

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 187/2017

Perizia CTU

Banco Di Napoli

CONTRO

XXXXXXXXX + 2

Montalto Uffugo li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. XXXXXXXXXXXX

INDICE

<i>ALLEGATI</i>	3
<i>Premessa</i>	4
<i>Primo Quesito</i>	7
<i>Secondo Quesito</i>	11
<i>Terzo Quesito</i>	15
<i>Quarto Quesito</i>	16
<i>Quinto Quesito</i>	68
<i>Sesto Quesito</i>	69
<i>Ottavo Quesito</i>	81
<i>Nono Quesito</i>	104
<i>Decimo Quesito</i>	110
<i>Dodicesimo Quesito</i>	113
<i>Quattordicesimo Quesito</i>	115
<i>Quindicesimo Quesito</i>	129

ALLEGATI

<i>Allegato 1</i>	<i>Nomina – Verbale Di Giuramento;</i>
<i>Allegato 2</i>	<i>Comunicazioni Alle Parti – Verbali di Sopralluogo – Missive Varie;</i>
<i>Allegato 3</i>	<i>Certificato Notarile;</i>
<i>Allegato 4</i>	<i>Atto di pignoramento;</i>
<i>Allegato 5</i>	<i>Identificazione Catastale (estratti di Mappa, Planimetrie interne e visure);</i>
<i>Allegato 6</i>	<i>Documentazione Urbanistica – Villino Unifamiliare;</i>
<i>Allegato 7</i>	<i>Documentazione Urbanistica – Civile Abitazione;</i>
<i>Allegato 8</i>	<i>Documentazione Urbanistica – Abitazione di Tipo Economica;</i>
<i>Allegato 8.1</i>	<i>Planimetrie e Disegni Progettuali – Abitazione di Tipo Economica;</i>
<i>Allegato 9</i>	<i>Rilievo Stato di fatto – Villino Unifamiliare;</i>
<i>Allegato 10</i>	<i>Rilievo Stato di fatto – Civile Abitazione;</i>
<i>Allegato 11</i>	<i>Rilievo Stato di fatto – Abitazione di Tipo Economica;</i>
<i>Allegato 12</i>	<i>Note di Trascrizione Atti;</i>
<i>Allegato 13</i>	<i>Richiesta Agenzia Delle Entrate;</i>

Tribunale Di Cosenza
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. 187/2017 G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani promossa da Intesa San Paolo contro XXXXXXX.

Premessa

Io sottoscritta Ing. XXXXXX, iscritta all'ordine provinciale degli ingegneri di Cosenza al n. XXXXX, nominata come Consulente Tecnico Di Ufficio nella procedura di cui in epigrafe, ho prestato giuramento di rito il 07/03/2018 (Allegato 1 - Nomina / Verbale Di Giuramento) davanti al Giudice Dott.ssa XXXXXXXXXX, che mi ha conferito i seguenti quesiti :

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 tipo 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 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);*
- 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*
- 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città.*

- 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 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*
- 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 Erariale;*
- 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 di 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 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;*
- 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 il 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;*
- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal l'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
- 13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; 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 di servizi) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazioni delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento: In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni*

della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v.dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico l'esperto considererà 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 (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi infine il valore finale del bene al netto delle sudette correzioni e decurtazioni;

- 15) Riporti in apposito "foglio riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, : - descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo; - 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.*

Primo Quesito

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Risposta al Primo Quesito

I beni oggetto di espropriazione immobiliare sono ubicati nel Comune di Montalto Uffugo e nel Comune di Spezzano della Sila e risultano di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXX nata a il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX.

In particolare avremo che il diritto di proprietà degli immobili è il seguente:

Intestato al Signor xxxxxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla Sig.ra xxxxxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.

- Villino Unifamiliare sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1.

Proprietà alla xxxxxxxxxx

- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T;
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T;

- Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano 1;

Proprietà al xxxxxxxxx per 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora xxxxxxx

- Abitazione di tipo Economica sito nel Comune di Spezzano della Sila nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Spezzano della Sila al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano T e interno 6;

Di seguito saranno elencate le varie storie ipotecarie di tutti beni oggetto di pignoramento.

- L'intera nuda proprietà dell'immobile sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N°9, distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, è pervenuto alla Sig.ra xxxxxxxx, nata a il xxxxxxx, dal Signor xxxxxxx, nato a il xxxxxx, il quale ha riservato a proprio vantaggio ed a vantaggio del Coniuge xxxxxxx, nata a Acri il xxxxxxx, il diritto di abitazione vita loro natural durante, con l'atto di compravendita per notaio xxxxxxxx dell'11/11/2013 repertorio n. 50621, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 3/12/2013 ai nn. 31547 registro generale e 23481 registro particolare. Al Signor xxxxxxx, nato a , l'appezzamento di terreno in Montalto Uffugo, alla località S. Antonello, esteso per are 6.20, distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 313, è pervenuto dalla Sig.ra xxxxxxx nata ad il xxxxx, in qualità di bene personale, con l'atto di donazione per notaio xxxxx di Montalto Uffugo del 15/11/1985 repertorio n. 10810, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 16/12/1985 ai nn. 23817 R.G. e 121613 R.P (ved. Allegato n.12).
- Il quoziente di terreno sito in Montalto Uffugo di natura seminativo, della superficie di 1000 mq, facente parte dell'immobile distinto al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, di are 28.50, è pervenuto alla Sig.ra xxxxx a il xxxxx, dai Sig.ri xxxxx nato a il xxxxxe xxxxx nata a il xxxxxx, con l'atto di donazione per notaio xxxxxxx di Cosenza del xxxx, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 5/8/1986 ai nn. 14269 R.G. e 134460 R.P(ved. Allegato n.12).

- L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Spezzano della Sila, alla contrada Federici, distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, è pervenuta, in regime di comunione legale, al Sig. xxxxxxxx nato a il xxxxxx, dalla società xxxxxx con sede legale in Cosenza, con l'atto di compravendita per notaio xxxxxx di Cosenza del 6/2/2003, repertorio n. 54877, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 27/2/2003 ai nn. 5701 R.G. e 4368 R.P. Alla società xxxx con sede legale in xxxxxxxx l'intera proprietà delle unità immobiliari in Spezzano della Sila, alla Località Federici, distinte in catasto Terreni al foglio di mappa n.2 particella n. 1077 di 1456 mq, particella 1078 di mq 834 e particella 635 di mq 1530, tutte nature T, è pervenuta dalla Società xxxxxx con sede in , con atto di compravendita per notaio xxxxxxxx Marittimo del 15/04/1995, repertorio n. 71530, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 11/05/1995 ai nn. 11488 R.G. e 9447 R.P.

La certificazione notarile, a firma del Notaio xxxxxx (Allegato n.3 – Certificazione notarile), identifica i beni oggetto di pignoramento (Allegato n.4 - Atto di pignoramento) in maniera corretta e in particolare i beni oggetto di esecuzione forzata secondo la certificazione notarile sono:

- Villino Unifamiliare sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1, con diritto di proprietà per la Sig.ra xxxxxxxx, gravato dal diritto di abitazione in favore dei Sig.ri xxxxxxxxx;
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T, con diritto di proprietà ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx ciascuno in ragione del 50% anche ai sensi della Legge n. 151/1975.
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, piano T, con diritto di proprietà ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno in ragione del 50% anche ai sensi della Legge n. 151/1975.

- Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano 1, con diritto di proprietà ai Sig.ri xxxxxxxx ciascuno in ragione del 50% anche ai sensi della Legge n. 151/1975.
- Abitazione di tipo Economica sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano T interno 6, con diritto di proprietà ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx ciascuno in ragione del 50% anche ai sensi della Legge n. 151/1975.

Secondo Quesito

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);

Risposta Al Secondo Quesito

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- ♦ **Trascrizione del 10/09/1987 ai nn. 18041 Registro Generale e n. 160538 Registro Particolare a favore del Comune di Montalto Uffugo, contro xxxxxxxx, nata a il xxxxxx – Atto di vincolo del 3/9/1987, rogante il Notaio Dottore xxxxxxxxxx di Luzzi, la Sig.ra xxxxxxx ha vincolato, a favore del Comune di Montalto Uffugo il quoziente di terreno in Montalto Uffugo, alla Località Scalo, Via Torre Pinto, di natura seminativo, della superficie di mq 1000, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 (ex 295/a) di are 7.00 e particella n. 402 (ex 295/c) di are 3.00, per la costruzione di un fabbricato.**

- ♦ **Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio del 11/02/1991 ai nn. 4945 Registro Generale e n. 4576 Registro Particolare a favore del Comune di Spezzano della Sila, contro xxxxxx con sede in , in virtù di atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale xxxxxxx del 22/03/1990 repertorio n. 241. Gli immobili interessati sono intera proprietà delle unità immobiliari in Spezzano della Sila, distinte in catasto Terreni al foglio di mappa n.2 particelle nr. 633, 563, 562, 457, tutte di natura T.**

- ♦ **Trascrizione domanda giudiziale azione di rivendicazione del 12/03/1999 ai nn. 4961 Registro Generale e n. 3688 Registro Particolare a favore della xxxxxxx con sede a Rende contro la xxxxxxxx con sede a – Atto Giudiziario del Tribunale di Cosenza dell'11/11/1997 repertorio n. 0/5. Gli immobili interessati sono: unità immobiliare in Spezzano della Sila, distinte in catasto terreni al foglio di mappa n. 2 particelle nr. 635, 1077 e 1078, tutte di natura T.**

- ♦ **Iscrizione ipoteca volontaria di euro 200.000,00 del 4/11/2003 ai nn. 27244 Registro Generale e n. 4141 Registro Particolare a favore della Unicredit Banca Spa con sede in Bologna c.f. 12931320159 contro xxxxxxxxxx nato a il xxxxxx e xxxxxx nata a il xxxxxx – Mutuo Fondiario di euro 100.000 del 31/10/2003, repertorio n. 56702,**

rogante il Notaio Dottore xxxxxxxxx di Cosenza del 31/10/2003. Mutuo Fondiario di euro 100.000,00 da rimborsare in 15 anni, l'ipoteca è stata messa sui seguenti beni :

- Intera proprietà del locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 1, categoria C2 di 39 mq al piano terra, di cui la Signora xxxxxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- Intera proprietà del locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 2, categoria C2 di 37 mq al piano terra di cui la Signora xxxxxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- Intera proprietà dell'abitazione di tipo Civile sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 3, categoria A2 di 6 vani al piano primo, di cui la Signora xxxxxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- Intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 313 di 6.20 are, di cui il Signor xxxxxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà.

- ♦ **Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 6593 registro particolare n. 996 del 28/02/2008 di euro 750.000,00** a favore Banco di Napoli Spa contro, in qualità di terzi datori di ipoteca, xxxxxxx nato a il xxxxxx e xxxxxx nata a Acri il xxxxxxx, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, in virtù di atto per notaio xxxxxxx di Cosenza del 27/02/2008 repertorio n. 24996. - Mutuo di Euro 375.000,00 Euro concesso alla società xxxxxxxxxxx con sede a Cosenza, da rimborsare in cinque anni. Ipoteca su:

- Intera proprietà delle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 62 particelle n. 313 sub. 1 natura A/7 di 10 vani via Lagonegro;
- Particella n. 295 sub.1 natura C2 di 39 mq via Sant'Antonello al pino T;
- Particella n. 295 sub.2 natura C2 di mq 37 via Sant'Antonello al pino T;
- Particella n. 295 sub.3 natura A2 di 6 vani via Sant'Antonello al pino I;
- Unità immobiliari Spezzano della Sila alla frazione di Camigliatello, loc. Federici di stinta al catasto fabbricati al foglio di mappa n.2 particella 1242 sub. 3 natura A3 di 3.5 vani interno 6 Piano terra.

