Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 91-2023

MARTE SPV S.R.L.

contro

GIUDICE:

Dott.ssa Assunta Gioia

TITOLO:

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data 08-11-2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Fabio Presta)

Studio Tecnico Arch. Fabio Presta – Piazza XXV Luglio n° 31 – 87100 Cosenza – tel. 0984305851 - mobile 3475255827

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA 4
1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 7
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 9
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo 9
3. RISPOSTE AI QUESITI 10
3.1 Primo Quesito 10
3.2 Secondo Quesito 11
3.3 Terzo Quesito 13
3.4 Quarto Quesito 15
3.6 Sesto Quesito 24
3.7 Settimo Quesito 26
3.8 Ottavo Quesito 28
3.9 Nono Quesito 30
3.10 Decimo Quesito 30
3.11 Undicesimo Quesito 30
3.12 Dodicesimo Quesito 31
3.13 Tredicesimo Quesito 31
3.13bis Tredicesimo Quesito bis 32
3.14 Quattordicesimo Quesito 32
3.15 Quindicesimo Quesito 39
- *ALLEGATO N. 1:* Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio PSC (Zona AURC 2) 49
- *ALLEGATO N. 2:* Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano seminterrato e primo con calcolo superfici interne; 53
- *ALLEGATO N. 3:* Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Elaborato planimetrico 3c) Planimetrie catastali unità immobiliari piano seminterrato e primo ;3d) Elenco immobili; 3e) Visure catastali. 56
- *ALLEGATO N. 4:* Titolo di Proprietà: *4A) Atto di compravendita per notar GISONNA LEUCIO del 05/08/2003, rep. 263287, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 08/08/2003 ai nn.20568/15208* 70
- *ALLEGATO N. 5:* Documentazione urbanistica, 5A) Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici e Elaborato Fotografico; 5B) Permesso di Costruire di Variante n. 13 del 15-02-2005; 5C) Certificato di Agibilità Prot n. 4403 n° 21 Progr. in data 04-03-2005; 5D)

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Certificato Destinazione Urbanistica n. 108 prog. Prot. n. 15860 Dir. Segret. Euro 50,00 Boll. Postale del 13.08.2024;..... 81

- *ALLEGATO N. 6:* Documentazione strutturale, 6A) Attestazione Deposito Progetto art. 2, comma 5°-Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locale commerciale - Prot. N° 6698 Pratica N° 2000/3794 - Classe A 119

- ALLEGATO N. 7: Verbali della visita di sopralluogo del 03-07-2024 con allegato il rilievo metrico. 124

- ALLEGATO N.8: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T417083 del 22/10/2024; 130

- ALLEGATO N.9: Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11.. 133

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

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

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/2023

Su istanza di MARTE SPV S.R.L. nei confronti di (G.E. Dott.ssa Assunta Gioia)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. Fabio Presta nato a Cosenza il 17/05/1972, C.I.E. n. CA76135PN, C.F. PRSFBA72E17D086G, P. IVA. n. 02428190785 iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza n. d' ordine 1090 , domiciliato in Cosenza alla Piazza XXV Luglio n° 31 tel. 0894/305851 - 347/5255827.

AVENDO RICEVUTO

In data 19-06-2024, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Assunta Gioia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per la attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

Quesito 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Quesito 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Quesito 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Quesito 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*

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

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 a1 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;

Quesito 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;*

Quesito 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;*

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

Quesito 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'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Quesito 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in Quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identifificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Quesito 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario,*

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

alla stima dell''intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Quesito 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

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;*

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;*

Quesito 13bis) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;*

Quesito 14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla dam 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 forfettario 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.*

Quesito 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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza in oggetto. Il fascicolo conteneva:

Data	Descrizione	Tipo	Nome
03/07/2023	ASSEGNATO AL GIUDICE GIOIA ASSUNTA IMMOBILIARE		
03/07/2023	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA MARTE SPV S.R.L. IN DATA 03/07/2023		
03/07/2023	ISCRITTO A RUOLO IL 03/07/2023	Nota_iscrizione_ruolo.pdf.p7m	
17/07/2023	ISTANZA DI MARTE SPV S.R.L. PER PROROGA AL -	istanza_di_proroga_	pdf.p7m
17/07/2023	DEPOSITATA DA MARTE SPV S.R.L. ISTANZA DI VENDITA IN DATA 17/07/2023, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278	Istanza_di_vendita_	.pdf.p7m
18/07/2023	Emissione visto in data 18/07/2023	17312391s.pdf	
04/10/2023	DEPOSITATA DA MARTE SPV S.R.L. DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 04/10/2023	nota_di_deposito_certificazione_notarile_	.pdf.p7m
11/11/2023	EMESSO ATTO DI RICHESTE PRODUZIONE DOCUMENTALE	9933698s.pdf	
15/11/2023	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI MARTE SPV S.R.L. (PIGN. 23804/2023 DEL 26/09/2023) IN DATA 15/11/2023	nota_di_deposito_nota_di_trascrizione_	.pdf.p7m
21/02/2024	CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A] (PARTE DAL 21/02/2024 SINO ALLE 24:00 DEL 25/02/2024	istanza visibilitÃ	F.pdf.p7m
19/06/2024	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 23/10/2024 ALLE ORE 09-30 IN DATA 19/06/2024	8670337s.pdf	
19/06/2024	NOMINATO CTU PRESTA FABIO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare,	8670337s.pdf	

