TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare - procedura esecutiva n. 29/2025 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

DEBITORI ESECUTATI

OMISSIS OMISSIS OMISSIS

RENDE (CS) li, 18 04 2025

IL C.T.U.

Ing. Pino Balsano

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

INDICE DEI CONTENUTI

1) PREMESSA
2) QUESITI
3) OPERAZIONI PERITALI
4) RISPOSTE AI QUESITI
5) ELENCO ALLEGATI
6) BIBLIOGRAFIA

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

Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Pino Balsano, con studio tecnico in Rende (Cs) in via omissis, nominato dall'Ill.mo G.E. Dott. omissis, come consulente tecnico d'ufficio nel procedimento giudiziario del Tribunale di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari - Proc. 29 / 2025, accettava in data 18 04 2025 l'incarico di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito :

Tribunale Ordinario di Cosenza

QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

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

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta

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

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di

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

vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

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

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

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

13 bis)
indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di

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

conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Giorno 18/04/2025 giuravo per via telematica, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice Dott.ssa OMISSIS , procedura n° 29/2025 R.G.E.

In data 18 e 19 Aprile 2025 ed in data 27 e 28 Maggio 2025, mi recavo nel Comune di Montalto Uffugo per stimare il prezzo medio di mercato degli immobili della zona, eseguendo un indagine presso i privati e contattando varie agenzie immobiliari che seguono il territorio del comune summenzionato.

In data 22 04 2025 mi recavo presso l'Archivio Notarile (Cs) per ritirare l'atto di Provenienza.

Il primo accesso veniva fissato in data 14 05 2025 (vedi in Allegato Sopralluogo).

Il secondo accesso veniva fissato in data 26 05 2025 (vedi in Allegato Sopralluogo).

In data 27 e 28 Maggio 2025 mi recavo nuovamente nel Comune di Montalto Uffugo per ulteriori indagini sui prezzi di vendita degli immobili della zona.

In data 29 05 2025 acquisivo la documentazione in possesso del Comune di Montalto riguardo l'immobile in oggetto.

Sempre in data 29 05 2025 mi recavo presso varie imprese edilizie della zona di Montalto Uffugo, Dipignano e Cosenza per stimare i costi di rimozione di alcune opere abusive presenti sull'immobile pignorato.

Sono state condotte inoltre 3 visite sia presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Conservatoria per reperire le informazioni necessarie.

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

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

RISPOSTA:

E' stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa ed idonea.

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

2° QUESITO:

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

3)

RISPOSTA

OGGETTO: **Pignoramento trascritto il 18/02/2025 - Repertorio 312/2025**
Rettifica a trascrizione del 24/02/2025

ELENCO IMMOBILI:

Comune di Montalto Uffugo, in Via Natalino Sapegno n° 9:

Catasto Fabbricati: Foglio 36 particella 1057 sub 1 graffato con sub 3

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ:

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2011 - Registro Particolare 6226 Registro Generale 9063
   Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 74237/30131 del 04/03/2011
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 29/03/2011 - Registro Particolare 1775 Registro Generale 9064
   Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 74238/30132 del 04/03/2011
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 05/11/2015 - Registro Particolare 2627 Registro Generale 24949
   Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 55975/2012 del 31/05/2013
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 18/02/2025 - Registro Particolare 3760 Registro Generale 4618
   Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO DI Repertorio 312/2025 del 28/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/02/2025 - Registro Particolare 4214 Registro Generale 5197
   Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALE GIUDIZIARIO DI Repertorio 312/2025 del 28/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

3° QUESITO:

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

RISPOSTA:

Vedi Allegati

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

4° QUESITO:

5) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

RISPOSTA:

L'immobile è situato in via Natalino Sapegno n. 9, nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), i dati identificativi sono i seguenti :

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/04/2025
Dati identificativi: Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**
Foglio **36** Particella **1057** Subalterno **1**
Foglio **36** Particella **1057** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)**
Foglio **36** Particella **1057**

Classamento:
Rendita: **Euro 903,80**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **10 vani**
Foglio **36** Particella **1057** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA NATALINO SAPEGNO n. 9 Piano S1-T
Dati di superficie: Totale: **149 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **149 m²**