- **Iscrizione ipoteca volontaria di euro 630.000,00 del 24/11/2010 ai nn. 37652 Registro Generale e n. 6994 Registro Particolare a favore del Credito Cooperativo Mediocrati – Società Cooperativa a responsabilità Limitata con sede a Rende, c.f. 02300410780 contro, in qualità di terzi datori di ipoteca i Sig.ri xxxxxxx nato a il xxxx e xxxxxx nata a il xxxxx – Mutuo Fondiario del 19/11/2010, repertorio n. 5550, rogante il Notaio Dottore Gabriele Guidoccio di Cosenza. - Mutuo Fondiario di euro 315.000,00 concesso alla società xxxxxx e xxxxxx con sede a Cosenza, da rimborsare in 15 anni, l'ipoteca è stata messa sui seguenti beni:**

 - Intera proprietà sul locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 1, categoria C2 di 39 mq al piano terra, di cui la Sig.ra xxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale;
 - Intera proprietà sul locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 2, categoria C2 di 37 mq al piano terra, di cui la Sig.ra xxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale;
 - Intera proprietà dell'abitazione di tipo Civile sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 3, categoria A2 di 6 vani al piano primo di cui la Sig.ra xxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale;
 - Intera proprietà sull'abitazione di tipo economica sita in Spezzano della Sila, distinte in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 2 particella n. 1242 sub. 3 di categoria A3 di 3.5 vani piano terra interno 6, di cui i signori xxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale, risultano titolari dell'intero diritto di proprietà;
 - Intera proprietà dell'abitazione di tipo Villino sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 313 Sub 1, categoria A7 di 10 vani, di cui il signor xxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà in qualità di bene personale;

- **Trascrizione verbale di pignoramento del 24/07/2017 ai nn. 20850 Registro Generale e n. 17237 Registro Particolare a favore Banco di Napoli Spa con sede a Napoli contro xxxxxx nata a l'xxxxxx, xxxxxxx nato a il xxxxxxxx e xxxxxxxx – Atto**

Giudiziario del Tribunale di Cosenza del 4/07/2017, repertorio n. 1518/2017, il pignoramento è sui seguenti immobili:

- Intera proprietà sull'abitazione di tipo Villino sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 313 Sub 1, categoria A7 di 10 vani, di cui la Sig. xxxxxxxx risulta titolare dell'intero diritto di proprietà;
- Intera proprietà sul locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 1, categoria C2 di 39 mq al piano terra;
- Intera proprietà sul locale deposito sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 2, categoria C2 di 37 mq al piano terra;
- Intera proprietà dell'abitazione di tipo Civile sito in Montalto Uffugo identificato al Catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 62 particella n. 295 Sub 3, categoria A2 di 6 vani al piano primo;
- Intera proprietà sull'abitazione di tipo economica sita in Spezzano della Sila, distinte in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 2 particella n. 1242 sub. 3 di categoria A3 di 3.5 vani piano terra interno 6, di cui i signori xxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale, risultano titolari dell'intero diritto di proprietà;

Terzo Quesito

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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Risposta al Terzo Quesito

Nell'allegato n.5 "Identificazione Catastale (Estratti di Mappe, Planimetrie interne e Visure)" sono riportate le mappe censuari dei beni oggetto di pignoramento.

Quarto Quesito

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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città.

Risposta al Quarto Quesito

I beni oggetto di espropriazione immobiliare sono ubicati in due Comuni differenti. Una parte ricadono nel Comune di Montalto Uffugo e una parte nel Comune di Spezzano della Sila.

In particolare avremo che:

- Nel Comune di Montalto Uffugo i beni oggetto di espropriazione sono:
 - ✓ Villino Unifamiliare sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1 (Ved. Allegato n. 5);
 - ✓ Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T (Ved. Allegato n. 5);
 - ✓ Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, piano T (Ved. Allegato n.5);
 - ✓ Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano 1 (Ved. Allegato n.5);

- Nel Comune di Spezzano Della Sila il bene oggetto di espropriazione è:
 - ✓ Abitazione di tipo Economica sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano T interno 6 (Ved. Allegato n.5);

1. Villino Unifamiliare

Per come descritto precedentemente il villino unifamiliare si trova nel Comune di Montalto Uffugo alla Località San' Antonello nella Via Lagonegro n°9.



Immagine n.1

Inquadratura aerea fotogrammetrica del Villino oggetto di pignoramento



Immagine n.2

Inquadratura aerea fotogrammetrica del Villino oggetto di pignoramento

La zona, periferica ma residenziale, si trova a circa 5.2 chilometri dall'uscita autostradale A3 – Montalto - Rose ed è collegata alla strada statale delle Calabrie Sp 241. (ved. immagine di seguito allegata).

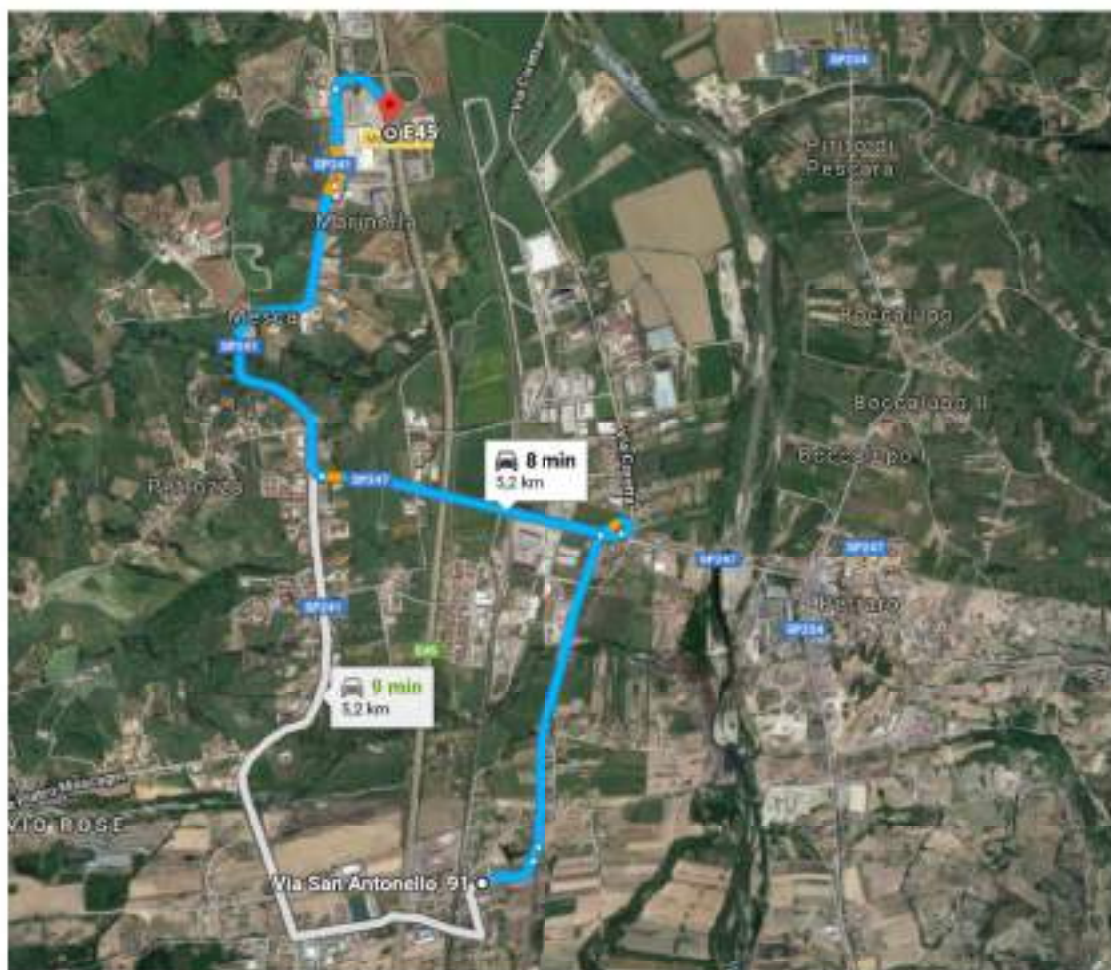


Immagine n.3

Inquadratura aerea fotogrammetrica dei collegamenti del villino oggetto di Ctu

Il villino unifamiliare risulta censito al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1 e inoltre confina lungo i lati con le seguenti particelle (ved. Allegato n. 5):

- Nord con la particella n. 224;
- Sud con la particella n. 531
- Est con le particelle nr. 433,432 e 297;
- Ovest con la particella n. 505;

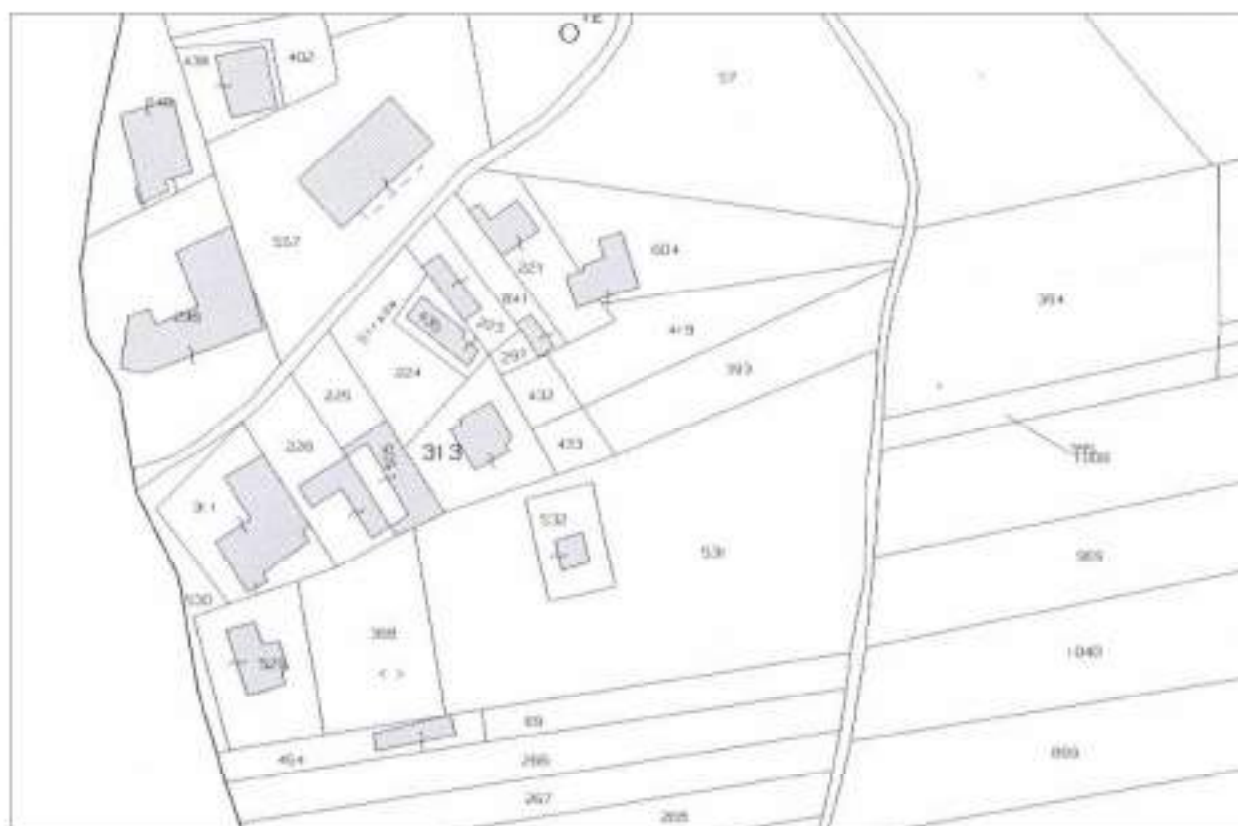


Immagine n.4

Estratto di mappa particelle nr. 313 (Villino Unifamiliare)

L'immobile si sviluppa su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo e possiede un ampio giardino lungo i lati Ovest, Sud e Nord (ved. Immagini di seguito allegate).



Foto n.1

Prospetto Sud Villino Oggetto di Pignoramento



Foto n.2 Giardino Esterno



Foto n.3 Giardino Esterno



Foto n.4 Giardino Esterno



Foto n.5 Giardino Esterno



Foto n.6 Giardino Esterno



Foto n.7 Giardino Esterno



Foto n.8 Giardino Esterno



Foto n.9 Giardino Esterno



Foto n.10 Giardino Esterno



Foto n.11 Giardino Esterno



Foto n.12

Giardino Esterno

L'ingresso principale all'immobile è dal lato sud tramite un cancelletto, prospiciente una stradina comunale.



Foto n.13

Prospetto Sud - Ovest

Esiste inoltre un ingresso carrabile che conduce ad uno spiazzo cementato al piano seminterrato.



Foto n.14

Prospetto Sud con indicazione dell'ingresso carrabile (freccette rosse)



Foto n.15 Ingresso Carrabile Piano seminterrato



Foto n.16 Ingresso Carrabile Piano seminterrato

Il villino, per come visto nelle foto precedentemente allegate, risulta completamente recintato in tutti i suoi lati tramite muretti in cls con sovrastante ringhiera. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con solai di interpiano realizzati in c.a. e i tre piani sono collegati tramite una scala interna sempre in c.a.

La copertura anche essa in c.a con sovrastante tegole. I muri perimetrali esterni del fabbricato risultano intonacati con intonaco fino colorato ed in perfetto stato manutentivo. Lungo la facciata principale della stessa abitazione è presente un ampio porticato con struttura portante in c.a (ved. foto nr. 17,18 e 19).



Foto n.17 Portico Prospetto Sud



Foto n.18 Portico Prospetto Sud



Foto n.19 Portico Prospetto Sud

L'abitazione, che si sviluppa su tre piani, è suddivisa in tre zone.



Foto n. 20 Piano Seminterrato - Zona Giorno



Foto n. 21 Piano Seminterrato - Zona Giorno



Foto n. 22 Piano Seminterrato - Zona Giorno



Foto n. 23 Piano Seminterrato - Zona Giorno

Piano Seminterrato

Al piano seminterrato troviamo una ampia zona giorno (cucina e salone), un bagno e un ripostiglio. I pavimenti sono costituiti in ceramica di buona fattura e in ottimo stato di conservazione con i relativi battiscopa.