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

	CON QUESITO STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI IN DATA 19/06/2024	
19/06/2024	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI DE SANTIS LUIGI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 19/06/2024	8670337s.pdf
21/06/2024	EMESSO ATTO DI Accettazione incarico	91.23.pdf.p7m
21/06/2024	GIURAMENTO CTU PRESTA FABIO PER INCARICO STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI IN DATA 21/06/2024	GiuramentoCTU_91-2023.pdf.p7m
17/07/2024	EMESSO ATTO DI relazione 1 accesso	relazione.pdf.p7m
05/09/2024	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PRESTA FABIO IN DATA STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	RichiestaRinvio_Ctu91-2023.pdf.p7m
09/09/2024	Emissione visto in data 09/09/2024	5752967s.pdf
20/09/2024	RINVIATA UDIENZA D'UFFICIO AL 30/10/2024, ORE 09:30, IN DATA 20/09/2024	25171264s.pdf
30/10/2024	RINVIATA UDIENZA AL 22/01/2025, ORE 10:00 IN DATA 30/10/2024	13802634s.pdf
30/10/2024	VERBALE DELL'UDIENZA (acquisizione) DELLA DATA 30/10/2024	13802634s.pdf

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

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

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo la comunicazione d'avviso, mediante il sopralluogo avvenuto in data 03/07/2024 alle ore 10:35, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, relativa al fabbricato sito nel comune di Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11 interno 6 piano primo.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 7), erano presenti: la sig.ra (coniuge del debitore); il sig. (figlio dei sigg.ri); nonché il Sig. (incaricato del custode). Le operazioni peritali hanno riguardato l'unità immobiliare situata al piano primo, e il magazzino situato al piano seminterrato del fabbricato sito nel comune di Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11.

Durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza delle unità immobiliari in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

La sig.ra ha fatto presente che, l'intero fabbricato è stato costruito a partire dai primi anni del 2000 e che, allo stato attuale, l'unità immobiliare situata al piano primo, e il magazzino situato al piano seminterrato sono occupati dalla famiglia . Fà presente, inoltre, che esistono diffuse tracce di umidità nella zona notte e che l'intero fabbricato si presenta in un generico stato di degrado a causa della scarsa manutenzione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:55 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici 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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

3.1 Primo Quesito

Quesito n°1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in Napoli (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante la situazione catastale attuale con descrizione dei beni pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, le formalità e il quadro sinottico nel ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Montalto Uffugo;

è stato possibile verificare la documentazione catastale , i certificati delle iscrizioni e trascrizioni

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

relative ai beni pignorati (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

Dalle risultanze ottenute è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

3.2 Secondo Quesito

Quesito n° 2: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione n. n. T417083 del 22/10/2024, è emerso che l' unità immobiliare situata al piano primo del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo (CS), corso Benedetto Croce n° 11 compreso il magazzino situato al piano seminterrato, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS), Foglio 36 Particella 741 Subalterni 13 e 18 sono state sottoposte alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 8), che si elencano in ordine cronologico:

Codice di Richiesta: C00013792007
Servizio di Pubblicità Immobiliare di: COSENZA
Ispezione Ipotecaria
Direzione Provinciale di COSENZA Data 22/10/2024 Ora 19:17:11
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ispezione telematica Ispezione n. T417083 del 22/10/2024
per immobile
Richiedente PRSFBA
Dati della richiesta
Immobile : Comune di MONTALTO UFFUGO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 36 - Particella 741 - Subalterno 13
Situazione aggiornamento

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 22/10/2024

Immobili individuati

Comune di MONTALTO UFFUGO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0036 Particella 00741 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

1. **ISCRIZIONE** del 21/07/2003 - Registro Particolare 2869 Registro Generale 18579

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 262556 del 18/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 531 del 14/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. **TRASCRIZIONE** del 08/08/2003 - Registro Particolare 15208 Registro Generale 20568

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 263287 del 05/08/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. **ISCRIZIONE** del 14/01/2011 - Registro Particolare 134 Registro Generale 1311

Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 16012/4814 del 13/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE** del 07/08/2018 - Registro Particolare 16069 Registro Generale 20788

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1383 del 05/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. **TRASCRIZIONE** del 26/09/2023 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 30338

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 1383 del 16/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3.3 Terzo Quesito

Quesito n°3: Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:

Per la corretta identificazione dei beni sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dall' unità immobiliare posta al piano primo e dal magazzino situato al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo, corso Benedetto Croce n° 11.

Il fabbricato di cui fanno parte detti cespiti, è stato edificato sul terreno riportato al Fl.36 p.lla 741 di mq. 1.350, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 741 di mq. 830 (derivata a sua volta dalla p.lla 328 di mq. 830) con la p.lla 407 di mq. 520 giusto tipo mappale del 28/11/2001, protocollo n. 359074.

E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200. Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 13 per l'unità immobiliare situata al primo piano e dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 18 per il magazzino situato al piano seminterrato. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/07/202 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano primo e seminterrato, non risultano rappresentate correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023) occorre modificare la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure;
3. risulta realizzato un piccolo vano deposito in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Ricerca presso il Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo:

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - n. 108 prog. - Prot. n. 15860 - Dir. Segret. Euro 50,00 - Boll. Postale del 13.08.2024, risulta che il terreno (area di sedime fabbricato con corte) sito in corso Benedetto Croce n° 11 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella n. 741, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, in zona di completamento e ristrutturazione B/1;

Che in base alle previsioni dell'adottato Piano Strutturale Comunale, il terreno sopra detto ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato AURC.2.

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento si fa riferimento all'allegato 5 e alla risposta al settimo quesito.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Montalto Uffugo (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso, Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, sono emerse alcune difformità, dettagliatamente rappresentate in risposta al quesito 8.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3.4 Quarto Quesito

Quesito n°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;

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Montalto Uffugo;

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 03/07/2024, con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbali allegati alla presente (allegato 7), ho rilevato che i beni oggetto di pignoramento, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;

I beni pignorati si riferiscono al fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo, in corso Benedetto Croce n° 11. Tale fabbricato, allo stato attuale, è costituito da tre livelli oltre un piano seminterrato. I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un'unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano primo – interno 6 (occupata dalla famiglia del debitore sig.) e da un magazzino al piano seminterrato. L'accesso all' unità immobiliare e al magazzino, è consentito mediante vano scala posto sul lato ovest..