FIGURA N° 1 – INFORMAZIONI CATASTALI

L'immobile al Catasto risulta intestato a
Diritto di: Proprieta' per 1/2
OMISSIS
(CF OMISSIS)
nato a COSENZA (CS) il OMISSIS
dal 04/03/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/2
OMISSIS
(CF OMISSIS) nata a COSENZA (CS) il OMISSIS
dal 04/03/2011
(OMISSIS attualmente è non vivente, quindi acquisiscono eredità i figli)

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

La mappa Catastale presente al Catasto Fabbricati è la seguente :

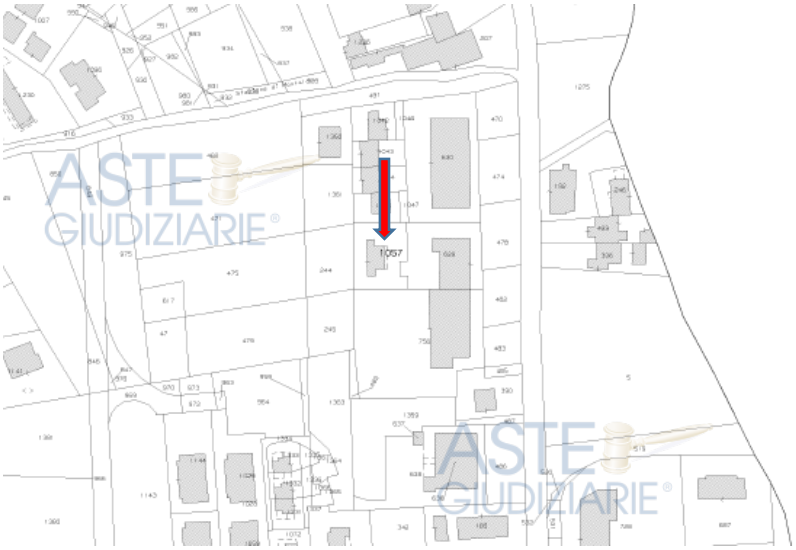


FIGURA N° 2
PARTICOLARE ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 36 - PARTICELLA 1057 – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (in allegato)

FIGURA N° 3
PARTICOLARE HTTPS://WWW.FORMAPS.IT/ - FOGLIO 36 - PARTICELLA 1057 – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

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

La Planimetria Catastale presente al Catasto Fabbricati è la seguente:

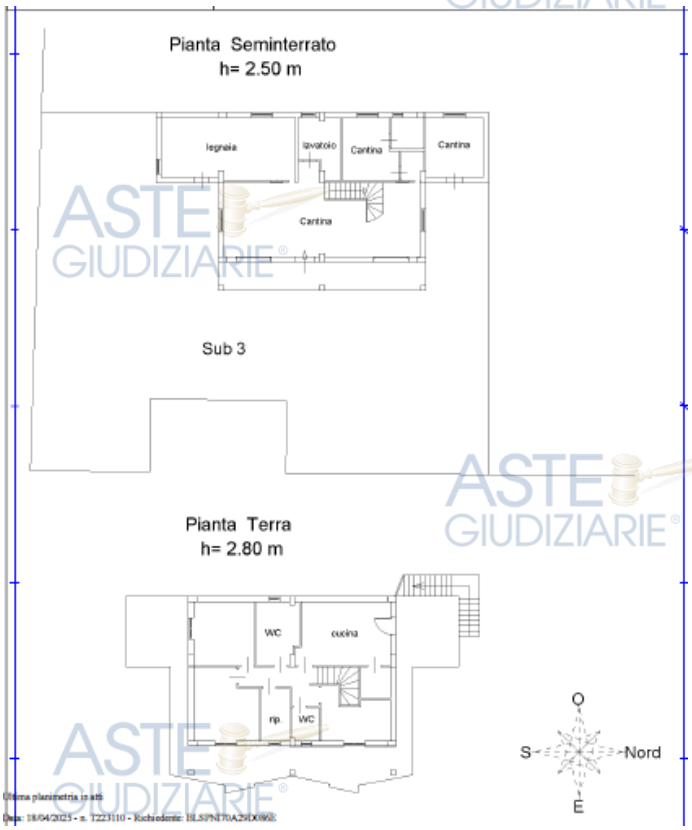


FIGURA N° 4
PLANIMETRIA CATASTALE

L'immobile si compone di un piano seminterrato ed un piano terra in via Natalino Sapegno n. 9 nel Comune di Montalto Uffugo.
Il sistema costruttivo adottato è quello a struttura intelaiata in cemento armato e tompagnatura in laterizi con ottime rifiniture.