Foto n. 24 Piano Seminterrato – Scala interna

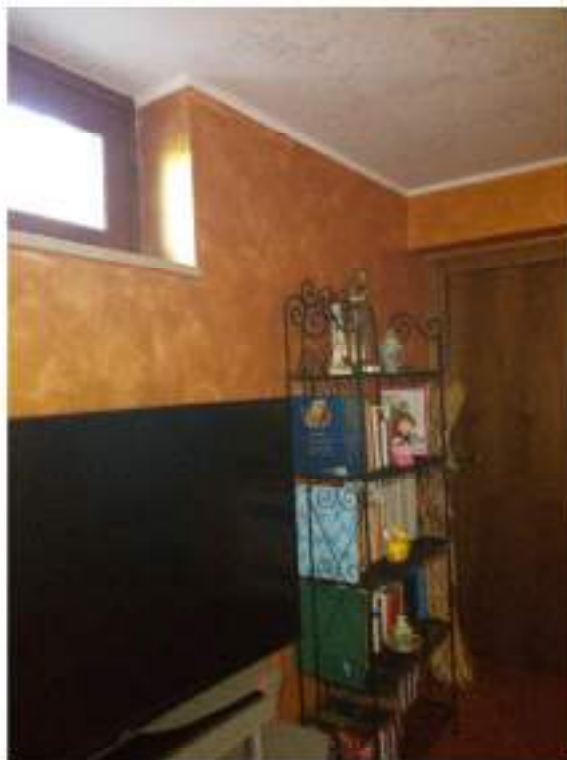


Foto n.25 Piano Seminterrato



Foto n. 26 Piano Seminterrato –



Foto n.27 Piano Seminterrato - Ripostiglio

Le pareti interne risultano essere intonacate con intonaco a finitura liscia e pitturate e si trovano in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 28 Piano Seminterrato – Servizio Igienico



Foto n.29 Piano Seminterrato - Servizio Igienico

Nel bagno i pavimenti e le pareti sono riveste con piastrelle di ceramica colorata in ottimo stato di conservazione.



Foto n.30 Piano Seminterrato - Servizio Igienico

Piano Terra

Al piano terra troviamo, anche qui troviamo una ampia zona giorno con cucina e sala da pranzo – solone, inoltre sono presenti un bagno e una camera. I pavimenti sono costituiti in ceramica di buona fattura e in ottimo stato di conservazione con i relativi battiscopa.



Foto n. 31 Piano Terra – Ampia Zona Giorno



Foto n.32 Piano Terra – Ampia Zona Giorno



Foto n. 33 Piano Terra – Ampia Zona Giorno



Foto n.34 Piano Terra – Ampia Zona Giorno

Le pareti interne risultano essere intonacate con intonaco a finitura liscia e pitturate e si trovano in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 33 Piano Terra



Foto n.34 Piano Terra



Foto n. 35 Piano Terra



Foto n.36 Piano Terra



Foto n. 37 Piano Terra



Foto n.38 Piano Terra – Servizio Igienico

Nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica colorata in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 39 Piano Terra – Servizio Igienico



Foto n.40 Piano Terra – Servizio Igienico



Foto n. 41 - Piano Terra - Camera



Foto n.42 - Piano Terra - Camera

Piano Primo

Al piano primo si trova la zona notte dell'immobile costituita da tre camere da letto e un bagno.



Foto n. 43 Piano Primo

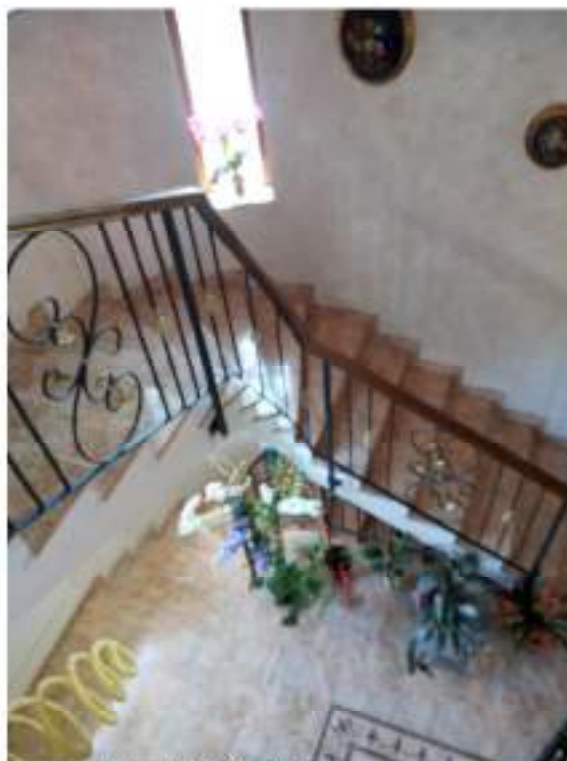


Foto n.44 Piano Primo

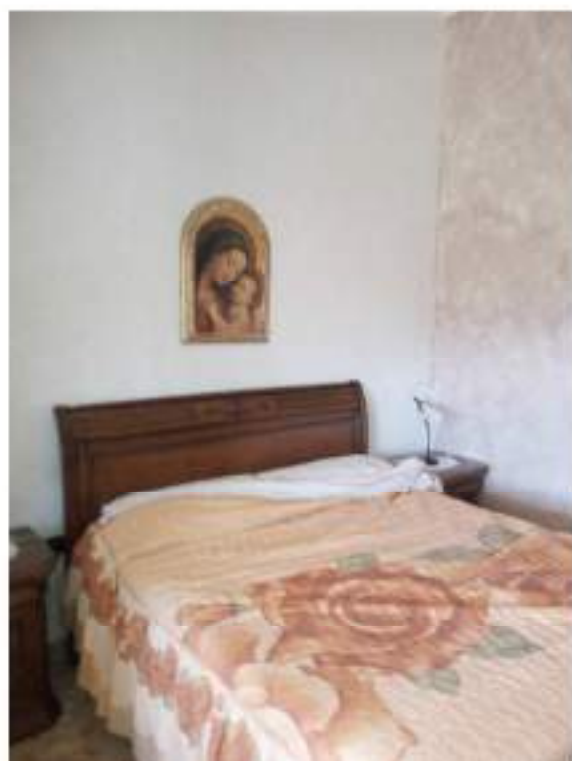


Foto n. 45 Piano Primo – Prima Stanza da letto



Foto n.46 Piano Primo – Prima Stanza da letto

I pavimenti sono costituiti in ceramica di buona fattura e in ottimo stato di conservazione con i relativi battiscopa.



Foto n. 47 - Piano Primo - Prima Stanza da letto



Foto n.48 - Piano Primo - Prima Stanza da letto

Le pareti interne risultano essere intonacate con intonaco a finitura liscia e pitturate e si trovano in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 49 - Piano Primo - Seconda Stanza da letto



Foto n.50 - Piano Primo - Seconda Stanza da letto



Foto n. 51 Piano Primo – Terza Stanza da letto



Foto n.52 Piano Primo – Terza Stanza da letto

Nel bagno i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica colorata in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 53 Piano Primo – Servizio Igienico



Foto n.54 Piano Primo – Servizio Igienico

Le porte interne in tutto l'immobile sono in legno, in ottimo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni della struttura sono in legno di ottima fattura e si presentano in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. Inoltre al piano terra è presente anche un camino. L'intera unità immobiliare, risulta essere, dalle informazioni in mio possesso, collegata all'acquedotto comunale e alle condotte di scarico urbane.

L'appartamento in esame al momento del sopralluogo era occupato dai coniugi xxxxxxxx.

L'immobile è privo di certificato di agibilità (ved. Allegato n. 6 – Documentazione Urbanistica – Villino Unifamiliare).

2. Abitazione di Tipo Civile

L'immobile, sito alla località Sant'Antonello si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo e possiede un'ampia corte che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a verde.



Immagine n.5

Inquadramento aereo fotogrammetrico del Villino oggetto di pignoramento

La zona, periferica ma residenziale, si trova a circa 5.2 chilometri dall'uscita autostradale A3 – Montalto - Rose ed è collegata alla strada statale delle Calabrie Sp 241.



Foto n. 55

Prospetto Ovest Immobile oggetto di pignoramento

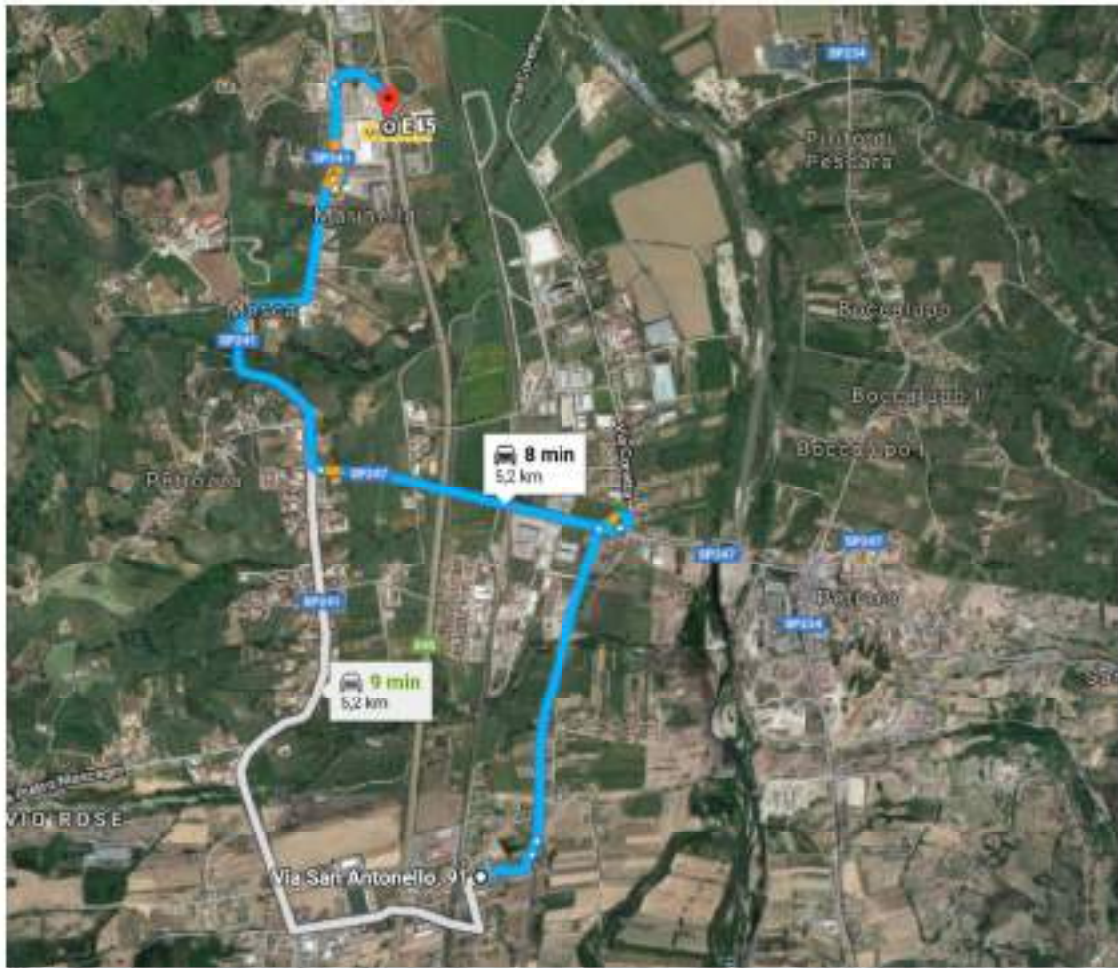


Immagine n.5

Inquadrimento aereo fotogrammetrico dei collegamenti dell'abitazione di tipo civile

Prima di procedere alla descrizione del bene oggetto di pignoramento è necessario analizzare l'aspetto catastale dell'immobile, in quanto non risulta conforme allo stato di fatto.