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2001, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 e successivo Permesso di Costruire di Variante n. 13 del 15-02-2005. Allo

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

stato attuale risultano alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, come trattato al punto 8.

b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.;

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia tipo civile anni 2000: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, appaiono caratterizzati dall' impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell' unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Buona, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

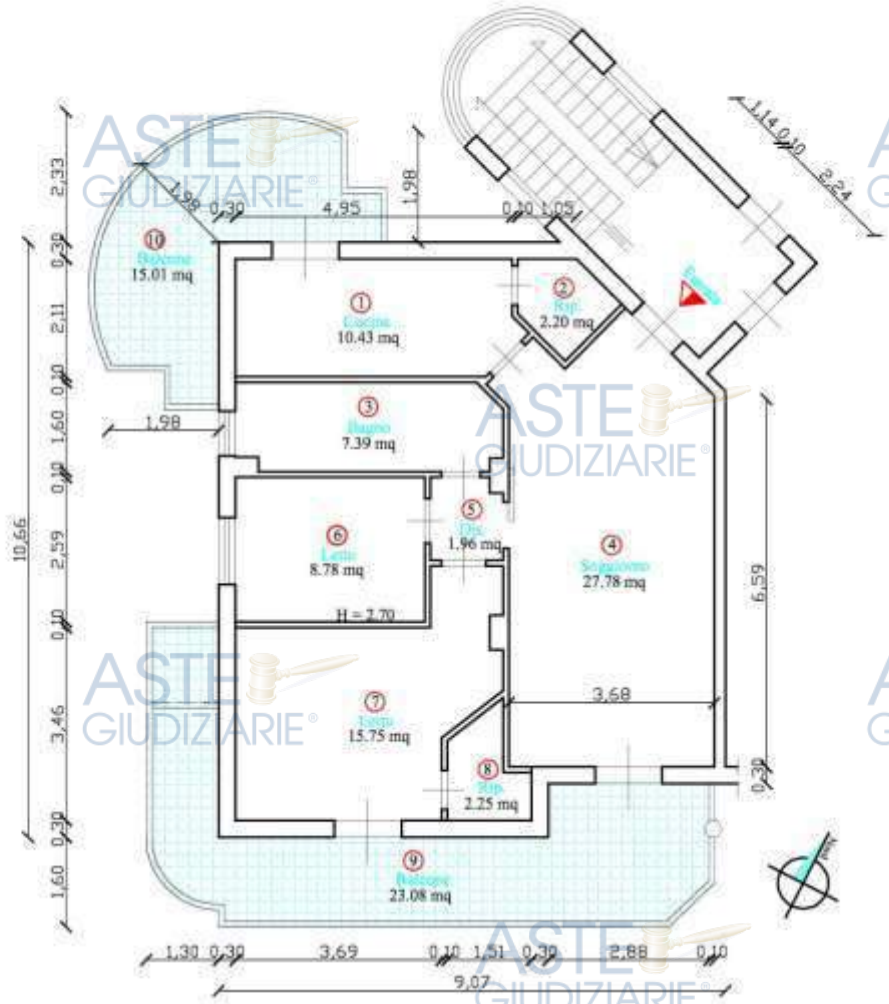
Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 03/07/2024 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e un bagno; inoltre è presente un magazzino a piano seminterrato.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2



PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	10.43 mq
2	Ripostiglio	2.20 mq
3	Bagno	7.39 mq
4	Soggiorno	27.78 mq
5	Disimpegno	1.96 mq
6	Letto	8.78 mq
7	Letto	15.75 mq
8	Ripostiglio	2.25 mq
	Totale	76.54 mq

9	Balcone	23.08 mq
10	Balcone	15.01 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano primo	90.02 mq

VOLUME

Piano primo	90.02 mq * 2.90 m	261.06 mc

PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100

Fabbricato in Montalto Uffugo - Corso Benedetto Croce n° 11

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE UTILE

1	Magazzino	2.90 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano seminterrato	4.34 mq

VOLUME

Piano seminterrato	4.34 mq * 2.00 m	8.68 mc

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - scala 1:100

Fabbricato in Montalto Uffugo - corso Benedetto Croce n° 11

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 13 per l'unità immobiliare situata al primo piano e dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 18 per il magazzino situato al piano seminterrato. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Confini:

I beni oggetto di pignoramento, rappresentati dall'unità immobiliare al primo piano e dal magazzino al piano seminterrato confinano:

- A est con unità immobiliare identificata dal foglio 36 particella 741 sub 12, a nord con vano scala e a ovest con corte condominiale, per l'unità immobiliare al piano primo;
- Con vano scala e percorso comune relativamente al magazzino al piano seminterrato.

d) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da tre livelli oltre un piano seminterrato con struttura portante in cemento armato.

Dalle ricerche effettuate e come da documentazione rinvenuta (allegato 5), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

1) Fondazioni in cemento armato;
2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione;
3) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante
4) Tompagnatura a cassa d'aria con doppio forato
5) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

- **PIANO PRIMO (residenza):**

1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino;
2) Davanzali e soglie di marmo;
3) i pavimenti sono per lo più, in gres-porcellanato;
4) le porte interne sono in legno tamburato;
5) gli infissi (finestre) sono in alluminio e gli scuri esterni in alluminio;

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

6) il servizio igienico è dotato di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;

7) il portone d'ingresso è blindato e non è del tipo cilindro europeo;

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni;
4. impianto a gas.

- **PIANO SEMINTERRATO (magazzino):**

Il locale **magazzino** appare, allo stato attuale, caratterizzato da rifiniture molto scadenti.

Foto Esterna 1

Foto esterna 2

Foto esterna 3

Foto esterna 4

e) 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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

La zona in cui sono localizzati i beni oggetto di pignoramento è situata nel comune di Montalto Uffugo, in corso Benedetto Croce n° 11.