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

IL PIANO SEMINTERRATO RISULTA COSI DIVISO:

Una cucina, un soggiorno, due bagni , una camera, un locale deposito, una scala interna attraverso la quale si accede al piano di sopra, un porticato, una corte dove vi sono due strutture (tettoie) le quali debbono essere rimosse perché senza autorizzazione.
Il Piano Seminterrato dovrà essere ripristinato alla destinazione d'uso originaria ossia cantina, legnaia e lavatoio e deposito
Una finestra, segnalata in pianta, (è stata chiusa), deve essere ripristinata come da progetto, ossia deve essere riaperta.
Il vuoto del solaio necessario per il passaggio della scala interna che collega il piano seminterrato con il piano terra è stato modificato, è stato ridotto (chiuso) di circa un mq, deve essere ripristinato come da progetto.
Gli infissi sono in doppio vetro e legno, le porte in legno pregiato, il portoncino è blindato, i pavimenti in gres ceramico, i materiali utilizzati nella costruzione garantiscono la protezione acustica degli ambienti.
Gli impianti presenti sono l'impianto idrico, elettrico, termoconvettori caldo – freddo, impianto gas metano

IL PIANO TERRA RISULTA COSI DIVISO:

Tre camere da letto , due bagni , una camera studio, due ripostigli, un disimpegno, una scala interna attraverso la quale si accede al piano di sotto ed infine ampio terrazzo.

Gli infissi sono in doppio vetro e legno, le porte in legno pregiato, i pavimenti in gres ceramico, i materiali utilizzati nella costruzione garantiscono la protezione acustica degli ambienti.
Gli impianti presenti sono l'impianto idrico, elettrico, termoconvettori caldo – freddo, impianto gas metano (in alcune stanze vi sono i termosifoni), e di condizionamento (in alcune stanze vi sono i condizionatori).
Nel piano Terra dovrà essere creata una cucina, in quanto la cucina del seminterrato dovrà essere ripristinata a cantina

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Montalto Uffugo è un comune italiano di 20 220 abitanti della provincia di Cosenza in Calabria.
È parte integrante dell'area urbana cosentina. Sorge presumibilmente sulla remota Aufugum.
Il territorio di Montalto, essenzialmente collinare, ha un'altitudine con variazione da 120 e 1380 m s.l.m.

Nella zona montuosa si hanno inverni rigidi con nevicate, ed estati relativamente fresche, scendendo di quota le temperature crescono.
Nelle valli e nelle zone soggette a inversioni termiche il freddo invernale tocca punta di -5 °C o -7 °C; le estati sono calde, ma con minime notturne che difficilmente superano i +20 °C. La zona è molto piovosa, con precipitazioni concentrate tra autunno e inverno.

Le origini di Montalto non sono sicure, non conosciamo se ciò è dovuto ad una volontà inquisitoria motivata da fatti gravissimi (Montalto Uffugo fu teatro di una delle più terribili stragi inflitte ai danni di una minoranza religiosa), di certo "la reticenza" di tutti coloro che hanno trovato innumerevoli reperti lungo il territorio, e quella di coloro che hanno intenzionalmente cementificato imponenti manifestazioni architettoniche attestanti un passato illustrissimo, non ha favorito gli storici.

Il territorio di Montalto è delimitato:
a ovest con il Comune di Paola, il cui confine è costituito dalla catena costiera fra la sommità di Cozzo Cervello (1389 m) Monte Luta (1231 m) e Cozzo del Lupo (1238 m), attraverso la Croce di Paola o di Montalto (1168 m); dalle cui cime si può ammirare un panorama di singolare estensione: dal Pollino alla Piana di Sibari e al Mar Jonio, dalla Sila all'Etna e alle Isole Eolie, con Vulcano e Stromboli, per chiudere il cerchio con il promontorio del Cilento e i Monti Orsomarso.
Queste cime per la loro rilevanza naturalistica sono poste all'interno di un area protetta:
Il territorio comunale di Montalto Uffugo si sviluppa su una superficie di 78,43 Kmq ripartita altimetricamente in tre zone caratterialmente diverse:
Zona pianeggiante con altitudine minore di 200m slm 21,47 Kmq
Zona collinare con altitudine minore di 600m slm 41,43 Kmq
Zona montana con altitudine maggiore di 600m slm 15,73 Kmq di cui 24,5 Kmq destinati a superficie boschiva.

