in data 08.04.1988 N. 1169/88 – Mod. 55 (Cfr. Allegato C4) ulteriori lavorazioni (abusi edilizi) di seguito elencati:

- Realizzazione di corpo scala a due rampe in calcestruzzo di collegamento piano S1 al piano terra;*
- Realizzazione del portico in legno al piano S1, addossato al fabbricato esistente;*
- Realizzazione del portico in legno al piano Terra senza autorizzazione urbanistica;*
- Realizzazione di recinzione sulla strada via [REDACTED] e, con muretto di circa 0,50 mt di altezza e sovrastante ringhiera in ferro;*
- Realizzazione di nuove tramezzature all'interno delle unità immobiliari al piano S1 e piano Terra, il tutto senza nessuna autorizzazione Urbanistica.*

L'immobile sopra riportato, risulta agli atti per effetto della variazione del 02/05/2023 – pratica n. CS0181487 -Variazione di Toponomastica.

Gli immobili facente parte della procedura sono pervenuti a seguito di atto di compravendita e donazione che di seguito vengono elencati:

- L'Immobile insistente al foglio di [REDACTED] è pervenuto alla debitrice, [REDACTED]

(Cfr. Allegato C1 – Visura catastale – dati derivanti pag.2)

- L'immobile insistente al foglio di [REDACTED]

pratica n. 82269 in atti dal 14.03/2001. (Cfr. Allegato C2 – Visura catastale – dati derivanti pag.1)

Compiuta la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione della perizia secondo lo schema già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito nr. 1

Provveda il Perito all'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.

La documentazione in atti appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

Dalla documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, (Cfr. Allegato C1 -C2) emerge che il bene interessato dalla procedura immobiliare in oggetto, è costituito da n° 2 unità

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

- Allegato F1- Planimetria catastale);**

Il piano Terra di superficie catastale pari a circa mq 114 , è composto da un vano letto, una cameretta, un vano wc, completo di doccia, un piccolo vano lavanderia oltre un vano ricavato dalla suddivisione di un precedente vano che fungeva da ingresso soggiorno del piano terra, che con modifiche interne (realizzazione di divisioni interne in cartongesso sono stati realizzati due nuovi ambienti ossia un vano letto con cabina e un vano ingresso con portone esterno che consente di accedere al sub 2 direttamente dall'esterno.

Le due unità immobiliari al momento risultano occupate dal figlio della signora [REDACTED] anche fratello della [REDACTED] (Cfr. Allegato E3 - certificato di residenza) così come dichiarato in fase di sopralluogo congiunto avvenuto in data 13.02.2025, nella quale ha dichiarato *"di abitare abitualmente presso l'immobile concesso ad uso gratuito dalla sorella e dalla mamma, le quali risiedono in provincia di [REDACTED]"* (Cfr. All. A – verbale di sopralluogo).

Dall'esame della documentazione catastale ed Urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico Urbanistico del comune di Montalto Uffugo, è emerso che confrontando lo stato attuale di fatto e la planimetria catastale, vi sono delle evidenti difformità Urbanistiche, sulle unità immobiliari oggetto di procedura, che di seguito vengono esplicitate:

PIANO S1:

Al piano S1 (Sub 2) di superficie pari a circa mq. 131,00 Rispetto alla planimetria catastale (accatastamento), (Cfr. Allegato F-F2) sono da segnalare:

- 1) Vano scala di collegamento con il piano Terra in calcestruzzo;*
- 2) Portico in legno addossato al fabbricato esistente di circa mq 16 e le rifiniture presenti sono dell'epoca di costruzione, ma comunque sono da considerarsi sufficientemente idonee alla destinazione.*

PIANO S1 -T:

Al piano terra- S1 (Sub 1) di superficie pari a circa mq. 114,00 Rispetto alla planimetria catastale (accatastamento), (Cfr. Allegato F- F1) sono da segnalare:

- 1) Vano scala di collegamento al piano S1;*
- 2) Portico esterno su via [REDACTED] e in legno di superficie pari a circa 55 mq;*
- 3) Recinzione esterna su via [REDACTED] con muretto e sovrastate ringhiera in ferro.*

Le rifiniture presenti sono dell'epoca di costruzione, ma comunque sono da considerarsi di qualità sufficientemente idonee alla destinazione

Per quanto riguarda i confini dell'immobile, si può dire che sono identificabili con:

- per il lato Nord corte di accesso all'immobile;
- per il lato Est – Nord corte e successiva area privata;
- Sud con altra proprietà;
- Ad Ovest con altre proprietà - strada Comunale via [REDACTED]

A riguardo della seconda parte del quesito, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il bene così come si presenta è diviso già in due lotti, proprio per la conformazione planimetrica, restano da fare alcune lavorazioni quali chiusura del vano scala e/o demolizione con successivo ripristino della superficie.