Secondo la documentazione catastale in mio possesso, risulta che la particella n. 295 è suddivisa in tre subalterni e in particolare risulta (ved. Allegato n.5):

- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T;
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T;
- Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie

catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano 1;

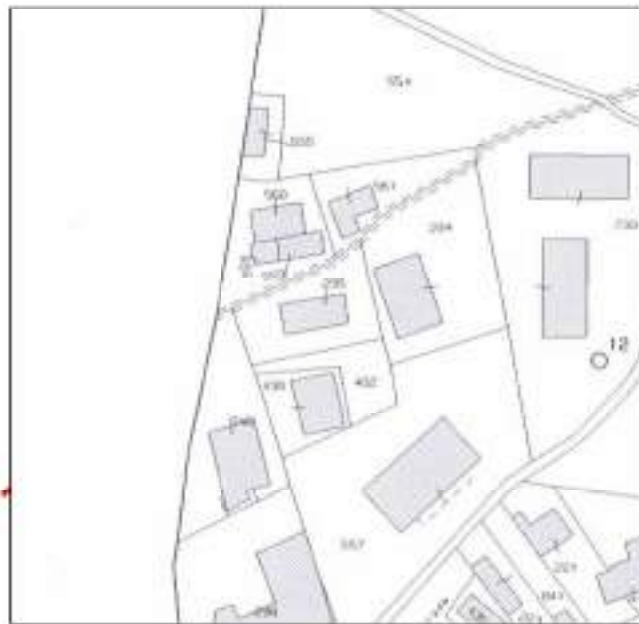


Immagine n.6

Estratto di mappa particella n. 295

Di seguito vengono allegate le planimetrie interne dei tre sub alterni.

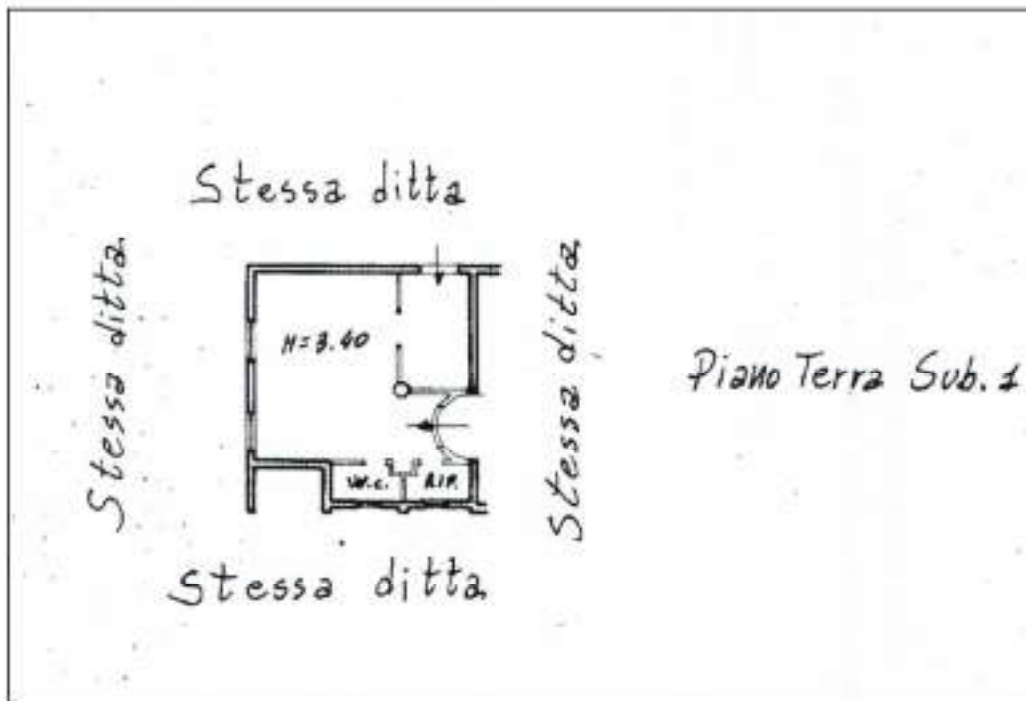


Immagine n.7

Planimetria interna particella n. 295 Sub. 1 - Categoria C/2 (deposito)

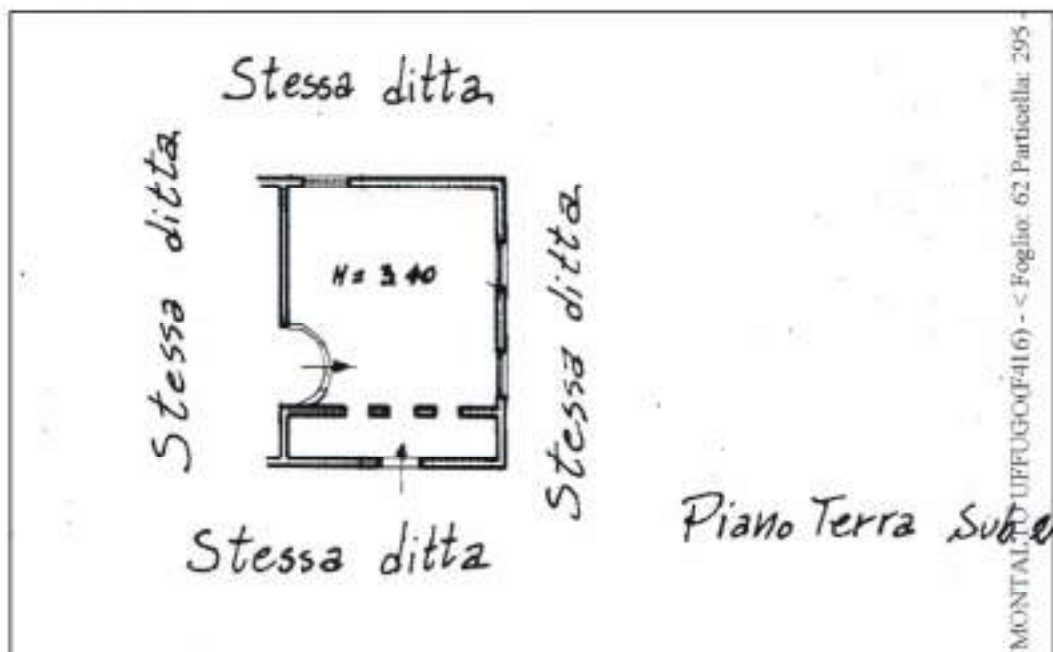


Immagine n.8

Planimetria interna particella n. 295 Sub. 2 - Categoria C/2 (deposito)

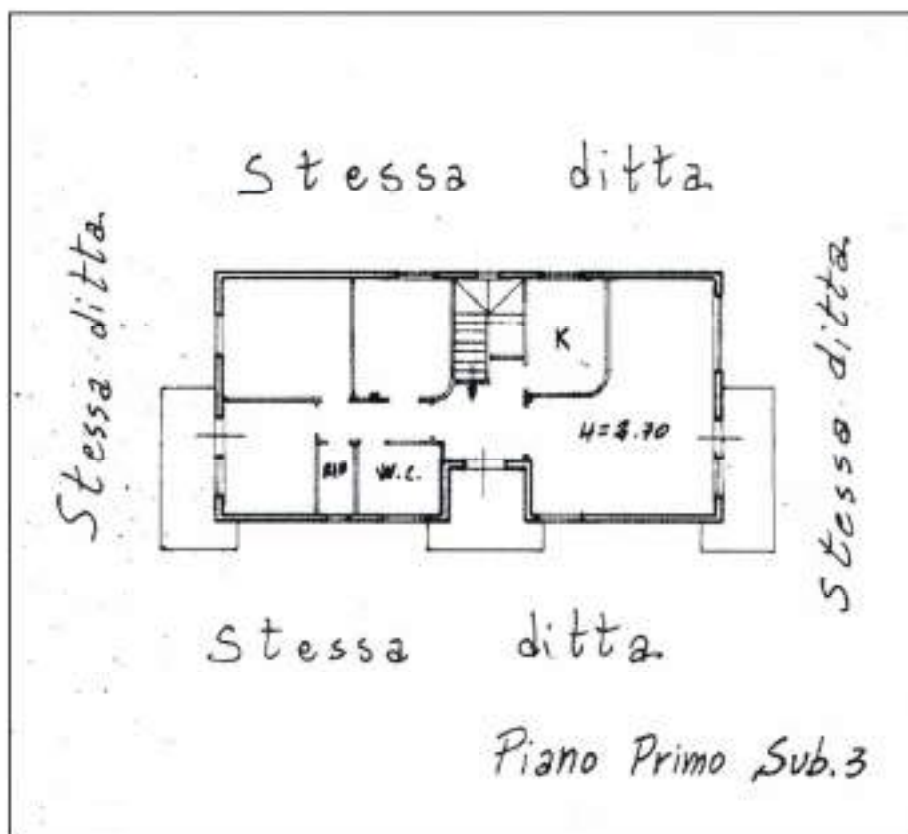


Immagine n.9

Planimetria interna particella n. 295 Sub. 3 - Categoria A/2 (Abitazione)

I tre subaltermi, citati precedentemente, sono censiti due come locali deposito (Piano terra) e uno come civile abitazione (piano primo).

In realtà il corpo di fabbrica, oggetto di Ctu, risulta essere tutto destinato a civile abitazione. Ed in particolare risulta essere un'abitazione unica (piano terra e piano primo) con due vani non collegati internamente all'abitazione principale (Piano Terra).

In conclusione l'identificazione catastale (ved. Allegato n.5) non è corretta in quanto i locali deposito non esistono al piano terra e risulta una abitazione che si sviluppa tra il piano terra e il piano primo e due vani, non collegati all'abitazione principale, al piano terra con accesso indipendente.

Di seguito si procede alla descrizione dell'immobile oggetto di Ctu.

L'accesso al corpo di fabbrica avviene da una stradina interna tramite dei cancelli elettrici, che conducono direttamente nella corte dell'immobile. La corte risulta essere in parte pavimentata e in parte destinata a zona verde. Inoltre risulta essere completamente recintata.



Foto n. 56 Accesso carrabile e pedonale immobile



Foto n. 57 Piano Terra - Corte immobile



Foto n.58 Piano Terra - Corte immobile



Foto n. 59 Piano Terra - Corte immobile

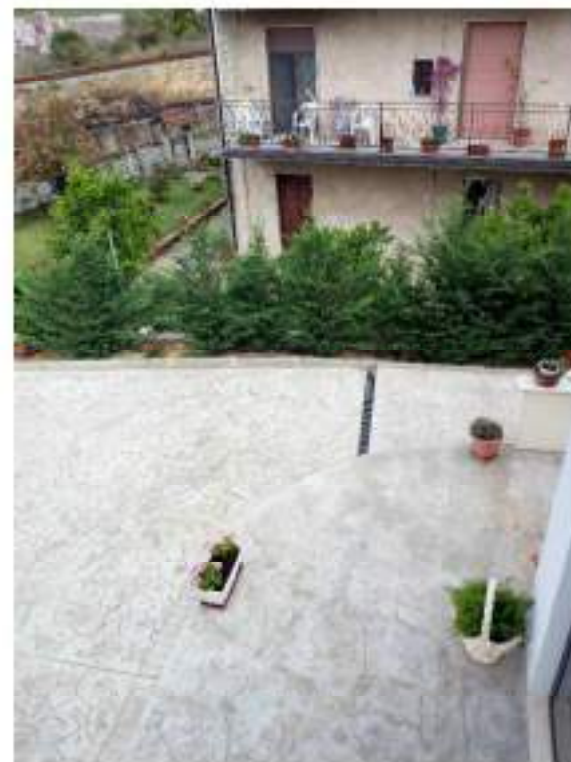


Foto n.60 Piano Terra - Corte immobile



Foto n. 61 - Piano Terra - Corte immobile

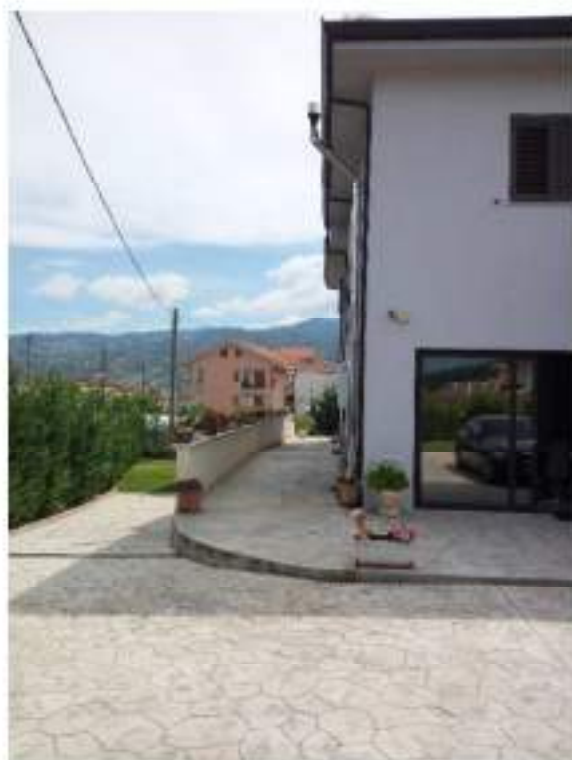


Foto n.62 - Piano Terra - Corte immobile



Foto n. 63 - Piano Terra - Corte immobile



Foto n.64 - Piano Terra - Corte immobile



Foto n. 65 - Piano Terra - Corte immobile



Foto n.66 - Piano Terra - Corte immobile

Gli ingressi all'abitazione, sono posizionati lungo il lato Sud e lungo il lato Ovest (ved. Immagini di seguito allegate).