Posta al confine con il comune di Rende, Settimo è la prima frazione che si incontra per chi proviene da Cosenza o Rende, e dista poche centinaia di metri in linea d'aria dall'Università della Calabria. Nel 2008 ha avuto un forte incremento di nuove abitazioni, ed è considerata la seconda zona residenziale del Comune, dopo Taverna di Montalto Uffugo.

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

La frazione o località di Settimo dista 7.00 chilometri dal medesimo comune di Montalto Uffugo di cui essa fa parte.

Sono presenti a Settimo complessivamente oltre 410 edifici, dei quali circa il 90% utilizzati.
Essi sono adibiti a edilizia residenziale, il restante sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.
Gli edifici costruiti a scopo residenziale sono in ottimo stato.

5° QUESITO:

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA:

L'immobile è situato al piano sottostrada ed al piano terra di un edificio in via Natalino Sapegno n. 9, l'immobile è ben individuato per mezzo dei dati catastali.

Rettifica del tipo mappale in quanto c'è discordanza anche se lieve tra i confini catastali e lo stato di fatto, previo consenso del vicino confinante.
L'immobile confina a Nord con la particella 1045 e 1047, A Sud con la particella 756,ad Est con la particella 629, ad Ovest con la particella 244.

6° QUESITO:

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

RISPOSTA:

L'immobile non è conforme (anche se di poco) alla planimetria catastale

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

7° QUESITO:

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

PSC

Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione – AURC.3

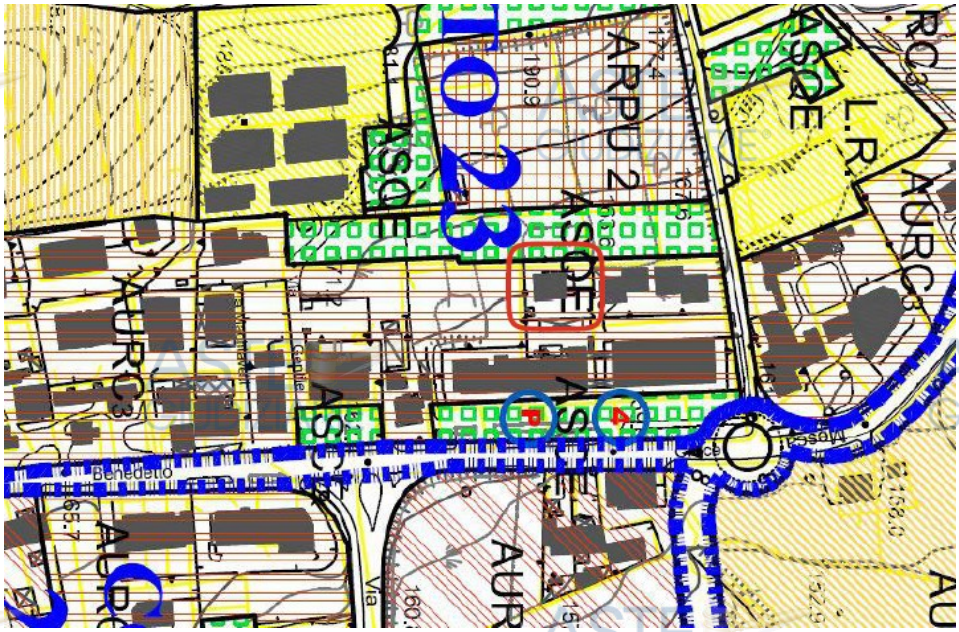


FIGURA N° 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattasi di zone a prevalente destinazione residenziale consolidata, che non presentano in nessun caso, valore storico-ambientale da salvaguardare. Ai sensi del suddetto articolo, le previsioni del P.S.C. si attuano mediante intervento edilizio diretto, "Attuazione Diretta", (permesso di costruire), ai sensi dell'Art. 110.
Le suddette aree edificate che rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico dei fabbricati esistenti, ma la caratteristica prevalente risulta quella del completamento o rinnovo urbanistico-edilizio.

In tali zone gli edifici possono essere destinati, in tutto od in parte, oltre che alla residenza, anche ad:
a) Attività commerciali;
b) Servizi sociali pubblici o privati;

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

c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio;
e) Strutture o attrezzature a carattere religioso;
f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi;
g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere;
h) Autorimesse pubbliche e private;
i) Alberghi e pensioni;
j) Strutture Turistico-ricettive e direzionali;
k) Strutture Sanitarie;
l) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq.