Vi è da dire comunque che le opere elencate sono totalmente abusive, possono essere oggetto di sanatoria, sanabili secondo il Regolamento Comunale del Comune di Montalto Uffugo, per cui il sottoscritto prevede il costo necessario ad ottenere permesso autorizzativo in sanatoria.

Quesito nr. 2–

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. 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.

Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso gli enti interessati, appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; risulta che la unità immobiliare oggetto di procedura fanno parte di un unico fabbricato isolato su [REDACTED] attraversando il cortile (corte

esterna aperta (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 1-3-) si accede alla tettoia ed al portone di ingresso sub 1 per poi raggiungere attraverso due rampe di scale l'unità immobiliare sub 2 (Cfr. Allegato B - Documentazione fotografica foto n. 3-4-8-10) è ubicato nella parte periferica del comune di Montalto Uffugo Scalo, comunque centro abitato del Comune di Montalto Uffugo zona in grande espansione e adibita a numerose attività commerciali, sulla via principale che collega Montalto Uffugo ai comune di Rende e Cosenza.

Riportato catastalmente al foglio di mappa [REDACTED], è stato realizzato in parte prima del 1967, successivamente nel corso degli anni l'immobile è stato oggetto di interventi che hanno cambiato lo stato iniziale per poi essere cristallizzato con prima presentazione e inserimento in mappa dell'immobile avvenuta in data 08.04.1988 Mod. 55 n. 1169/88 (Cfr. Allegato C4).

Con richiesta di accesso agli atti, effettuata presso il Settore Urbanistico del comune di Montalto Uffugo (CS) si è pervenuto al seguente risultato:

- *In data 11.11.1986 è stato oggetto di violazione edilizia (Cfr. Allegato E4) con Ordinanza n. 57 del 17.11.1986, nella quale veniva contestato un ampliamento pari a 2,00*4,00 mt del fabbricato esistente, successivo al verbale dei vigili Urbani del 09.11.1986 (Cfr. Allegato E3)*

Successivamente, in data 31.12.1986 è stata comunicata l'ingiunzione alla demolizione n. 67 (Cfr. Allegato E5).

Sono stati eseguiti nel corso degli anni dopo inserimento in mappa del fabbricato per come riportato nei commi precedenti ulteriori lavorazioni (abusi) di seguito elencati:

- *Realizzazione di corpo scala a due rampe in calcestruzzo di collegamento piano S1 al piano terra;*

- Realizzazione di portico in legno al piano S1, addossato al fabbricato esistente;
- Realizzazione di portico in legno al piano Terra senza autorizzazione urbanistica;
- Realizzazione di recinzione sulla strada [REDACTED] e, con muretto di circa 0,50 mt di altezza e sovrastante ringhiera in ferro;
- Realizzazione di nuove tramezzature all'interno delle unità immobiliari al piano S1 e piano Terra, il tutto senza nessuna autorizzazione Urbanistica.

A seguito dei sopralluoghi, confrontando la documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza Territorio (Cfr. Allegato C1-C2-C3-C4-F-F1-F2), e la documentazione Tecnico Urbanistica (non risulta alcun documentazione) reperita presso comune di Montalto Uffugo previo accesso agli atti in data 30.01.2025 prot.1822 (Cfr. Allegato E1-E2-E3-E4-E5), nella quale è stato accertato che esiste solo un verbale di opere abusive da parte dei vigili urbani, un ordinanza n. 57 a sanare gli abusi legge n. 47 del 85, un ingiunzione di demolizione da parte [REDACTED] che tra le planimetria catastale dei Sub 1 e Sub 2 (Cfr. Allegato F-F1-F2 - Visura planimetrica) e lo stato attuale del sopralluogo 1 e 2 avvenuti in data 13.02.2025 e 19.02.2025, (Cfr. Allegato F- F1-F2 - Planimetrie redatta dal C.T.U. allo stato attuale) vi sono numerose difformità.