Tale corso, è situato nei pressi della frazione Settimo del comune di Montalto Uffugo. Posta a 167 metri s.l.m., al confine con il comune di Rende, 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.

Le frazioni Settimo e Taverna, che sono il cuore economico del comune di Montalto Uffugo, si sviluppano a valle mentre Il centro storico sorge su cinque colli a 430 m s.l.m. a ridosso della Catena Costiera tirrenica. Montalto Uffugo è un comune italiano di 20.107 abitanti della provincia di Cosenza in Calabria. Il territorio di Montalto, principalmente collinare, ha un'altitudine con variazione da 111 a 1389 m s.l.m..

Il collegamento viario appare adeguato, essendo vicina alla strada provinciale e alla sede autostradale che collega rapidamente ai vicini comuni di Rende e Cosenza oltre alla sede universitaria.

Data la conformazione del terreno, la coltura predominante era ed è la vite, insieme a graminacee, ortaggi e frutti vari. Altra coltura storicamente importante è il castagno. Negli ultimi anni hanno assunto rilevanza la presenza di uliveti e diffuso è l'allevamento di suini e ovini, insieme al pollame.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

ORTOFOTOGRAFIA - Fabbricato in Montalto Uffugo - corso Benedetto Croce n° 11

L'area, per la sua ubicazione, presenta buone condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Poche le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, non più fiorenti come nel passato.

3.5 Quinto quesito

Quesito n°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;

Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dall' unità immobiliare posta al piano primo e dal magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo(CS), corso Benedetto Croce n° 11. Dalla

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 13 per l'unità immobiliare situata al primo piano e dal foglio di mappa 36 particella 741 sub 18 per il magazzino situato al piano seminterrato. Per gli ulteriori parametri catastali, si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/07/202 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano primo e seminterrato, non risultano rappresentate correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023) occorre modificare la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure;
3. risulta realizzato un piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento del 09/06/2023, notificato dal Tribunale Civile di Cosenza e trascritto a favore di MARTE SPV S.R.L., risulta la seguente descrizione dei beni situati nel Comune di Montalto Uffugo (CS):

" in Comune di Montalto Uffugo (CS), Località Pianette, via Salvatore Quasimodo già Via Eugenio Montale":

- appartamento adibito a civile abitazione al primo piano, distinto con il numero interno 6 (sei), composto da 5 (cinque) vani catastali, confinante con vano scala, cortile condominiale, proprietà o aventi causa, salvo se altri;
- locale deposito al primo piano seminterrato, della superficie di circa (tre) metri quadrati, confinante con corridoio d'accesso per più lati, vano Scala, salvo se altri.

Quanto sopra descritto è riportato nel catasto dei fabbricati del suddetto Comune, al foglio 36, particella 741 subalterni:

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

- 13, via Eugenio Montale snc, piano 1, interno 6, z.c.2, categoria A/2, classe 1, vani 5, rendita euro 387,34 (l'appartamento);

- 18, via Eugenio Montale snc, piano S1, z.c.2, categoria C/2, classe 1 consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 4, rendiia euro 7,90 (il locale deposito)

NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Infatti è in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 - Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023), che è stata modificata la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.

3.6 Sesto Quesito

Quesito n. 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;

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo, e dal magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11. Dalla visura storica risultano i seguenti aggiornamenti catastali:

APPARTAMENTO PRIMO PIANO	MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
• CORSO DI COSTRUZIONE del 29/11/2001 Pratica n. 389811 in atti dal 29/11/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3744.1/2001); • VARIAZIONE del 19/05/2003 Pratica n. 251926 in atti dal 19/05/2003 DA F/3 AD A/2 (n. 109051.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2003 Pratica n. 263709 in atti dal	• FRAZIONAMENTO del 16/04/2003 Pratica n. 198072 in atti dal 16/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 86184.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072288 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72288.1/2023)

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

26/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112673.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023)	

E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili ed è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

APPARTAMENTO PRIMO PIANO	MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
Dati identificativi:	**DATI IDENTIFICATIVI:**
Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)	Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)
Foglio 36 Particella 741 Subalterno 13	Foglio 36 Particella 741 Subalterno 18
Classamento:	**Dati di classamento**
Rendita: Euro 387,34	Rendita: Euro 7,90
Zona censuaria 2,	Zona censuaria 2,
Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5 vani	Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 3 m2
Indirizzo:	**Indirizzo**
CORSO BENEDETTO CROCE n. 11 Interno 6 Piano 1	CORSO BENEDETTO CROCE n. 11 Piano S1
Dati di superficie:	**Dati di superficie**
Totale: **99 m2** Totale escluse aree scoperte b): **90 m2**	Totale: 4 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1.
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini:

I beni oggetto di pignoramento, rappresentati dall'unità immobiliare al primo piano e dal magazzino al piano seminterrato confinano:

- A est con unità immobiliare identificata dal foglio 36 particella 741 sub 12, a nord con vano scala e a ovest con corte condominiale, per l'unità immobiliare al piano primo;
- Con vano scala e percorso comune relativamente al magazzino al piano seminterrato.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/07/202 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano primo e seminterrato, non risultano rappresentate correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023) occorre modificare la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure;
3. risulta realizzato un piccolo vano deposito in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

3.7 Settimo Quesito

Quesito n° 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - n. 108 prog. - Prot. n. 15860 - Dir. Segret. Euro 50,00 - Boll. Postale del 13.08.2024, risulta che il terreno (area di sedime fabbricato con corte) sito in corso Benedetto Croce n° 11 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella n. 741, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, in zona di completamento e ristrutturazione B/1;

Che nella zona B/1 sopra detta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente PRG sono:

- Superficie Minima del lotto = 600 mq.
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq
- Rapporto di Copertura = 0,25
- H (altezza) max = 9,50 mt., 12,00 mt. per le zone vallive;
- DI distanza minima dai confini = 5,00 mt.
- Distanza Stradale = 5,00 mt.
- RI rapporto altezza/distanza ≤ 1,20

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

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

Che in base alle previsioni dell'adottato Piano Strutturale Comunale, il terreno sopra detto ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato AURC.2.