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.
In dette zone eventuali altre forme d'intervento saranno ammissibili soltanto previa redazione di un Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e/o rigenerazione urbana, del Comparto Edificatorio, esteso nelle previsioni delle opere di urbanizzazione alla relativa Area Unitaria di Intervento, previa acquisizione del parere preventivo con apposita "Scheda Progettuale" ai sensi degli Artt. 11, 113 e 115 del presente REU, e il progetto dimostri, altresì, il rispetto delle seguenti condizioni:

a) L'intervento minimo, non inferiore a mq. 5.000, riguardi edifici o terreni di più proprietari, contenente l'approvazione in sede tecnica di un progetto unitario finalizzato ad assicurare soluzioni di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica all'intervento;
b) Il progetto unitario del Piano proposto è approvato con Provvedimento del responsabile, in conformità con la Scheda Progettuale precedentemente approvata con delibera di Giunta Comunale;
c) La stipula di apposita convenzione, con garanzia ed impegni relativi al completamento delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area, compreso la cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
d) La successiva richiesta di permesso di costruire dovrà essere coerente con il progetto unitario convenzionato;

Il Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e/o rigenerazione urbana, consentirà l'edificazione mediante l'intervento diretto sul lotto di pertinenza per la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale.
Sull'area d'intervento, sarà consentito realizzare, per la nuova edificazione il doppio della volumetria dei fabbricati esistenti e, in aggiunta a tale volumetria, sarà consentito utilizzare anche quella derivante dall'indice fondiario previsto per i singoli ambiti, a condizione che nel Piano di Recupero, sia dimostrato il rispetto di aree per standards in misura di almeno mq. 18 per ogni 100 mc. di edificato.

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

In linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto d'intervento non potrà essere superiore al 40%.
L'altezza dei fabbricati, in generale deve adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada, e potranno se necessario superare l'altezza di mt. 15,50, se prevista dal Piano di Recupero di Comparto.
Nel caso di lotti che abbiano fabbricati esistenti sui confini a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga alle distanze prescritte dai confini.
L'utilizzazione di tali incentivi, ai fini compensativi, comporta la partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare nel comparto o all'esterno di esso, se ritenute dall'amministrazione necessarie ed utili alla riqualificazione della zona. La quantificazione di tali oneri sarà determinata dall'Amministrazione in relazione all'entità dell'intervento proposto.
La demolizione dei fabbricati esistenti consente l'edificazione di edifici con le destinazioni di cui al precedente comma 2.
In assenza del Piano di Recupero e/o altri piani particolareggiati, gli interventi ed i parametri urbanistico edilizi consentiti, sull'intero comparto, si applica l'indice fondiario previsto per i singoli lotti.
In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, limitatamente a tale destinazione è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml. 21,00, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la
sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire.

In dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire), rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni.

In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

IF	*= 1,50 mc/mq*
Hmax	*= 13,50 m*
Sm	*= 800,00 mq*
Rc	*≤ 0,25*
Ri	*≤ 1,5*
Di	*= 5,00 mt*
Ds	*= 10,00 mt*
DF	*≥ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10*
IPF	*≥ 0,20*