Foto n. 67 - Piano Terra - Prospetto Ovest



Foto n.68 - Piano Terra - Prospetto Sud

L'abitazione, si sviluppa, per come riportato precedentemente, su due livelli, piano terra e piano primo.

Al piano terra si trova la zona giorno e un bagno.

La zona giorno è costituita da un ampio spazio destinato da una parte a cucina e dall'altro a salotto- sala pranzo (ved. Immagini di seguito allegate).



Foto n. 69 - Piano Terra - Ampia Zona Giorno



Foto n. 70 - Piano Terra - Ampia Zona Giorno



Foto n. 71 - Piano Terra - Ampia Zona Giorno



Foto n. 72 - Piano Terra - Ampia Zona Giorno



Foto n. 73 Piano Terra – Ampia Zona Giorno



Foto n.74 Piano Terra – Ampia Zona Giorno

La spazio destinato a giorno risulta essere completamente pavimentata con mattonelle tipo listelli in gress porcellanato, in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 75 Piano Terra – Ampia Zona Giorno



Foto n.76 Piano Terra – Ampia Zona Giorno

I muri interni sono completamente intonacati con intonaco di tipo fino e pitturate, in ottimo stato di conservazione. Il servizio igienico, posizionato in prossimità della scala di collegamento al piano superiore, risulta essere pavimento e piastrellato, funzionante e in ottimo stato di conservazione.



Foto n. 77 Piano Terra – Servizio Igienico



Foto n.78 Piano Terra – Servizio Igienico

La scala, per come riportato precedentemente, collega il piano terra al piano primo, dove sono presenti due camere da letto, un bagno, un corridoio, un ripostiglio - lavanderia - bagno e stanza adibita a salotto.



Foto n. 79 Piano Terra – Scala Interna



Foto n. 80 Piano Primo – Scala interna



Foto n.81 Piano Primo – Scala interna



Foto n. 82 Piano Primo



Foto n.83 Piano Primo

L'intero piano primo risulta essere pavimentato, con listelli finitura legno, in gress porcellanato. Le pareti interni risultano tutte intonacate con intonaco a finitura liscia e pitturate.



Foto n. 82 Piano Primo – Stanza da letto



Foto n.83 Piano Primo – Stanza da letto

Nella stanza da letto è presente un piccolo locale guardaroba.



Foto n. 84 Piano Primo – Stanza da letto



Foto n.85 Piano Primo – Stanza da letto



Foto n. 86 - Piano Primo - Seconda Stanza da letto



Foto n.87 - Piano Primo - Seconda Stanza da letto



Foto n. 88 - Piano Primo - Ripostiglio - Wc



Foto n.89 - Piano Primo - Ripostiglio - Wc



Foto n. 90 Piano Primo - Salotto

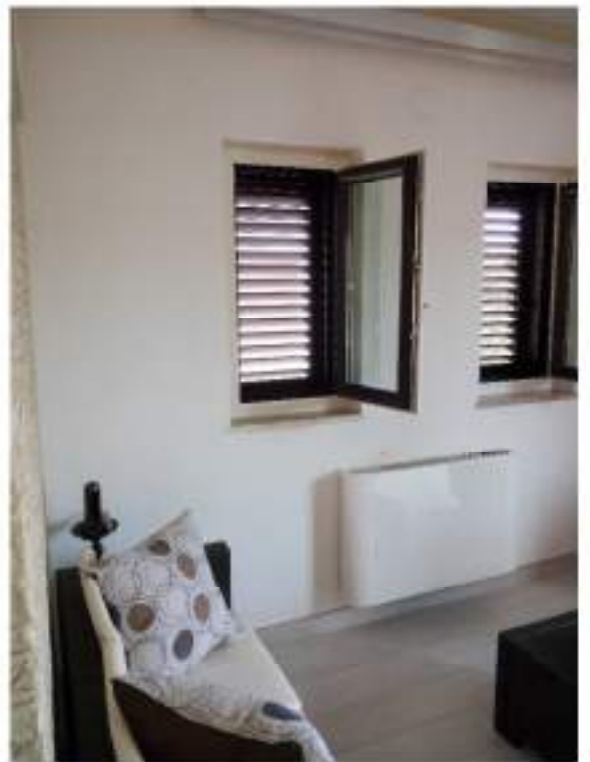


Foto n.91 Piano Primo - Salotto



Foto n. 92 Piano Primo - Salotto



Foto n.93 Piano Primo - Salotto



Foto n. 94 Piano Primo – Ampio Servizio Igienico

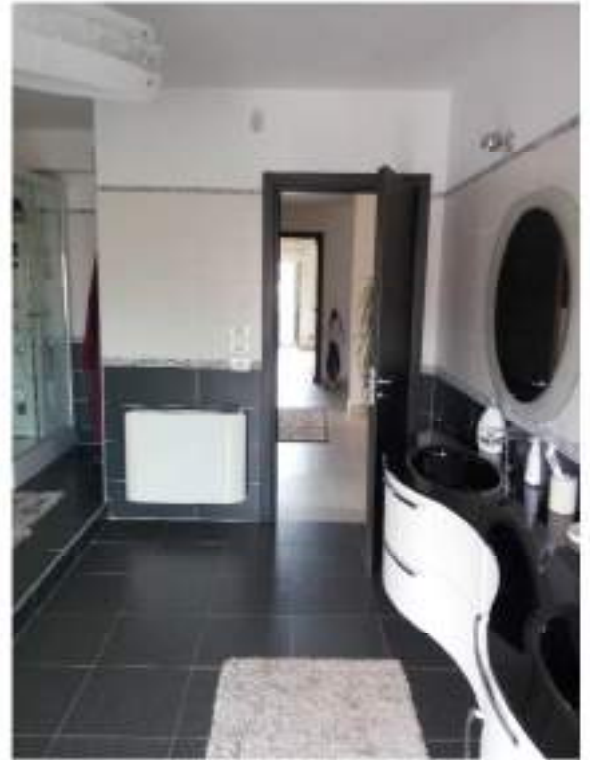


Foto n.95 Piano Primo – Ampio Servizio Igienico

L'ampio bagno risulta essere pavimentato e piastrellato funzionale e in ottimo stato di conservazione. Inoltre nel piano primo sono presenti tre piccoli balconcini posizionati nell'ambio bagno, nel salottino e l'ultimo nel corridoio.



Foto n.96 Piano Primo – Ampio Servizio Igienico con balconcino



Foto n. 97 Piano Primo - Balconcini



Foto n.98 Piano Primo - Balconcini

Inoltre tutte le porte interne, dell'unità immobiliare, descritta precedentemente risultano essere in legno tamburato di buona fattura e in ottimo stato di esercizio. Gli infissi esterni sono in legno alluminio con le relative persiane esterne di ottima qualità e in ottimo stato di esercizio.

L'intera unità immobiliare, risulta essere, dalle informazioni in mio possesso, collegata all'acquedotto comunale e alle condotte di scarico urbane.

Il sistema di riscaldamento è garantito da una stufa a pellet collegata ai relativi split.

Tutti gli impianti presenti (idrici, elettrici e di riscaldamento), sono unici e servono tutto l'immobile (principale e i due vani).

L'abitazione in esame al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra xxxxxx (figlia dei coniugi xxxxxxxx), che vive nel medesimo immobile con suo marito e suo figlio a titolo gratuito, secondo le sue dichiarazioni (ved. Allegato n. 2).

L'accesso ai due vani, non collegati all'abitazione principale, avviene dall'esterno del lato Sud della corte in comune.

I vani sono costituiti da un'ampia camera da letto, da un servizio igienico e da un piccolo locale guardaroba.



Foto n.99 Piano Terra – Ingresso indipendente lato Sud



Foto n. 100 Piano Terra – Ingresso indipendente



Foto n.101 Piano Terra

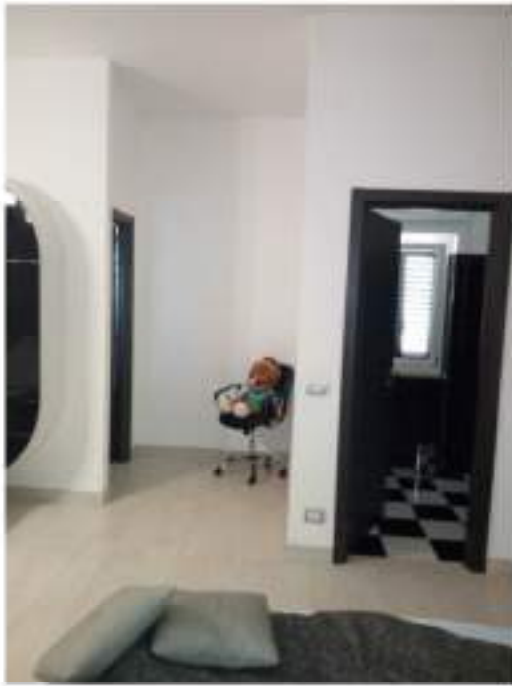


Foto n. 102 Piano Terra



Foto n.103 Piano Terra

Questi vani risultano pavimentati in ogni sua parte, intonacati con finitura liscia e pitturati e si trovano in ottimo stato di manutenzione. L'unico servizio igienico, presente, risulta piastrellato e anch'esso si trova in ottimo stato di manutenzione.



Foto n. 104 Piano Terra

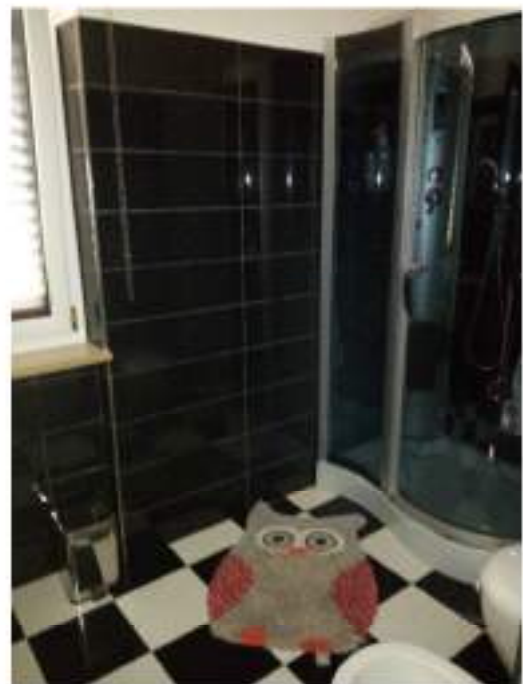


Foto n.105 Piano Terra

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno alluminio, entrambi in ottimo stato di manutenzione.

L'intero corpo di fabbrica descritto precedentemente, dalle informazioni raccolte dalla scrivente, è privo di certificato di Agibilità (ved. Allegato n. 7 Documentazione Urbanistica – Civile Abitazione)

3. Abitazione di tipo Economica

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito nel comune di Spezzano della Sila alla località Federici di Camigliatello Silano e fa parte del complesso residenziale Residence Parco dei Pini.