Che in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato AURC.2, sopra detto, le prescrizioni riportate nel REU del PSC adottato prevedono:

In dette zone, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato - Zona valliva (ex B1 del PRG), le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R.380/01. In tali zone l'edificazione, in assenza dell'approvazione del Piano di Recupero Urbano di Comparto, dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

- IF = 1,20 mc/mq
- Hmax = 12,00 mt
- Sm = 600,00 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

Che il terreno sopra detto è interessato dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267, art.1;

Che sono fatte salve, altresì:

1) Le determinazioni che effettuerà il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), in ottemperanza ai pareri e prescrizioni degli Enti sovracomunali competenti, tenuti ad esprimersi in merito all'adottato Strumento Urbanistico;

2) Le disposizioni legislative o regolamenti vigenti a riguardo delle distanze da mantenere nell'edificazione, da eventuali infrastrutture a rete interessanti l'area suddetta; 3) Le disposizioni contenute nel D.L.gs. 22.01.2004, n. 42; 4) Le disposizioni contenute nel D.M. 03.04.2000.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all'allegato 1 contenente lo stralcio del vigente PSC.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3.8 Ottavo Quesito

Quesito n° 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'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS), presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo ai beni oggetto di pignoramento.

Tali beni, risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo e dal magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo (CS), corso Benedetto Croce n° 11.

Tale fabbricato, è stato realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 (allegato 5), sul terreno riportato al Fl.36 p.lla 741 di mq. 1.350, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 741 di mq. 830 (derivata a sua volta dalla p.lla 328 di mq. 830) con la p.lla 407 di mq. 520 giusto tipo mappale del 28/11/2001 protocollo n. 359074.

Dalle ricerche effettuate, alla Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 (allegato 5), rilasciata dal comune di Montalto Uffugo, risultano allegati la relazione tecnica, i disegni architettonici e l' Attestazione Deposito Progetto art. 2, comma 5° effettuata presso Genio Civile di Cosenza relativa ai Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locale commerciale - Prot. N° 6698 Pratica N° 2000/3794 - Classe A (allegato 6). In data, quindi, 15-02-2005, è stato rilasciato

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Permesso di Costruire di Variante n. 13, allegato al quale è stato possibile ritrovare, dalle ricerche effettuate in comune, soltanto i disegni architettonici.

La progettazione e la Direzione lavori sono state eseguite dall'ing.

Successivamente, è stato redatto il certificato di collaudo statico da parte dell'Ing. e depositato, ai sensi dell'art. 7 della legge 05.11.1971, n. 1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 25.02.2005, n 1289 di prot..

Subito dopo, in data 04-03-2005, è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. n. 4403 n° 21 Progr. al quale veniva allegata dichiarazione rilasciata in data 25.02.2005 dai Sig. nella qualità di Legale Rappresentante della Società e nella qualità di Legale Rappresentante della Società , ai sensi dell'art. 25, comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n-380, con il quale gli stessi dichiarano che " il fabbricato in oggetto è conforme agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra dette, che i muri dello stesso sono perfettamente prosciugati, che gli ambienti sono salubri, nonché gli impianti tecnologici (impianto igienico sanitario, impianto elettrico e gas) sono stati realizzati in conformità alla normativa e circolari vigenti in materia".

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Montalto Uffugo (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, sono emerse piccole difformità rispetto ai titoli autorizzativi appena elencati, così rappresentate:

- realizzazione piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq
- lievi discostamenti rispetto alle misure presenti negli elaborati trasmessi.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Montalto Uffugo - Settore Urbanistica, è necessario demolire il piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest :

1. Per interventi di demolizione .....**€ 1.000,00 circa**

.

Totale del costo demolizione è: € 1.000,00

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3.9 Nono Quesito

Quesito n° 9: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle ricerche effettuate, non risulta conveniente elaborare una ipotesi di vendita dei beni pignorati in due lotti distinti.

3.10 Decimo Quesito

Quesito n° 10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell''intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.11 Undicesimo Quesito

Quesito n° 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dalle ricerche effettuate, è emerso che sui beni oggetto di pignoramento, relativi al fabbricato

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

situato in Montalto Uffugo, corso Benedetto Croce n° 11, come affermato dalla sig.ra moglie del debitore, allo stato attuale, il piano primo con destinazione residenziale e il magazzino risultano occupati dalla famiglia e non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e le unità immobiliari appaiono prive di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso , i beni oggetto di pignoramento, risultano di proprieta' di per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato civile coniugato in separazione dei beni, a lui pervenuti per acquisto dalla società con sede in MONTALTO UFFUGO e dalla società con sede in MONTALTO UFFUGO, in virtu' di atto di compravendita per notar GISONNA LEUCIO del 05/08/2003, rep. 263287, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 08/08/2003 ai nn.20568/15208;

3.12 Dodicesimo Quesito

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

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento , dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.13 Tredicesimo Quesito

Quesito n° 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;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - n. 108 prog. - Prot. n. 15860 - Dir. Segret. Euro 50,00 - Boll. Postale del 13.08.2024, risulta che il terreno (area di sedime fabbricato con corte) sito in corso Benedetto Croce n° 11 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella n. 741, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri e di

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

inalienabilità e non risulta l'esistenza di diritti demaniali, tranne che per il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267, art.1.

3.13bis Tredicesimo Quesito bis

Quesito n° 13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da contatti telefoni avuti con l'Amministratore Dott. e con l'avvocato sono emerse le seguenti:

- Spese condominiali arretrate la somma di € 2.152,75
- spese e competenze avvocato totali € 411,00 di cui € 76,00 per spese ed € 335,00 per onorario, oltre IVA, C.A.P. e rimb. forf., come per legge.