FIGURA N° 6 – INDICI EDILIZI

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

PRG

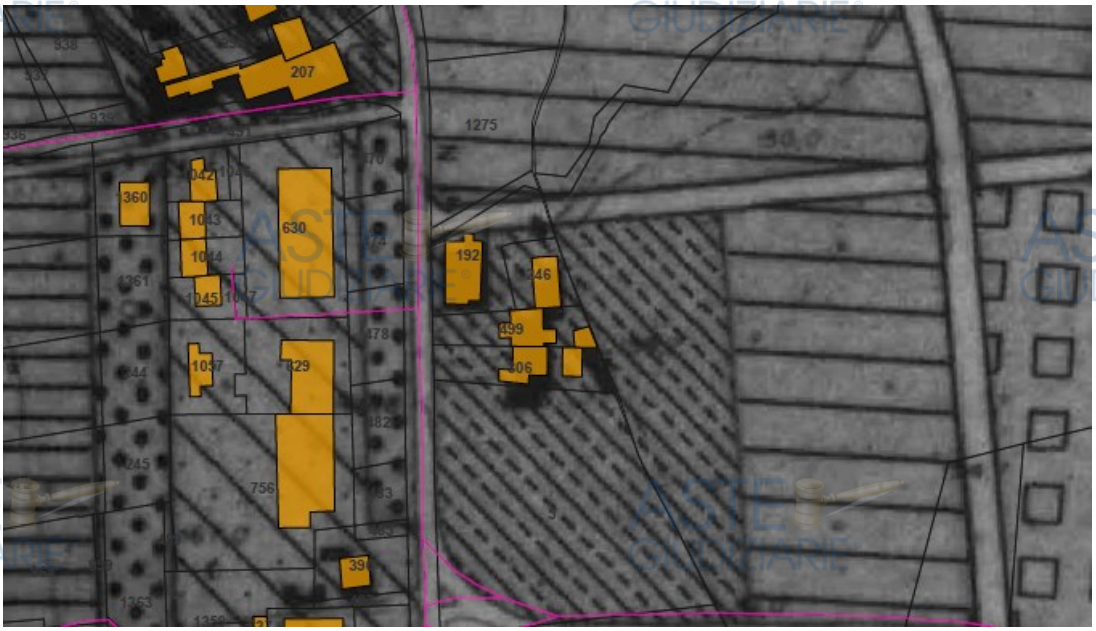


FIGURA N° 7 – PRG CATASTALE

Zona di espansione residenziale C/2
Costituiscono aree pressoché inedificate, localizzate nella zona valliva, per le quali si prevede una edificazione di tipo intensivo. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:
SM = 1.500 mq (per le nuove edificazioni)
IFT = 1,00 mc/mq
RC = 0,25
Hmax = 18,50 mt
DI = 5,00 mt
DS = 10,00 mt
RI = 1,5
DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate C/2, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 10.000 e rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10.
L'agibilità agli edifici dovrà essere rilasciata secondo le modalità stabilite all' art. 4.6 lettera d)
In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 27,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

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

8° QUESITO

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

RISPOSTA:

L'immobile è difforme rispetto al progetto depositato presso il Comune di Montalto Uffugo (Cs) ed anche rispetto al progetto Catastale

Inoltre è necessario ripristinare la destinazione d'uso del piano seminterrato in locali cantina, legnaia e lavatoio come da progetto comunale.

È necessario quindi creare una cucina al piano terra.

È necessario ripristinare alcune condizioni come da progetto ben meglio descritte di seguito con i relativi costi

----

COSTI

Rimozione Tettoia Grande euro 2200,00

Rimozione Tettoia piccola euro 200,00

Ripristino Apertura finestra seminterrato comprensiva di infisso euro 1500,00

Ripristino piccola apertura solaio in corrispondenza della scala euro 1500,00

Ripristino fisico destinazione d'uso piano seminterrato euro 2000,00

Creazione impianto cucina piano terra euro 1500,00

Pratica Catastale (<u>diversa distribuzione interna</u> (anche se di poco) + <u>rettifica del tipo mappale</u> in quanto c'è discordanza tra i confini catastali e lo stato di fatto, (previo consenso del vicino confinante) comprensiva di versamenti ed onorario euro 2500,00

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

Pratica Urbanistica comprendente il ripristino di cui sopra, oltre oneri di progettazione oneri comunali e diversa distribuzione (piccole differenze) Euro 4,000,00

Totale : 15.400,00

E' presente nel progetto urbanistico depositato presso il Comune di Montalto Uffugo (in allegato) il Collaudo ed il Certificato di Agibilità.

È scontato ma doveroso aggiungere che le pratiche edilizie e catastali necessarie, dovranno essere approfondite dal progettista che se ne occuperà in fase di esecuzione, cosi come tutti i dettagli del rilievo dell'immobile.

9° QUESITO

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

11)

RISPOSTA:

L'immobile è vendibile preferibilmente in un unico lotto

10° QUESITO

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

RISPOSTA:

L'immobile è di proprietà dell'esecutato, non è divisibile. La divisione avrebbe un grosso costo oltre che danneggierebbe l'estetica e la funzionalità dell'immobile stesso.

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

11° QUESITO

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

RISPOSTA:

L'immobile è occupato dagli esecutati, dei tre esecutati, 2 esecutati vi hanno la residenza, 1 esecutato vi ha il domicilio.

12° QUESITO

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

RISPOSTA:

L'immobile è occupato dagli esecutati, dei tre esecutati, 2 esecutati vi hanno la residenza, 1 esecutato vi ha il domicilio.