Immagine n.10

Inquadramento aereo fotogrammetrico del Villino oggetto di pignoramento

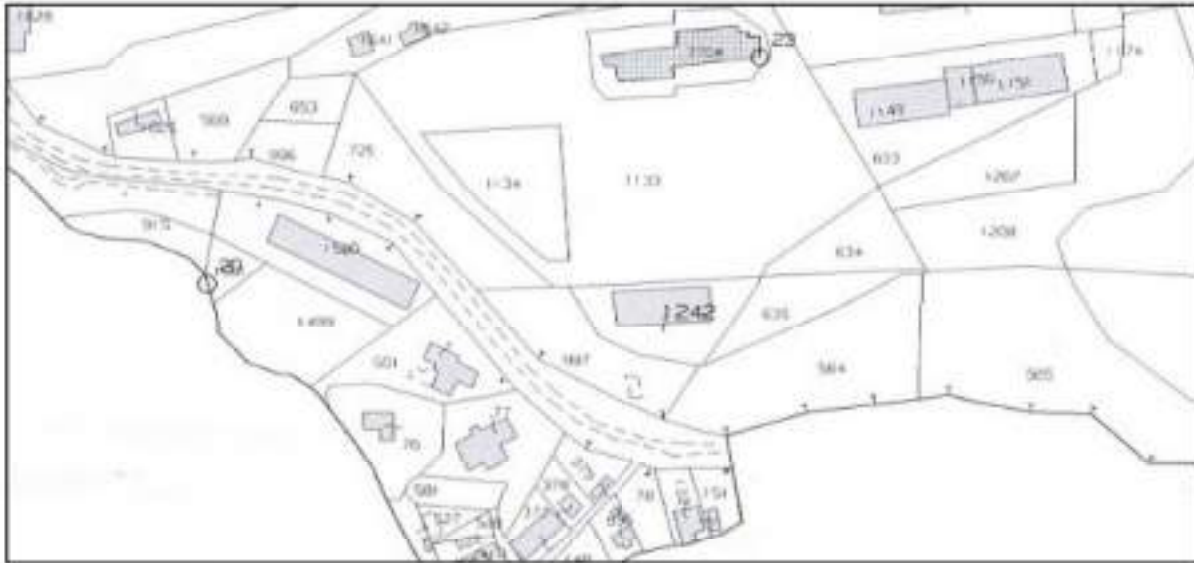


Immagine n.12

Estratto di mappa particella n. 1242

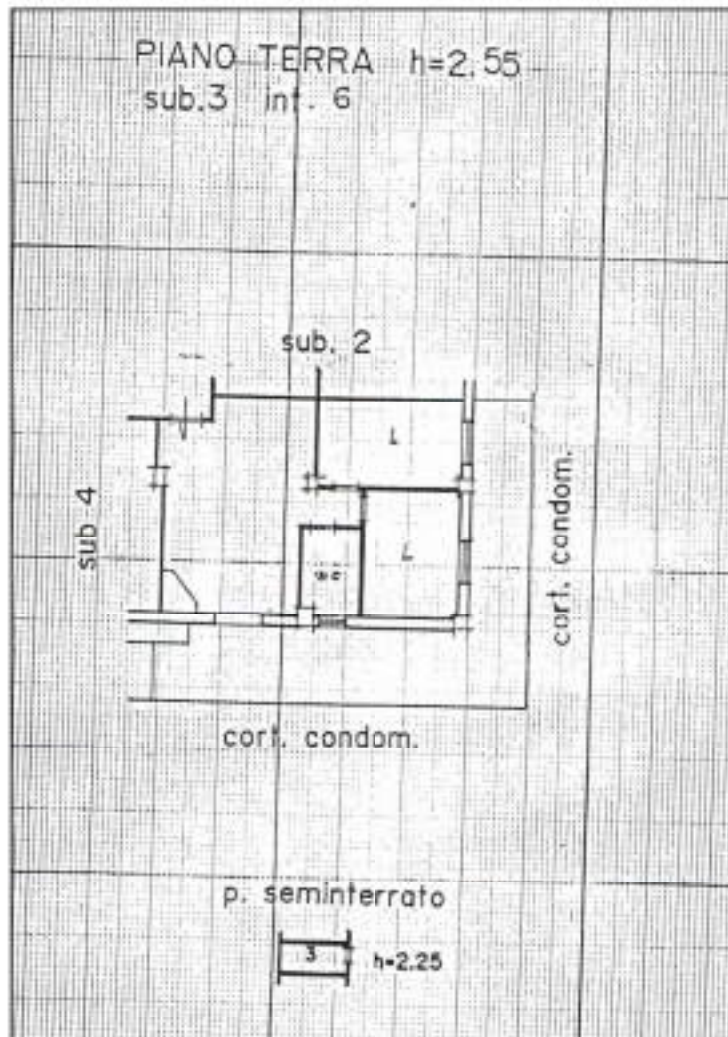


Immagine n.13

Planimetria interna della particella n. 1242 Sub. 3 interno 6

In complesso residenziale, che contiene l'immobile oggetto di pignoramento, è immerso nel verde e offre, ai residenti, alcuni servizi comuni come una piscina, campi da tennis e aree destinate a verde. Inoltre lo stesso complesso residenziale risulta recintato in ogni sua parte e si accede da un cancello esterno automatico.

Per come già riportato precedentemente l'immobile, oggetto di pignoramento, è costituito da una zona pranzo, collegata con un balcone- terrazzo (vedi foto di seguito allegate), due stanze da letto e un servizio igienico.



Foto n.5 Esterno Complesso Residenziale



Foto n.5 Corridoio interno di accesso immobile



Foto n.5 Ingresso Immobile



Foto n.5 Zona Giorno



Foto n.5 Zona Giorno



Foto n.5 Zona Giorno



Foto n.5 Zona Giorno



Foto n.5 Zona Giorno - Camino



Foto n.5 Zona Giorno

L'immobile risulta pavimentato in ogni sua parte, con mattonelle di tipo gres porcellanato. Le pareti dell'immobile risultano, in parte rivestite con listelli in legno, e in parte intonacate con finitura liscia e pitturato e si trovano in buono stato di manutenzione.



Foto n.5 Prima Stanza da Letto



Foto n.5 Prima Stanza da Letto



Foto n.5 Prima Stanza da Letto

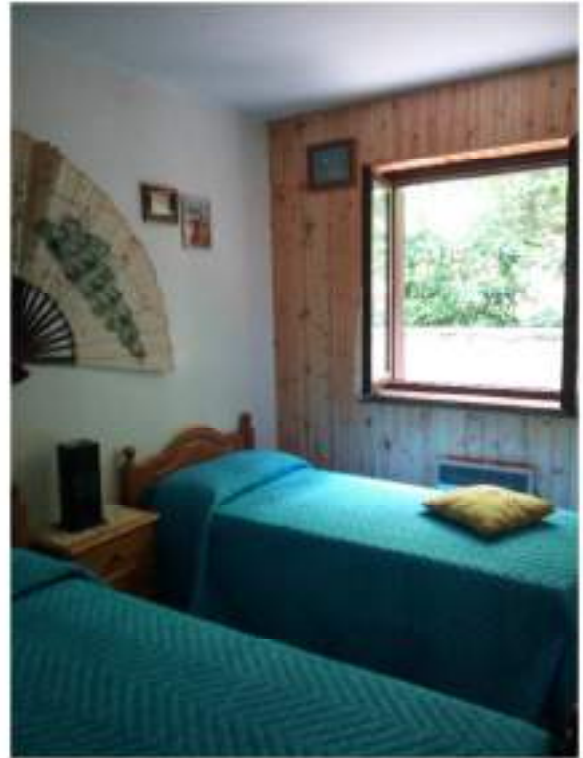


Foto n.5 Seconda Stanza da Letto



Foto n.5 Seconda Stanza da Letto

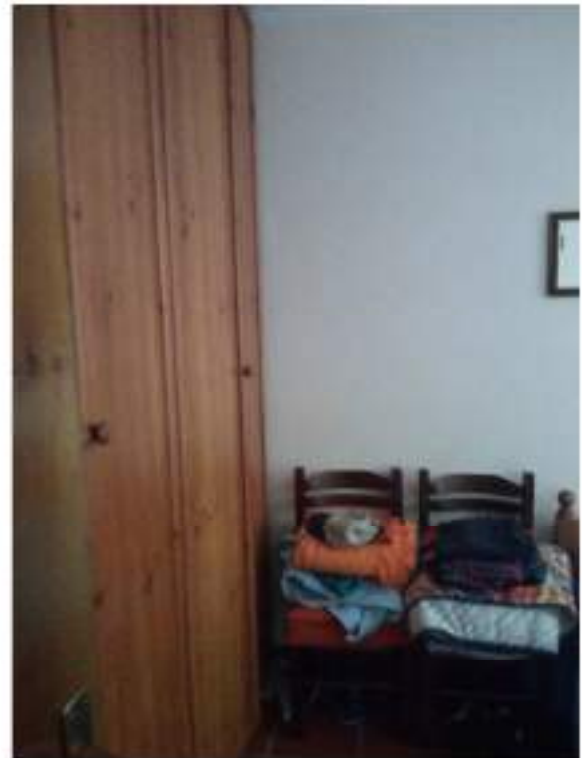


Foto n.5 Seconda Stanza da Letto

L'unico servizio igienico risulta piastrellato e anch'esso si trova in buono stato di manutenzione.



Foto n. 104 Servizio Igienico



Foto n. 105 Servizio Igienico



Foto n. 104 Servizio Igienico



Foto n. 105 Servizio Igienico

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni (finestre e scurini) sono in legno, entrambi in buono stato di manutenzione.

Per come riportato precedentemente l'immobile possiede un ampio terrazzino (ved. Foto n. 104,105,106 e 107).



Foto n. 104 Terrazzino Esterno



Foto n. 105 Terrazzino Esterno



Foto n. 106 Terrazzino Esterno



Foto n. 107 Terrazzino Esterno

L'unità immobiliare possiede, per come riportato precedentemente, al piano seminterrato un piccolissimo ripostiglio.



Foto n. 107 Ripostiglio



Foto n.108 Ripostiglio

L'intera unità immobiliare, risulta essere, dalle informazioni in mio possesso, collegata all'acquedotto comunale e alle condotte di scarico urbane.

Inoltre il sistema di riscaldamento è di tipo elettrico con una serie di split che riscaldano gli ambienti. Inoltre è presente, nella zona giorno, un camino. L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato da nessuno e dalle informazioni raccolte risulta utilizzato come casa vacanza.

L'unità immobiliare, analizzata, possiede il certificato di abitabilità (Ved. Allegato n. 8 Documentazione Urbanistica – Abitazione di tipo Economica).

Quinto Quesito

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 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al Quinto Quesito

I beni indicati nell'atto di pignoramento sono correttamente identificati, rispetto allo stato di fatto (descrizione attuale del Bene).

Sesto Quesito

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni o redazioni delle planimetrie o per l'accatastamento.

Risposta al Sesto Quesito

Gli immobili oggetto di consulenza, per come già esposto precedentemente, risultano tutti accatastati. Di seguito, per ogni singolo immobile, oggetto di pignoramento, saranno analizzate le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale.

1. Villino Unifamiliare

Secondo la documentazione catastale in mio possesso, risulta che la particella n. 313 Sub 1 è accatastata come segue:

- **Villino Unifamiliare** sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, piano S1, Terra e primo, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1;

Dal raffronto dello stato di fatto (ved. Allegato n. 9 Rilievo Stato di Fatto – Villino Unifamiliare) con l'accatastamento (Allegato n.5) risulta che l'immobile non è completamente conforme con lo stato di fatto.

Secondo la planimetria catastale (ved. Immagine di seguito allegata), risulta che al piano seminterrato dovevano essere presenti: una cantina – dispensa, una legnaia, un servizio igienico e un ripostiglio. Invece nello stato di fatto (ved. Rilievo effettuata dalla scrivente) risulta che al piano seminterrato, nella zona destinata a cantina - dispensa, è stata realizzata un'ampia zona giorno con cucina e salone e che la legnaia risulta essere una stanza.

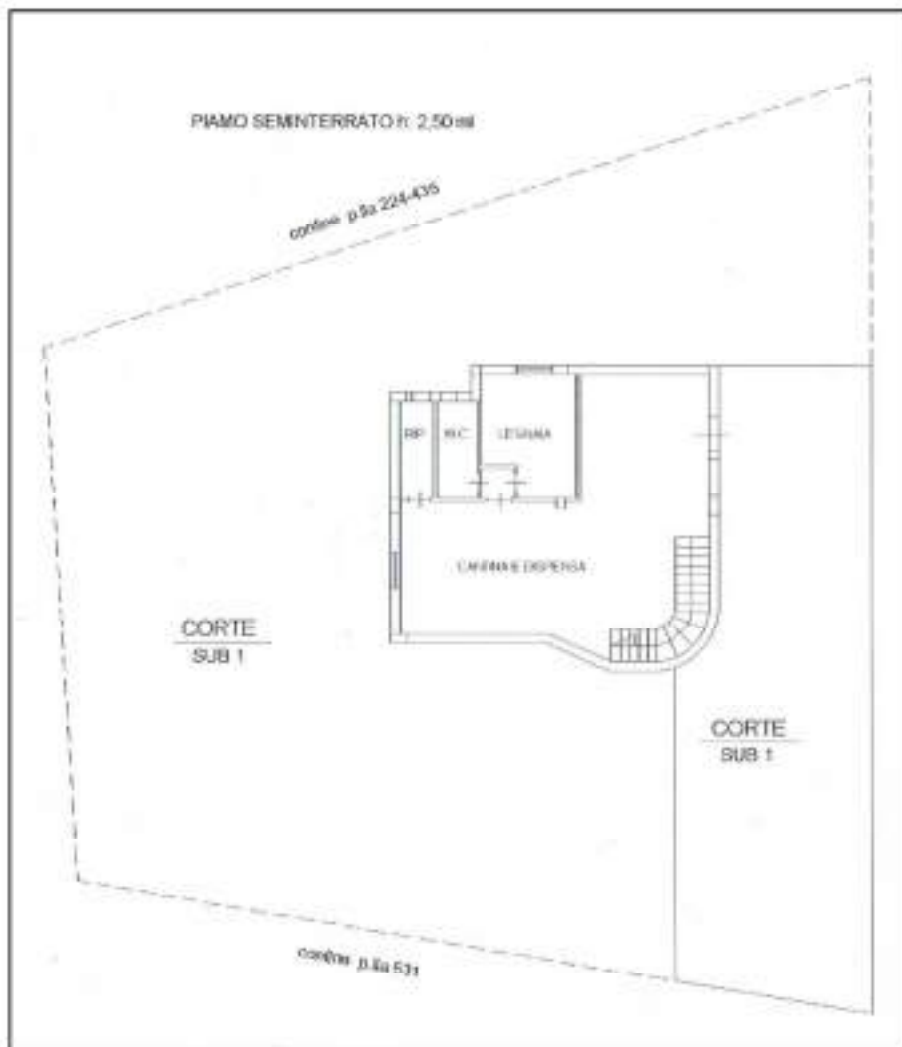


Immagine n.14

Estratto di mappa interna particella n. 313 Sub. 1 piano interrato



Foto n.109



Foto n. 110

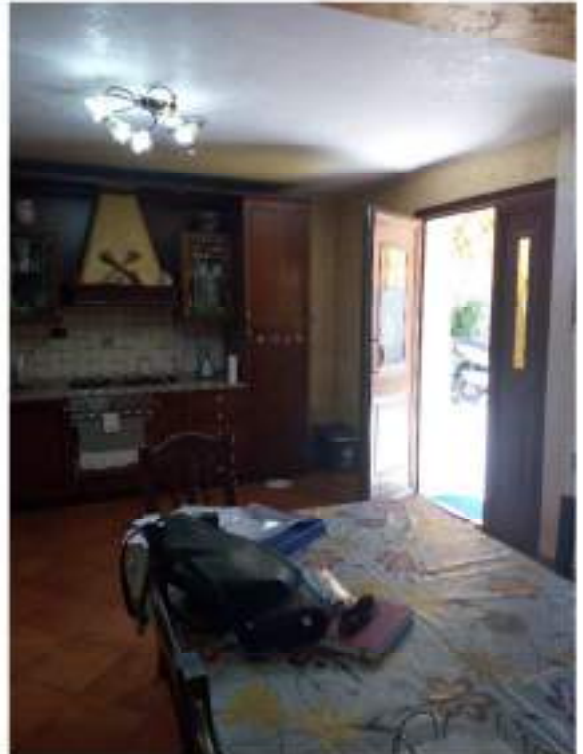


Foto n.111



Foto n. 112



Foto n.113



Foto n. 114



Foto n.115

In conclusione lo stato di fatto risulta non conforme alla destinazione catastale censita.