La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA.

Quesito nr. 3–

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva

dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito in epoche diverse una parte antecedente al 1967, poi successivamente sono state realizzate altre opere, si rileva anche dall'accesso agli atti presso il comune di Montalto Uffugo che vi è stata fatta ordinanza n. 57 del 17.11.1986 (Cfr. Allegato E4) con obbligo di effettuare sanatoria edilizia con riferimento alla Legge n. 47 del 28.02.1985, verbale di contravvenzione del 09.11.1986 e ingiunzione alla demolizione delle opere abusive n. 67 in data 31.12.1986 (Cfr. Allegati E3- E5).

Dalle prime planimetrie inserite in mappa avvenute con presentazione in data 08.04.1988 Mod. 55 n. 1169/88(Cfr. Allegato C4), facendo il confronto con lo stato di fatto (Cfr. Allegato F2) vengono rilevate altre opere realizzate senza necessari Autorizzazioni/Permessi Urbanistici.

Ricade nella parte a valle del comprensorio di Montalto Uffugo vicino lo scalo di Montalto Uffugo /Santa Rita, poco distante al centro abitato di Settimo a ridosso di numerose attività commerciali del comune di Montalto Uffugo, (Cfr. Allegato B - documentazione fotografica foto n. 1-2-3-15-16-17) ben collegata alla strada principale, e facilmente raggiungibile dai centri urbani di Cosenza – Rende - e paesi limitrofi.

Quesito nr. 4–

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso 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'art 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'art 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 .

Il fabbricato ricade a ridosso del centro abitato del Comune di Montalto Uffugo alla località [REDACTED] parte valliva del territorio Montaltese, abbastanza urbanizzata, ben collegata alla strada principale e risulta accessibile per mezzo di un cancello automatizzato che porta al cortile interno.

Il fabbricato oggetto di procedura, di cui fanno parte le due unità immobiliari foglio di mappa n. 38 particella n. 62 sub 1 e sub 2, è stato costruito in epoche diverse, una parte antecedente al 1967, poi successivamente sono state realizzate altre opere, si rileva anche dall'accesso agli atti presso il comune di Montalto Uffugo che vi è stata fatta ordinanza n. 57 del 17.11.1986 (Cfr. Allegato E4) con obbligo di effettuare sanatoria edilizia con riferimento alla Legge n. 47 del 28.02.1985, successivo verbale di contravvenzione del 09.11.1986 e ingiunzione alla demolizione delle opere abusive n. 67 in data 31.12.1986.

Le prime planimetrie inserite in mappa sono state presentate presso l'UTE di Consenza in data 08.04.1988 Mod. 55 n. 1169/88 (Cfr. Allegato C4) facendo il confronto con lo stato di fatto (Cfr. Allegato F2) vengono rilevate altre opere realizzate senza necessari Autorizzazioni/Permessi Urbanistici.

Per quanto risulta dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Montalto Uffugo avvenuto con richiesta in data 30.01.2025 richiesto presso il protocollo a mezzo pec in data 30.01.2025 (Cfr. Allegato E1) è stato inviato copia di bonifico all'ente, per estrazione delle copie.

Risulta quindi ricapitolando, che l'immobile in parte è stato costruito in parte antecedente all'anno 1967 e nel corso degli anni il vecchio intestatario [REDACTED]

[REDACTED], ha apportato delle modifiche ampliamenti e modifiche.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla comparazione dei disegni in possesso, è emerso che l'immobile presenta delle opere in difformità rispetto alle Planimetria catastali inserite e rispetto ai disegni dello stato attuale redatte dal sottoscritto C.T.U. (Cfr. Allegato F2).

Alla luce di quanto sopra, occorrerà ricorrere a mezzo di un progetto di Sanatoria per gli abusi esistenti sull'immobile.