13° QUESITO

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

RISPOSTA:

Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ne diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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

13° BIS QUESITO

13 bis)

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA:

Non vi è costituito un condominio

14° QUESITO

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

RISPOSTA:

Il valore è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari della zona per immobili situati nella identica fascia, con il medesimo stato d'uso.
Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile.
Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni similari presenti nella zona di interesse.

Altre fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare territorio.

Il valore risulta di Euro 1200,00/mq

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

Il dato ricavato risulta molto vicino ai valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce nella zona da noi interessata, relativamente al 2° semestre del 2024 (in Allegato), valori compresi tra un minimo di 790 €/mq e un massimo di 1150,00 €/mq, per Abitazioni Civili.

Valori OMI 2024/2

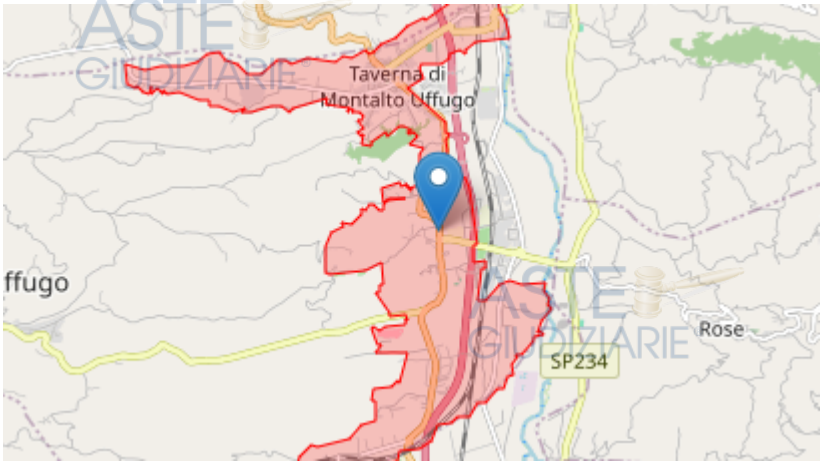
Comune	MONTALTO UFFUGO
Zona OMI	E1/Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	790	1.150
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1.000
Box	Normale	320	460
Capannoni industriali	Normale	340	480
Negozi	Normale	770	1.200
Uffici	Normale	920	1.300
Ville e villini	Normale	950	1.300

FIGURA N° 8 TABELLA OMI (in allegato)

Stesso discorso vale per il borsino immobiliare, dove il valore considerato risulta compreso tra il valore minimo e massimo per abitazioni in stabili di prima fascia



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

https://borsinoimmobiliare.it/montalto-uffugo/via-natalino-sapegno--87046-stazione-montalto-coretto-cs--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/599/23571/

FIGURA N° 9 TABELLA BORSINO IMMOBILIARE

RITENGO SI POSSA CONFERMARE IN CIFRA TONDA IL PREZZO DI

1200,00 euro/mq.

Piano Seminterrato

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2,70 mt

SUPERFICIE UTILE ESCLUSO PORTICATO = 109, 30 mq

SUPERFICIE LORDA ESCLUSO PORTICATO = 128,70 mq

PORTICATO SUPERFICE LORDA = 18,88 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = Euro (1200,00 * mq 128,70 mq * 0,50) DPR 138/98 + Euro (1200,00 *18,88 mq * 0.35) = Euro (77.220,00 + 7.929,60) = Euro 85.149,60

Piano Terra

CALCOLO DELLE SUPERFICI

ALTEZZA = 2.80 mt

SUPERFICIE UTILE COPERTA = 83,81 mq

SUPERFICIE LORDA= 100,30 mq

SUPERFICIE TERRAZZO = 67,73 mq

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

SUPERFICIE COMMERCIALE = Euro (1200,00 * 100,30 mq)+ Euro (1200,00 * mq 67,73 * 0.30) DPR 138/98

= Euro (120.360,00 + 24.382,80) = Euro 144.742,80

CORTE

CALCOLO DELLE SUPERFICIE E DEL VALORE

l'Area di corte, misura circa 340 mq

Si valuta al 10% fino al raggiungimento della superficie relativa agli ambienti principali della casa (ambienti di tipo A), oltre si calcola il 2%.

Mq 100,30 * 1200,00 euro/mq * 0.10 = Euro 12036,00

Mq (340 – 100,30) * 1200,00 euro /mq * 0.02 = Euro 5752,80

Tot Euro (12036,00 + 5752,80) = **Euro 17788,80**

La corte esclusiva è rappresentata nella planimetria catastale (in allegato)
E' necessaria una piccola rettifica del tipo mappale in quanto c'è discordanza geometrica tra i confini catastali e lo stato di fatto.