3.14 Quattordicesimo Quesito

Quesito n° 14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di' trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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.

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Come affermato precedentemente , dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/07/202 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano primo e seminterrato, non risultano rappresentate correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023) occorre modificare la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure;
3. risulta realizzato un piccolo vano deposito in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Inoltre, Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Montalto Uffugo (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, sono emerse piccole difformità rispetto ai titoli autorizzativi appena elencati, così rappresentate:

- realizzazione piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq
- lievi discostamenti rispetto alle misure presenti negli elaborati trasmessi.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Montalto Uffugo - Settore Urbanistica, è necessario demolire il piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest :

1. Per interventi di demolizione .....€ 1.000,00 circa

Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente.

CRITERIO DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi ,che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato prossimo verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

<u>Coefficienti di merito</u>

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

1) <u>*Caratteristiche posizionali medie*</u>
zona periferica..... coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro..... " 1,20
zona centrale..... ..... " 1,40
zona degradata....." 0,90
2) <u>*Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*</u>
Ottime ..... " 1,00
Medie ....." 0,95
Scadenti ....." 0,90
3) <u>*Caratteristiche tecniche e funzionali*</u>
Ottime ..... coeff. 1,00
Buone ..... " 0,90
Mediocri..... " 0,80
Scadenti ..... " 0,70

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

4) *Caratteristiche tipologiche*

Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici..... coeff. 2,00
Fabbricato tipo civile..... " 1,25
Fabbricato tipo economico..... " 1,05
Fabbricato tipo popolare..... " 0,80
Fabbricato tipo rurale..... " 0,70
Villino ..... " 1,40

5) *Stato di conservazione e manutenzione*

Normale..... coeff. 1,00
Mediocre ..... " 0,80
Scadente ..... " 0,60

6) *Vetustà fisica*

Fabbricato < ad anni 6 ..... coeff. 1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni
1% su anni meno 5 .....coeff.=$\frac{100-(\text{anni}-5)}{100}$
Fabbricato da 21 a 50 anni.....coeff.=$\frac{100-[15+(\text{anni}-20)\times 0{,}50]}{100}$
Fabbricato > ad anni 50..... coeff. 0,70

7) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

Ottime ..... coeff. 1,05
Buone ..... " 1,00
Mediocri..... " 0,95
Scadenti ..... " 0,90

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Montalto Uffugo, corso Benedetto Croce n° 11, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 1.100,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3,4	4,7	L

Coefficienti di merito:

1) *Caratteristiche posizionali* (C1)……1,20;

2)*Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)* (C2) ……0.95;

3) *Caratteristiche tecniche e funzionali* (C3)……0,90;

4) *Caratteristiche tipologiche* (C4)……1,25;

5) *Stato di conservazione e manutenzione* (C5)……0.90;

6) *Vetustà fisica* (C6)……0,83;

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

7) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)* (C7) …….....1,00.

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

€ 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = € 1.100,00 * 1.20 * 0.95 * 0.90 * 1.25 * 0.90 * 0,83 * 1,00 = € 1.053,83

V.unit = € 1.053,83

Elementi di valutazione:

- **Piano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento……..…= **90,02 mq**;
- Sup. commerciale dei balconi……..(23,80 + 15,01) * 0,30 **= 11,64 mq;**

- **Piano Seminterrato (Magazzino)……...= 4,34 mq.**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 1.053,83**

Totale Sup. = 90,02 mq + 11,64 mq + 4,34 mq = 106 mq

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

106 mq * € 1.053,83 = € 111.705,98

VALORE TOTALE = € 111.705,98

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi dell'aggiornamento catastale e della demolizione piccolo locale deposito sul balcone sono i seguenti:

1. Demolizione piccolo locale deposito sul balcone…….....**€ 1000,00 circa;**
2. spese tecniche per aggiornamento degli elaborati catastali, …… **€ 800,00 circa**.

Totale costi demolizione e aggiornamento catastale: € 1.800,00

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

per cui si avrà:

Prezzo base : € 111.705,98 – Totale lavori e spese tecniche: € 1.800,00 = € 109.905,98

= € 109.905,98

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 109.905,98 – 15% (€ 16.485,90) = € 93.420,08

Totale valore stimato =

€ 93.420,08

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

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

3.15 Quindicesimo Quesito

Quesito n° 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).

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

I beni pignorati si riferiscono al fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo, in corso Benedetto Croce n° 11. Tale fabbricato, allo stato attuale, è costituito da tre livelli oltre un piano seminterrato. I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un'unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo – interno 6 (occupato dalla famiglia del debitore sig.) e da un magazzino al piano seminterrato. L'accesso all' unità immobiliare è consentito mediante vano scala posto sul lato ovest..

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2001, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 e successivo Permesso di Costruire di Variante n. 13 del 15-02-2005. Allo stato attuale risultano alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, come trattato al punto 8. Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia tipo civile anni 2000: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in quasi sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, appaiono caratterizzati dall' impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell' unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Buona, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