Alcuni abusi esistenti possono essere sanati previa presentazione di un progetto in sanatoria riguardante quelle opere esistenti e difformi, richiesta che deve essere inviata sia all'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Montalto Uffugo e sia all'Ufficio Regione Calabria- Assessorato Lavori Pubblici – ex Ufficio del Genio Civile, comprensiva di prove sui materiali della struttura, il progetto esecutivo e la variazione catastale, tutto queste lavorazioni possono essere quantizzati in €. 17.000,00 (diconsi euro diciassettemila/00) iva compresa, oltre il costo di costruzione dei lavori da sanare circa €. 5500 (diconsi euro cinquemilacinquecento/00) comprensivo di oneri al doppio in quanto trattasi di abusi edilizia, diritti e bolli pari a €. 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) oltre ad alcuni lavori di demolizione e ripristino quantizzabili in €. 8500 (diconsi euro ottomilacinquecento/00).

Quesito nr. 5

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

Per l'immobile oggetto di procedura, trattandosi di fabbricato non viene rilasciato CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Quesito nr. 6 –

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

L'immobile oggetto della presente perizia è stato identificato catastalmente nelle risposte ai precedenti quesiti. Tale identificazione risulta rispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento notificato in data 01.10.2024.

Quesito nr.7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolamentare trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota di 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 tal sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Evidente, da quanto sopra esposto, risultano proprietari (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] Rende (CS) Repertorio

- [REDACTED]
[REDACTED] in Paola (CS) Repertorio 40080 del 14.12.1994 (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. Allegato E7 - Certificato di morte).

Le unità immobiliari così come sono poste, risultano già divise, resta da definire qualora si vendano singolarmente la chiusura e/o demolizione del corpo scala esistente di collegamento dei piani S1 e P.T., in tal modo l'accesso al Sub 1 avviene dal cortile comune antistante e l'accesso al sub 2 dal cortile antistante e tramite una piccola rampa di gradini dal cortile comune

Quesito nr. 8

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

Dall'esame della documentazione in atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti all'immobile pignorato e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/1998- REG. PART. N° 1472 REG. GENERALE N° 9692- PUBBLICO [REDACTED]
[REDACTED] A GARANZIA DI MUTUO, IMMOBILI SITI IN MONTALTO UFFUGO (Cfr. All.D3)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007- REG. PART. N° 11168 REG. GENERALE N° 11168- [REDACTED]

– soggetto terzo datore d’ipoteca (Cfr. All.D4)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014- Reg. part. n° 10711 Reg. Generale n° 13417 PUBBLICO [REDACTED]

IMMO-
BILI SITI IN MONTALTO UFFUGO (CS). (Cfr. All. D6)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2024 Reg. part. n° 27939 Reg. Generale n° 33717 [REDACTED]

– IMMOBILI SITI IN MONTALTO UFFUGO (CS). (Cfr. ALL. D7)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/1995- REG. PART. N° 88 REG. GENERALE N° 1206- [REDACTED]

[REDACTED], IMMOBILI SITI IN
MONTALTO UFFUGO (Cfr. All.D5)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007- REG. PART. N° 2307 REG. GENERALE N° 11168- [REDACTED]

IMMO-
BILI SITI IN MONTALTO UFFUGO – soggetto terzo datore d’ipoteca (Cfr. All.D4)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014- Reg. part. n° 10711 Reg. Generale n° 13417 [REDACTED]

– IMMO-
BILI SITI IN MONTALTO UFFUGO (CS). (Cfr. All. D6)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2024 Reg. part. n° 27939 Reg. Generale n° 33717 [REDACTED]

– IMMOBILI SITI IN MONTALTO UFFUGO (CS). (Cfr. All. D7)

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli

atti depositati e nella relazione notarile allegata alla procedura (Cfr. All. D8).

Quesito nr. 9

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

Alla stima del valore di mercato dell'immobile, a quello complessivo dell'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2024 - 2° semestre, (Cfr. Allegato G – Tabella O.M.I.), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

[REDAZIONE]

Per quanto riguarda l'immobile, riportato in planimetria, di proprietà dell'esecutato (Cfr. Allegato C1– Visura e Planimetria catastale u.i. [REDAZIONE])

VALUTAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PROCEDURA

Relativamente all'immobile, ho preso come riferimento il valore minimo valutazione OMI che risulta pari a pari a € 790,00 /mq.