TOTALE VALORE IMMOBILE

Euro (85.149,60 + 144.742,80 + 17788,80) = Euro 247.681,20

A questo valore vanno detratti i costi delle pratiche edilizie e di ripristino che ammontano ad euro 15400,00.

Euro (247.681,20 – 15.400,00)= Euro 232.281,20

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

L'abbattimento forfettario del 15% per l'assenza di garanzia su vizi occulti riduce il valore trovato a EURO :

Euro (232.281,20* 0.85) = 197.439,02

Che in cifra tonda è EURO 197.400,00

diconsi : (CENTONOVANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00)

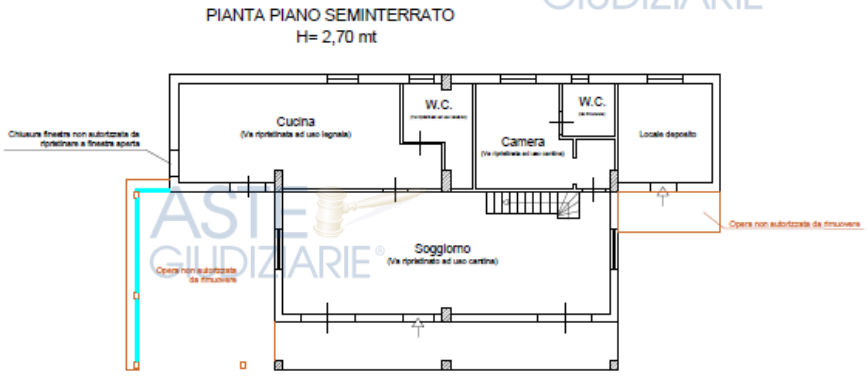


FIGURA N° 10 – PLANIMETRIA SEMINTERRATO (in allegato)

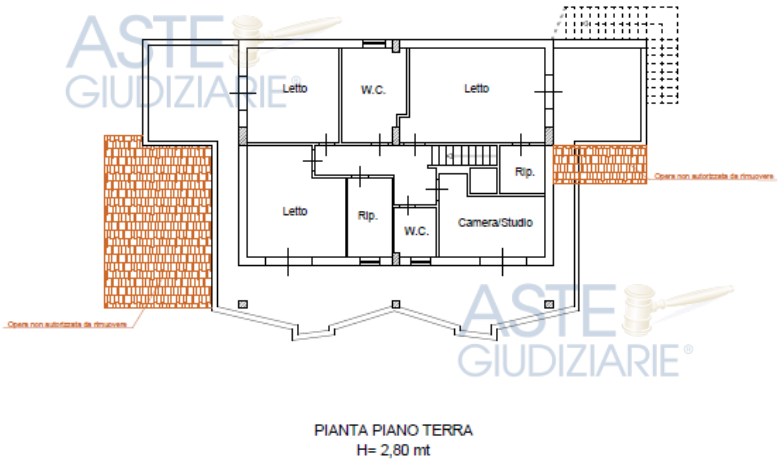


FIGURA N° 11 – PLANIMETRIA PIANO TERRA (in allegato)

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

15° QUESITO

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

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

RISPOSTA:

in Allegato

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

ELENCO ALLEGATI

Sono parte integrante della relazione i seguenti Allegati:

Nomina E Quesiti
Accettazione Incarico
Visure Catastali
Mappa censuaria dell'immobile
Planimetria catastale
Certificati uffici anagrafe
Rilievo fotografico
Atto di Provenienza
Visure Ipotecarie
Planimetria prodotta dal CTU
Banca dati quotazione immobiliari
Estratto DPR 138_98
Verbali del sopralluogo
Destinazione Urbanistica
Progetto Edilizio

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

BIBLIOGRAFIA :

Processo civile. Formulario commentato.
Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio
Editore Ipsoa

I custodi giudiziari e i delegati alla vendita. Con formulario. Con espansione online di Bernardini Luca, Ricciardi Fabrizio, Scano Antonella
Editore Giappichelli

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo
Editore Giappichelli

Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle operazioni di vendita A cura diGiordano R., De Stefano F.
Editore Giuffrè

LINK :

https://www.requot.com/valutazione-immobili/Montalto-Uffugo.html

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