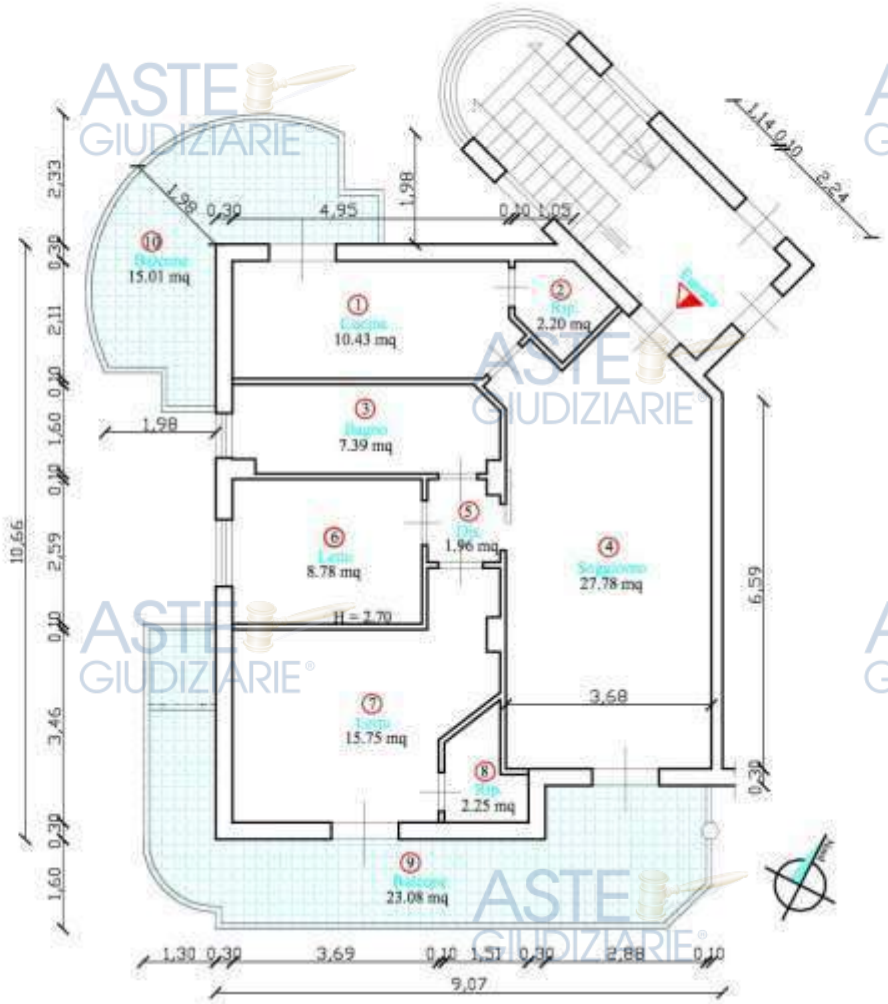
Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 03/07/2024 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e un bagno; inoltre è presente un magazzino a piano seminterrato. La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2



PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	10.43 mq
2	Ripostiglio	2.20 mq
3	Bagno	7.39 mq
4	Soggiorno	27.78 mq
5	Disimpegno	1.96 mq
6	Letto	8.78 mq
7	Letto	15.75 mq
8	Ripostiglio	2.25 mq
	Totale	76.54 mq

9	Balcone	23.08 mq
10	Balcone	15.01 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano primo	90.02 mq

VOLUME

Piano primo	90.02 mq * 2.90 m	261.06 mc

PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100

Fabbricato in Montalto Uffugo - Corso Benedetto Croce n° 11

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE UTILE

1	Magazzino	2.90 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano seminterrato	4.34 mq

VOLUME

Piano seminterrato	4.34 mq * 2.00 m	8.68 mc

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - scala 1:100

Fabbricato in Montalto Uffugo - corso Benedetto Croce n° 11

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

DATI AMBITO CATASTALE:

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo, e dal magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11. Dalla visura storica risultano i seguenti aggiornamenti catastali:

APPARTAMENTO PRIMO PIANO	MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
• CORSO DI COSTRUZIONE del 29/11/2001 Pratica n. 389811 in atti dal 29/11/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3744.1/2001); • VARIAZIONE del 19/05/2003 Pratica n. 251926 in atti dal 19/05/2003 DA F/3 AD A/2 (n. 109051.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2003 Pratica n. 263709 in atti dal 26/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112673.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023)	• FRAZIONAMENTO del 16/04/2003 Pratica n. 198072 in atti dal 16/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 86184.1/2003); • VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072288 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72288.1/2023)

E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili ed è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

APPARTAMENTO PRIMO PIANO	MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
Dati identificativi:	**DATI IDENTIFICATIVI:**
Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)	Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)
Foglio 36 Particella 741 Subalterno 13	Foglio 36 Particella 741 Subalterno 18
Classamento:	**Dati di classamento**
Rendita: Euro 387,34	Rendita: Euro 7,90
Zona censuaria 2,	Zona censuaria 2,
Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5 vani	Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 3 m2
Indirizzo:	**Indirizzo**
CORSO BENEDETTO CROCE n. 11 Interno 6 Piano 1	CORSO BENEDETTO CROCE n. 11 Piano S1
Dati di superficie:	**Dati di superficie**
Totale: **99 m2** Totale escluse aree scoperte b): **90 m2**	Totale: 4 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1.
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini:

I beni oggetto di pignoramento, rappresentati dall'unità immobiliare al primo piano e dal magazzino al piano seminterrato confinano:

- A est con unità immobiliare identificata dal foglio 36 particella 741 sub 12, a nord con vano scala e a ovest con corte condominiale, per l'unità immobiliare al piano primo;
- Con vano scala e percorso comune relativamente al magazzino al piano seminterrato.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/07/202 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano primo e seminterrato, non risultano rappresentate correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. CS0072284 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72284.1/2023) occorre modificare la denominazione dell'indirizzo in corso Benedetto Croce n° 11.
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure;

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

3. risulta realizzato un piccolo vano deposito in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

TITOLO DI POSSESSO:

In merito al titolo legittimante il possesso , i beni oggetto di pignoramento, risultano di proprieta' di . per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato civile coniugato in separazione dei beni, a lui pervenuti per acquisto dalla società con sede in MONTALTO UFFUGO e dalla società con sede in MONTALTO UFFUGO, in virtu' di atto di compravendita per notar GISONNA LEUCIO del 05/08/2003, rep. 263287, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 08/08/2003 ai nn.20568/15208.

DATI AMBITO URBANISTICO:

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS), presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo ai beni oggetto di pignoramento.

Tali beni, risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo e dal magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato situato nel comune di Montalto Uffugo (CS), corso Benedetto Croce n° 11.