Il valore considerato è € 790,00/mq (immobile soggetto a procedura) valore minimo ritenuto congruo per le varie rifiniture e per il grado di manutenzione, riferita alla zona di interesse, (espansione Urbanistica, abitazioni civili - stato d'uso sufficiente vicino a supermercati, non distante dall'Università della Calabria (Unical), vicino banche, farmacie, poco distante da ingresso A2 – Mediterranea /Uscita Autostradale A2 (uscita Montalto Uffugo-Luzzi).

A tutto questo si deve considerare il costo delle aree coperte con tettoie in legno a totale servizio esclusivo della unità immobiliare.

Nel dettaglio si ha:

A) LOTTO (U.i.) foglio di mappa 38, particella 62 sb 1 -Sub 2 (Piano T – S1)

- | | |
|--|----------------|
| 1. Piano S1-T €/mq 790,00* 114,00 mq | = € 90.060,00 |
| 2. Portico al piano TR €/mq 250*55,00 mq | =€ 13.750,00 |
| 3. Piano S1 €/mq 790* 131 €/mq * | = € 103.490,00 |
| 4. Portico al piano S1 €/mq 250*16 | =€ 4.000,00 |

Valore Complessivo lotto voci (1+2+3+4) PARI A

= € 211.300,00

I MAGAZZINI AL PIANO S1FACENTI PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 1 E SUB 2 NON SONO STATI CONTEGGIATI IN VALORE, SONO DA CONSIDERARE PERTINENZE INCLUSE AGLI IMMOBILI, COSI' COME ANCHE LE AREE SCOPERTE RIPORTATE NEL SUPERFICIE CATASTALE RIPORTATE IN VISURA, IL SOTTOSCRITTO CTU NON HA RITENUTO OPPORTUNO DARE VALUTAZIONE IN QUANTO FANNO PARTE INTEGRANTE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

Ai fini della valutazione in definitiva il valore complessivo dei lotti costituenti la procedura in oggetto è il seguente:

- ❖ Lotto oggetto di procedura: valore della procedura pari a €. 211.300,00 in lettere (diconsi euro duecentoundicimilatretrecento/zero centesimi);

Le unità immobiliari non fanno parte di alcun condominio, per cui non risultano spese da pagare.

Quesito nr. 10

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

Il sottoscritto ritiene che l'immobile oggetto di procedura, data la conformazione del fabbricato può essere divisa in due lotti funzionali, lasciando la corte come bene comune e demolendo il corpo scala esistente, per cui risultano due lotti funzionale, serviti della stessa corte.

Quesito nr. 11

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 alleggi 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 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.

Gli immobili oggetto di perizia, di cui alla presente procedura n° 172-2024 del R. ES. sono di proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED] in Rende (CS) Repertorio
192808 del 23.09.1998;

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (CS) Repertorio 40080 del 14.12.1994 (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. Allegato E7 -Certificato di morte);

Quesito nr. 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
Non risultano procedure espropriative in atto.

Quesito nr. 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Gli Allegati Documentazione fotografica (Cfr. Allegato B) – (Cfr. Allegato C3) (Planimetria immobile catastale e planimetria redatta dal C.T.U. (Cfr Allegato F1), illustrano meglio quanto richiesto dal quesito.

Quesito nr. 14

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, in due lotti divisibile, con corte comune, risulta composto da:

Le Unità immobiliare sono site in :

1. Via Benedetto [REDACTED]
[REDACTED] Piano S1-T- classe 1°, consistenza vani 3,5 - Rendita € 155,45;
2. Via Benedetto [REDACTED]
[REDACTED] Piano S1- classe 1°, consistenza vani 4 - Rendita € 177,66;

Presentano unico accesso su via Benedetto Croce, 2 (Cfr. – Allegato B – Documentazione fotografica- Foto n° 1-2-3-4-15-16-17).

- L'accesso alle u.i. può avvenire direttamente o dalla corte comune attraverso ingresso comune al fabbricato che attraverso una scala a due rampe conduce al piano superiore (Piano Terra) o direttamente al Sub 1 tramite spazio e portico su via Benedetto Croce completamente recintato con muretto perimetrale e sovrapposta ringhiera in ferro.