Per regolarizzare, a livello catastala la particella n.313 Sub. 1, occorrerà procedere a una variazione catastale. In particolare sarà necessario presentare un Docfa per cambio di destinazione d'uso e cioè il passaggio da zona cantina - dispensa a cucina – salone e da legnaia a Camera.

Le Docfe da presentare all'Agenzia del Territorio dovranno essere presentate con le relative planimetrie attestanti lo stato di fatto dell'intero piano seminterrato.

Naturalmente le variazioni catastali dovranno essere effettuate dopo le variazioni di destinazione d'uso dei due ambienti al piano seminterrato. E nello specifico i due locali cantina-dispenza e legnaia del piano seminterrato dovranno essere variati, tramite una pratica urbanistica, in civile abitazione.

2. Civile abitazione

Secondo la documentazione catastale in mio possesso, risulta che la particella n. 295 è suddivisa in tre subalterni e in particolare risulta:

- **Locale deposito** sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, **Sub. 1**, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Piano Terra, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano terra (ved. Allegato n.5);
- **Locale deposito** sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, **Sub. 2**, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, Piano Terra, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, piano terra (ved. Allegato n.5);
- **Abitazione di tipo civile** sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 295, **Sub. 3**, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Piano Primo, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo (ved. Allegato n.5);

A fianco viene allegata un estratto di mappa della particella n. 295.



Immagine n.15

Estratto di mappa particella n. 295

Dalle consultazioni, effettuate in Catasto, risultano presenti, tutte le planimetrie interne dei tre Sub citati precedentemente (Sub. 1, Sub.2 e Sub. 3)

In particolare avremo:

Planimetria Interna Sub. 1:

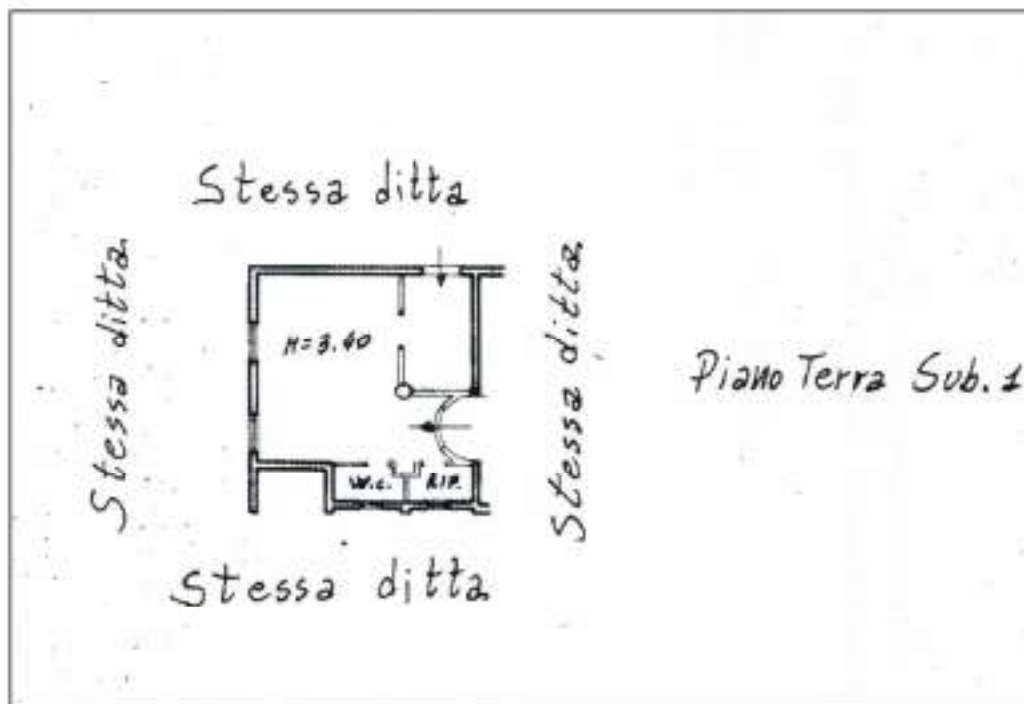


Immagine n.16

Planimetria interna particella n. 295 Sub. 1 - categoria catastale C/2 Deposito

Planimetria Interna Sub. 2:

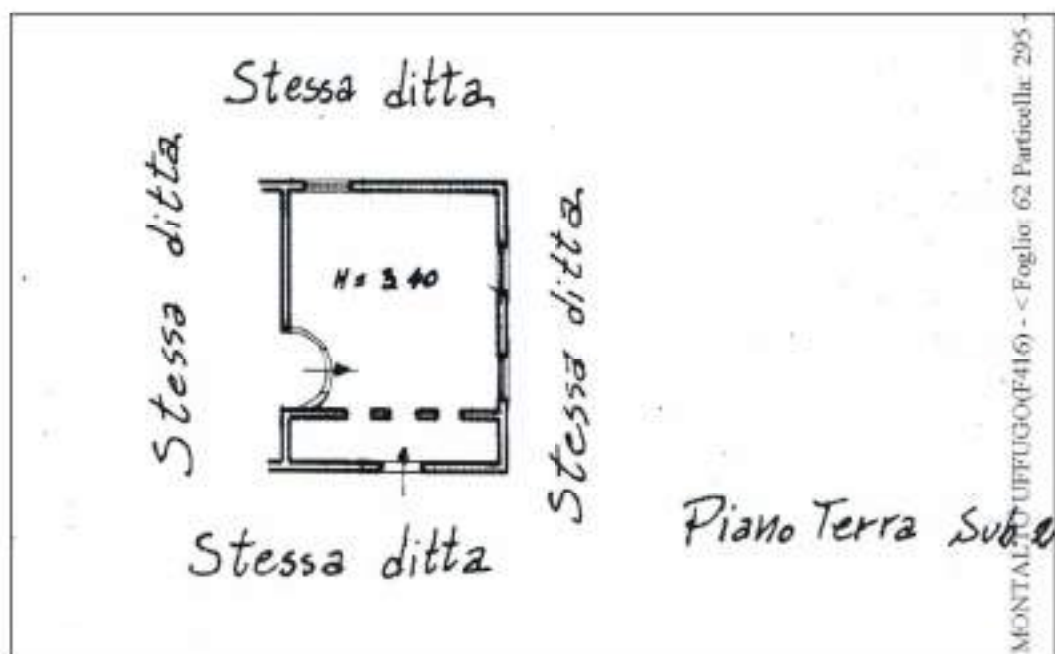


Immagine n.17

Planimetria interna particella n. 295 Sub. 2 - categoria catastale C/2 Deposito

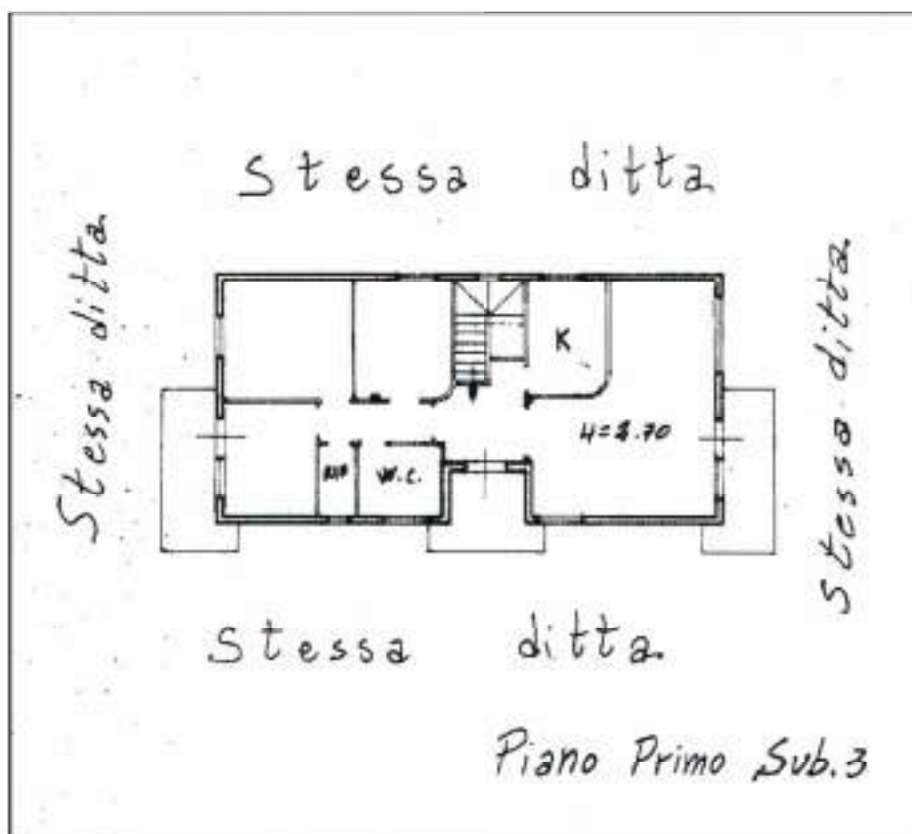


Immagine n.18 Planimetria interna particella n. 295 Sub. 3 – categoria catastale A/2 Abitazione

I tre subalterni, citati precedentemente, sono censiti due come locali deposito, al piano terra e uno, al piano primo, come civile abitazione.

In realtà l'unità immobiliare risulta essere suddivisa in due parti entrambe destinate a civile abitazione (per come già analizzato precedentemente). La prima più grande, si sviluppa sia al piano terra che al piano primo, in quanto collegate da una scala interna e la seconda, più piccola, si sviluppa solo al piano terra con accesso indipendente dalla corte esterna.

In conclusione i locali deposito non esistono al piano terra e l'intero immobile è destinato a unica abitazione.

Di seguito sono allegate le planimetrie effettuate dalla scrivente che mostrano lo stato di fatto della interna particella n.295 (ved. Allegato n. 10 – Rilievo Stato di Fatto – Civile Abitazione).