Tale fabbricato, è stato realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 (allegato 5), sul terreno riportato al Fl.36 p.lla 741 di mq. 1.350, il quale deriva dall'accorpamento dell'originaria p.lla 741 di mq. 830 (derivata a sua volta dalla p.lla 328 di mq. 830) con la p.lla 407 di mq. 520 giusto tipo mappale del 28/11/2001 protocollo n. 359074.

Dalle ricerche effettuate, alla Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 (allegato 5), rilasciata dal comune di Montalto Uffugo, risultano allegati la relazione tecnica, i disegni architettonici e l' Attestazione Deposito Progetto art. 2, comma 5° effettuata presso Genio Civile di Cosenza relativa ai Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locale commerciale - Prot. N° 6698 Pratica N° 2000/3794 - Classe A (allegato 6). In data, quindi, 15-02-2005, è stato rilasciato Permesso di Costruire di Variante n. 13, allegato al quale è stato possibile ritrovare, dalle ricerche effettuate in comune, soltanto i disegni architettonici.

La progettazione e la Direzione lavori sono state eseguite dall'ing.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Successivamente, è stato redatto il certificato di collaudo statico da parte dell'Ing. e depositato, ai sensi dell'art. 7 della legge 05.11.1971, n. 1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 25.02.2005, n 1289 di prot..

Subito dopo, in data 04-03-2005, è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. n. 4403 n° 21 Progr. al quale veniva allegata dichiarazione rilasciata in data 25.02.2005 dai Sig. nella qualità di Legale Rappresentante della Società e nella qualità di Legale Rappresentante della Società ai sensi dell'art. 25, comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n-380, con il quale gli stessi dichiarano che " il fabbricato in oggetto è conforme agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra dette, che i muri dello stesso sono perfettamente prosciugati, che gli ambienti sono salubri, nonché gli impianti tecnologici (impianto igienico sanitario, impianto elettrico e gas) sono stati realizzati in conformità alla normativa e circolari vigenti in materia".

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Montalto Uffugo (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, sono emerse piccole difformità rispetto ai titoli autorizzativi appena elencati, così rappresentate:

- realizzazione piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest, di altezza pari al parapetto e di superficie pari a 1.60 mq
- lievi discostamenti rispetto alle misure presenti negli elaborati trasmessi.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Montalto Uffugo - Settore Urbanistica, è necessario demolire il piccolo vano deposito realizzato in corrispondenza del balcone posto sul lato sud-ovest :

2. Per interventi di demolizione .....**€ 1.000,00 circa**

.

Totale del costo demolizione è: € 1.000,00

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile può essere effettuata facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e procedere come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8.

Partendo dal:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

€ 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = € 1.100,00 * 1.20 * 0.95 * 0.90 * 1.25 * 0.90 * 0,83 * 1,00 = € 1.053,83

V.unit = € 1.053,83

E considerando gli:

Elementi di valutazione:

- **Piano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento…….....…= **90,02 mq**;
- Sup. commerciale dei balconi……..(23,80 + 15,01) * 0,30 **= 11,64 mq;**

- **Piano Seminterrato (Magazzino)……...= 4,34 mq.**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 1.053,83**

Totale Sup. = 90,02 mq + 11,64 mq + 4,34 mq = 106 mq

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

106 mq * € 1.053,83 = € 111.705,98

VALORE TOTALE = € 111.705,98

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi dell'aggiornamento catastale e della demolizione piccolo locale deposito sul balcone sono i seguenti:

1. Demolizione piccolo locale deposito sul balcone…….....**€ 1000,00 circa;**

2. spese tecniche per aggiornamento degli elaborati catastali, …… **€ 800,00 circa**.

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Totale costi demolizione e aggiornamento catastale: € 1.800,00

per cui si avrà:

Prezzo base : € 111.705,98 – Totale lavori e spese tecniche: € 1.800,00 = € 109.905,98

= € 109.905,98

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 109.905,98 – 15% (€ 16.485,90) = € 93.420,08

Totale valore stimato =

€ 93.420,08

CONGEDO ESPERTO

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 15-09-2023

Il CTU
(Arch. Fabio Presta)

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

ELENCO ALLEGATI:

- *ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio PSC (Zona AURC 2)*
- *ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano seminterrato e primo con calcolo superfici interne;*
- *ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Elaborato planimetrico 3c) Planimetrie catastali unità immobiliari piano seminterrato e primo ;3d) Elenco immobili; 3e) Visure catastali.*
- *ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto di compravendita per notar GISONNA LEUCIO del 05/08/2003, rep. 263287, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi' 08/08/2003 ai nn.20568/15208*
- *ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Concessione Edilizia n. 12 del 13-02-2001 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici e Elaborato Fotografico; 5B) Permesso di Costruire di Variante n. 13 del 15-02-2005; 5C) Certificato di Agibilità Prot n. 4403 n° 21 Progr. in data 04-03-2005; 5D) Certificato Destinazione Urbanistica n. 108 prog. Prot. n. 15860 Dir. Segret. Euro 50,00 Boll. Postale del 13.08.2024;*
- *ALLEGATO N. 6: Documentazione strutturale, 6A) Attestazione Deposito Progetto art. 2, comma 5°-Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e locale commerciale - Prot. N° 6698 Pratica N° 2000/3794 - Classe A*
- *ALLEGATO N. 7: Verbali della visita di sopralluogo del 03-07-2024 con allegato il rilievo metrico.*
- *ALLEGATO N.8: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T417083 del 22/10/2024;*
- *ALLEGATO N.9: Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Montalto Uffugo corso Benedetto Croce n° 11*

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

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3815e2

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto esterna 1

Foto esterna 2

Foto esterna 3

Foto esterna 4

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto Varie Scala 1

Foto Varie Scala 2

Foto Varie Scala 3

Foto Varie Scala 4

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

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

Ist. n. 7 dep. 08/11/2024

Firmato Da: PRESTA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38156e2

Foto 25

Foto 26

Foto 27

Foto 28

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