- Accedendo attraverso il portone di ingresso al piano S1, si arriva al vano scala, completamente rifinito che porta al piano terra (Sub 1) si accede direttamente ai vani del piano S1 dove troviamo uno spazio che ci consente di entrare nei vani dell'appartamento [REDACTED]

[REDACTED]) l'appartamento di superficie pari a circa 131 mq, al lordo di murature e portico non censito in catasto.

- Invece salendo le scale completamente rifinite, si arriva al pianerottolo del piano Terra catastale (Sub 2) troviamo l'ingresso del secondo appartamento completamente autonomo, provvisto di un secondo accesso direttamente dal portico esterno esistente su [REDACTED]

[REDACTED] l'appartamento di superficie pari a circa 114 mq, al lordo di murature e portico non censito in catasto.

- Vengono di seguito illustrate le varie rifiniture presenti all'immobile al Sub 1 e Sub 2:

SUB1 – PIANO TERRA -S1:

Buone rifiniture, risalenti a 15/20 anni fa, ancora attuali, come ad esempio porte in legno, finestre in alluminio, riscaldamento con termosifoni.

Sono presenti due/tre camere da letto, due bagni completi di cui uno completo un ingresso-salotto, e disimpegni, manca una zona pranzo in quanto essendo ai tempi un unico nucleo familiare si sfruttava una cucina unica al piano S1, presenta una area esterna con terrazzo su un lato coperto in parte da una tettoia in legno e laterizi con affaccio su [REDACTED] (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 2-15-16-17).

Intonaco alle pareti e pittura ed infissi in alluminio con tapparelle ad ante;

Presenta impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento e raffreddamento nei vari ambienti, pavi-

mentazione in gres ceramica in tutti gli ambienti al piano, mentre il rivestimento pareti del wc presenti sono in piastrelle di ceramica h= 2.20, infissi esterni in alluminio colorato e doppio vetri con tapparelle ad ante, infissi interni in legno tamburato.

SUB 2 – PIANO S1:

Le rifiniture, risalenti a 25/30 anni fa, sono porte in legno, finestre in alluminio anodizzato vetri semplici, riscaldamento con termosifoni e in alcune stanze trovano posto degli split che servono al raffreddamento:

Sono presenti una camera da letto matrimoniale, una seconda camera letto singola un wc completo, un ripostiglio sottoscala, un angolo lavanderia chiuso da porta a soffietto in pvc, una grande sala pranzo con cucina e caminetto cucinotto, e si affaccia direttamente sulla corte interna della unità immobiliare oggetto di procedura (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 1-3-4).

Si entra attraverso portico in legno e copertura in laterizi, non riportato nelle planimetrie catastali perché non censito in catasto

Intonaco alle pareti e pittura ed infissi in alluminio con tapparelle ad ante;

Presenta impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia secondo Normativa di Legge in materia, riscaldamento nei vari ambienti, pavimentazione in gres, mentre il rivestimento pareti del wc e della cabina doccia presente sono in piastrelle di ceramica h= circa 2.00/2.20 metri, infissi esterni in alluminio e vetri con tapparelle ad ante, infissi interni in legno tamburato.

Dopo aver analizzato lo stato d'uso delle varie rifiniture, ho ritenuto congruo considerare il valore/mq minimo dell'O.M.I. così come evidenziato nella valutazione dell'immobile.

Il valore complessivo della unità immobiliare è risultato pari a netti:

€. 211.300,00 la stima del lotto oggetto di procedura - (in lettere dicono duecentoundimilatrecento/zero centesimi)

Quesito nr. 15

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

Il C.T.U. ha redatto la versione della perizia, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice, allegandola alla perizia principale.

LOTTO 1

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 211.300,00
Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria	€ 5.500,00	
Diritti segreteria e bolli	€ 500,00	
Detrazione dei costi da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per sanatorie- variazioni catastali – progettazione e DD.LL – Coordinatore sicurezza – CSP e CSE (spese tecniche cassa e iva compresa oneri sanatoria)	€ 17.000,00	
Detrazione per debito verso condominio	€ //	
Costo per demolizione opere abusive non sanabili e ripristino stato dei luoghi	€ 8.500,00	
Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€ 31.695,00	
Totale detrazioni		€ 63.195,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 148.105,00
Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1	1/1	€ 148.105,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 148.105,00

Tab. 1

Esercitando abbattimento forfettario pari al 15% (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) si ha, considerando la quota di 1/1 il prezzo base di: € 148.105,00 in c.t. 148.000,00 (*eurocentoquarantottomila/zerocentesimi*).

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. *Ill.ma* per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del Lotto. Le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, e la difficoltà nel riscontrare tutte le difformità presenti in loco, sono dovute ai molteplici Uffici interessati, dislocati in Cosenza e Provincia, alle difficoltà del rilievo del manufatto effettuato con accurata misurazione, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta ai vari Enti interessati, Comune e Agenzia delle Entrate di Cosenza.

- [REDACTED]
[REDACTED] **SUB 2 via** [REDACTED] - in
catasto fabbricati [REDACTED]
[REDACTED], consistenza vani 3,5 - Rendita € 155,45, di superficie pari a 114
mq e aree scoperte mq. 111 intestato a:
- [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dell'atto notarile pubblico
di compravendita [REDACTED]
del 23.09.1998;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - Rendita € 177,66 di superficie pari a 131mq
e aree scoperte mq. 131 intestato a:
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (CS) Repertorio 40080
del 14.12.1994 (Cfr. Allegato C1 – Visura Catastale);
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. Allegato E7 - Certificato di morte);

Occorre precisare che l'unità immobiliare oggetto di procedura, dai sopralluoghi effettuati in loco, presenta degli abusi edilizi, ampiamente descritti precedentemente che vengono riportati:

PIANO S1:

Al piano S1 di superficie pari a circa mq. 131,00 Rispetto alla planimetria catastale (accatastamento), (Cfr. Allegato C4-F-) sono da segnalare:

- 3) Ampliamento del Vano scala di collegamento con il piano Terra in calcestruzzo;*
- 4) Portico in legno addossato al fabbricato esistente di circa mq 16 e le rifiniture presenti sono dell'epoca di costruzione, ma comunque sono da considerarsi sufficientemente idonee alla destinazione.*

PIANO S1 -T:

Al piano terra di superficie pari a circa mq. 114,00 Rispetto alla planimetria catastale (accatastamento), (Cfr. Allegato C4-F1) sono da segnalare:

- 4) Vano scala di collegamento al piano S1;*
- 5) Portico esterno su via [REDACTED] in legno di superficie pari a circa 55 mq;*
- 6) Recinzione esterna su via [REDACTED] con muretto e sovrastate ringhiera in ferro.*

DI SEGUITO È RIPORTATA LA DESCRIZIONE SUB 1 PIANO S1-T:

Ha una superficie di circa 114,00 mq, ed è composto da un ingresso comune con il sub 2 piano S1, il corpo scala a due rampe di collegamento al piano Terra / corridoio disimpegno, un secondo ingresso- salotto dal terrazzo su via Benedetto Croce, due camere da letto matrimoniali di cui una con cabina armadio, una camera da letto singola, un wc completo rivestito e pavimentato in piastrelle di ceramica e gres, un piccolo ripostiglio (piccola lavanderia con lavabo – 2 bagno (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 2- 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27).

L'appartamento Sub 1 è quindi dotato di:

- un ingresso/salotto Tv e svago;
- wc padronale completo munito di doccia;

- camera letto matrimoniale con uscita su terrazzo coperto u via Benedetto Croce e corte recintata;
- una seconda camera da letto matrimoniale con uscita su terrazzo coperto su via Benedetto Croce e corte recintata;
- un ripostiglio che funge da lavatoio (2 wc).

L'appartamento di circa 114 mq escluso l'ampia terrazza in parte porticata esterna senza necessario parere Urbanistico e non censita in Catasto (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 1-2-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27):

DESCRIZIONE DEL SUB 2 PIANO S1:

Ha una superficie di circa 131,00 mq, ed è composta da un ingresso con corpo scala a due rampe rifinitura di buona fattura, di collegamento al piano Terra / corridoio, un doppio salone -cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera letto singola, un wc completo rivestito in piastrelle di ceramica, un piccolo ripostiglio chiuso con porta a soffietto in pvc nella quale è alloggiata la lavatrice. (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 1-3-4-).

L'appartamento sub 2 è quindi dotato di:

- un ingresso/scala/corridoio;
- wc padronale;
- camera letto singola;
- un vano cucina con vano pranzo;
- una seconda camera da letto matrimoniale.

L'appartamento di circa 131 mq escluso il portico esterno, senza necessario parere Urbanistico e non censita in Catasto (Cfr. Allegato B – Documentazione fotografica foto n. 5-8-9-11-12-13-14):

I due appartamenti, presentano gravi difformità Urbanistiche, le rifiniture sono dell'epoca di costruzione, risalenti ad epoche diverse, ma comunque da un punto di vista della qualità sono da considerarsi sufficientemente buone, gli impianti

sono sotto traccia sia quello idrico-sanitario e riscaldamento con termosifoni, tramite caldaia a pellet sistemata nella area del portico del Sub 2, infissi esterni in alluminio colorati e doppio vetro, mentre quelli interni son il legno tamburate.

Il fabbricato nel complesso ha necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, da questo scaturisce il prezzo di mercato considerato.

Di seguito viene riportato il valore di stima tenendo conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore iniziale e non (Valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute) e le spese necessarie da sostenere per le varie irregolarità, considerato la Procedura a carico dell'esecutato è pari ha:

-Lotto pari ad 1/1- Prezzo Base con abbattimento forfettario del 15%, €. 148.105,00, in cifra tonda 148.000,00 (eurocentoquarantottomila/zerocentesimi).

CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatale.

Copia della presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati è stata inviata telematicamente al Creditore Procedente, al Custode Giudiziario, alla società debitrice tramite il suo difensore, all'intervenuto nella procedura come previsto dal G.E.

Il C.T.U. deposita telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza la "RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA" e gli allegati di seguito elencati.

Rende li, 24.08.2025

IL C.T.U.



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti Allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. - Accettazione -Verbale di Udienza-Convocazioni Visite-Verbale Operazioni peritali 1° accesso congiunto con Custode [REDACTED] - 2 ° sopralluogo;
- Allegato B Documentazione fotografica;
- Allegato C Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. le Cosenza - Territorio;
 - C1-C2 Visure Catastale [REDACTED] Comune di Montalto Uffugo (CS);
 - C3- Planimetrie Catastali fabbricato Comune di Montalto Uffugo (CS) [REDACTED] (planimetria catastale)
- Allegato D Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Cosenza - Territorio servizio Pubblicità Immobiliare;
 - D1 Ispezione Ipotecaria in data 19.02.2025 [REDACTED];
 - D2 Ispezione Ipotecaria in data 19.02.2025 - [REDACTED];
 - D3 Ispezione Ipotecaria in data 11.08.2025 n. 9692;
 - D4 Ispezione Ipotecaria in data 11.08.2025 n. 11168;
 - D5 Ispezione Ipotecaria in data 11.08.2025n. 1206;
 - D6 Ispezione Ipotecaria in data 11.08.2025 n. 13417;
 - D7 Ispezione Ipotecaria in data 11.08.2025 n. 33717;
 - D8 Relazione Notarile [REDACTED] in data 18.11.2024;
- Allegato E Documentazione Uff. Tecnico Comune di Montalto Uffugo (CS);
 - E1 Richiesta Accesso Atti comune di Montalto Uffugo (CS) - prot. 1822 del 30.01.2025;
 - E2 Risultanze richiesta Accesso Atti del 21.02.2025- documentazione;
 - E3 Verbale di Contravvenzione Vigili Urbani del 09.11.1986;
 - E4 Ordinanza sospensione dei lavori del 17.11.1986;
 - E5 Ingiunzione alla demolizione del 31.12.1986;
 - E6 Richiesta e rilascio Certificato di Residenza comune di Montalto Uffugo (CS)-Occupante;
 - E7 Copia Certificato di Morte comune di Montalto Uffugo [REDACTED] (CS);
- Allegato F Planimetria Catastale -foglio 38 particella 68 sub 1 e sub 2;
 - [REDACTED] F1 Planimetrie redatte dal C.T.U. - Verifica Stato [REDACTED];
 - F2 Planimetrie redatte dal C.T.U. - Verifica Stato Attuale [REDACTED];
- Allegato G Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2024-2° semestre;
- Allegato H Spcse Documentate;
- Allegato I Istanza di Liquidazione.