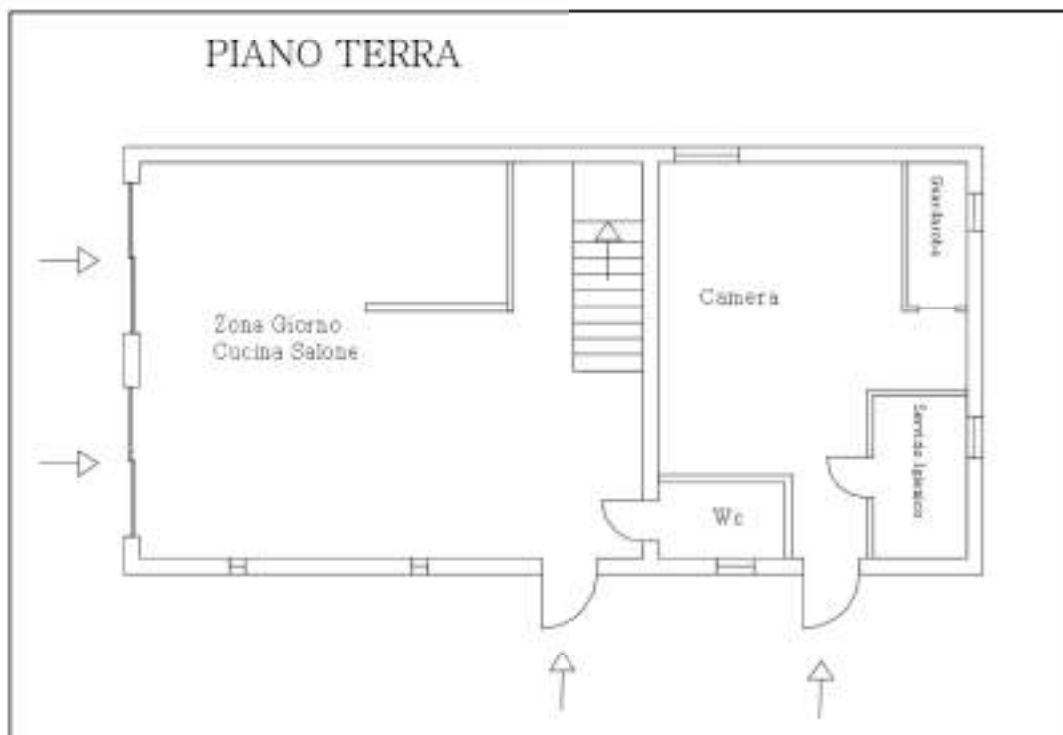


Immagine n.19 Rilievo effettuato dalla scrivente - Piano Terra



Immagine n.20 Rilievo effettuato dalla scrivente - Piano Primo

Per regolarizzare, a livello catastale, della particella n.295, occorrerà procedere a una variazione catastale.

In particolare occorrerà:

- Sopprimere i tre Subalterni (Sub.1, Sub.2 e Sub.3);
- Costituire un nuovo Sub che sarà destinato a Civile abitazione che comprenderà l'intero immobile.

Le Docfe da presentare all'Agenzia del Territorio dovranno essere presentate con le planimetrie attestanti lo stato di fatto dell'intero immobile.

Naturalmente le variazioni catastali dovranno essere effettuate dopo le variazioni di destinazione d'uso dei due Sub (Sub.1 e Sub.2) al piano terra e nello specifico i due locali deposito del piano terra dovranno essere variati, tramite una pratica urbanistica, in civile abitazione.

3. Abitazione di tipo economica

Secondo la documentazione catastale in mio possesso, risulta che la particella n. 1242 Sub 3 è accatastata come segue:

- **Abitazione di tipo economica (A/3)** sito alla Contrada Federici, Camigliatello Silano, del Comune di Spezzano della Sila, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, piano Terra, rendita 180.76 Euro, piano terra interno 6 (ved. Allegato n.5);

Di seguito si allega l'estratto di mappa della particella n. 1242 Sub. 3.

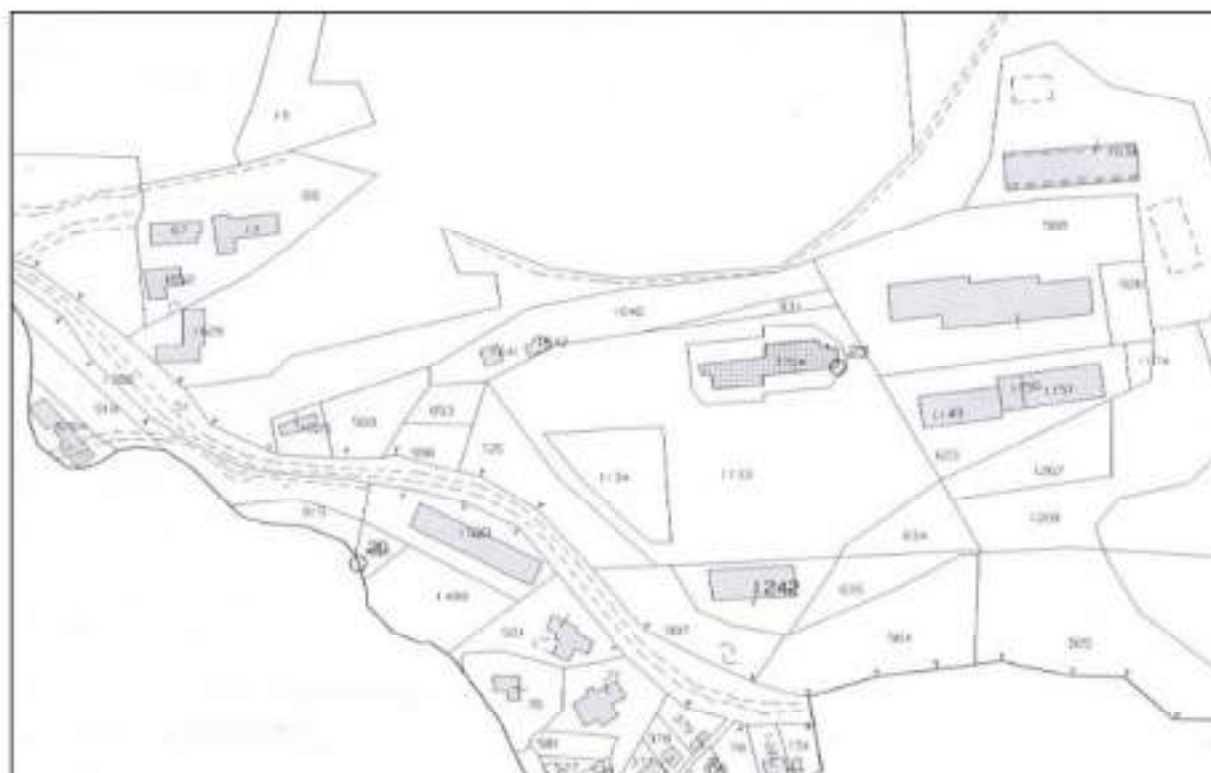


Immagine n.22 Estratto di mappa particella n. 1242

Dal raffronto dello stato di fatto (Ved. Allegato n.11 – Rilievo Stato di Fatto – Abitazione di tipo economica) con l'accatastamento (Allegato n.5) risulta che l'immobile è completamente conforme con lo stato di fatto (ved. Immagini di seguito allegate).

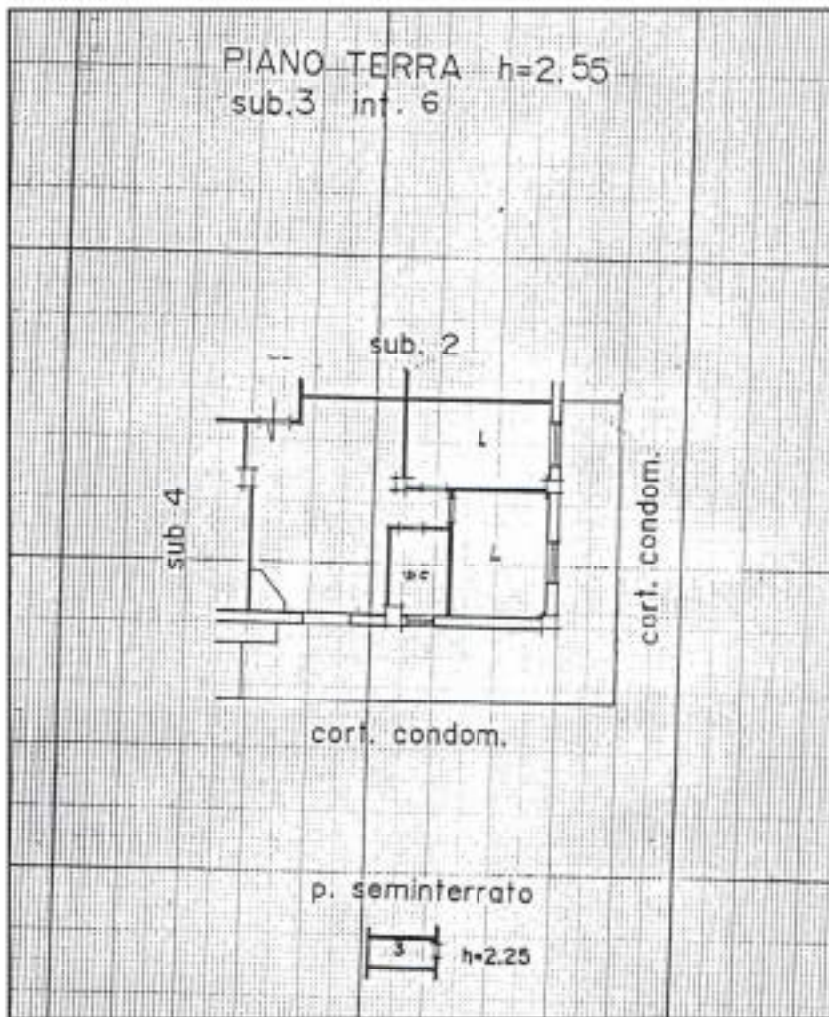
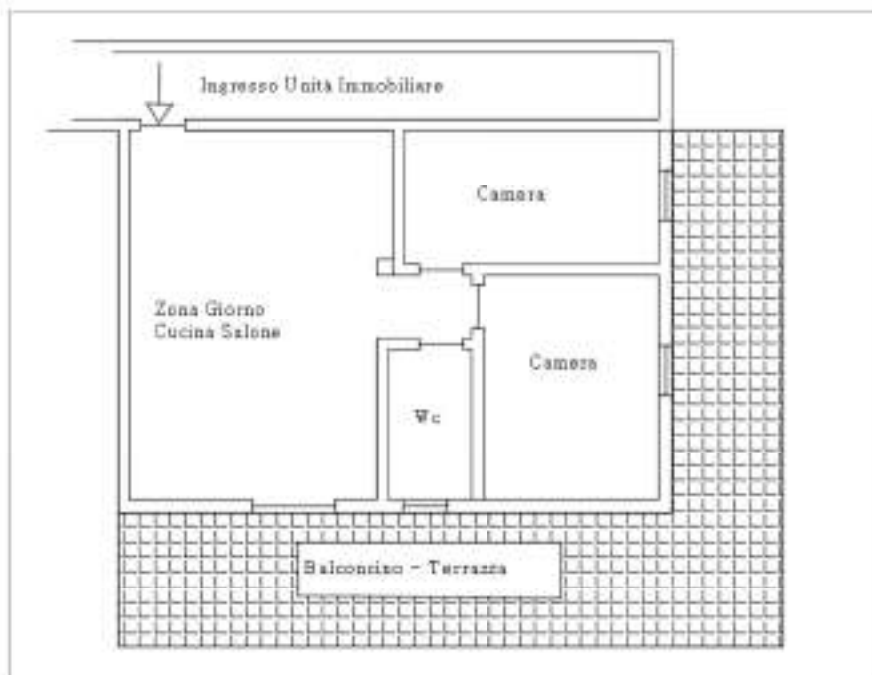


Immagine n.23 Estratto di mappa interna particella n. 1242 sub 3 interno 6



Settimo Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale;

Risposta al Settimo Quesito

Gli immobili siti nel comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa n. 62 particelle nn. 313 e 295 sono secondo lo strumento urbanistico, in vigore, delle zone di completamento B1 con i seguenti indici:

IFF	1,5 mc/mq;
RC	0,25;
H max	9,50 mt;
Distacco dai Confini	5,00 mt;
Distacco dalla Strada	5,00 m;
SM	600 mq
RI	1,2;
DF	Pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt 10.

In conclusione tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono destinati a residenza.

Ottavo Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Risposta all' Ottavo Quesito

1. Villino Unifamiliare

Il fabbricato oggetto di consulenza è stato realizzato con Concessione Edilizia n.12 del 12/06/2003 (ved. Allegato n. 6), richiesta dei Sig. xxxxxxx C.F. xxxxxxx residente a _____, intesa ad ottenere il rilascio della Concessione edilizia per la demolizione di tutti i fabbricati e corpi di fabbrica esistenti sul lotto d'intervento e ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica a due piani destinato a civile abitazione, oltre un piano seminterrato destinato a cantina, garage e locale autoclave, con strutture portanti in c.a.

Dall'analisi dei documenti, rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo, emerge che il fabbricato non possiede, allo stato di fatto, nessun certificato di agibilità. Inoltre il fabbricato, allo stato di fatto, risulta difforme, in alcune parti, alla Licenza edilizia, autorizzativa del progetto.

In particolare dagli elaborati grafici, allegati al progetto, si evidenziano, rispetto allo stato di fatto, una serie di difformità di seguito elencate:

1) L'intero piano seminterrato non è destinato a cantina, garage e locale autoclave ma a Civile Abitazione:

Per come già riportato precedentemente il piano seminterrato doveva essere destinato a cantina, garage e locale autoclave, a livello urbanistico, invece nello stato di fatto l'intero piano è stato destinato a civile abitazione. Di seguito alleghiamo gli elaborati progettuali della concessione edilizia rilasciata la n. 12 del 12/06/2003 (ved. Allegato n. 6) a confronto con il rilievo effettuato dalla scrivente (Ved. Allegato n. 9).



Immagine n 24 Rilievo effettuato dalla scrivente

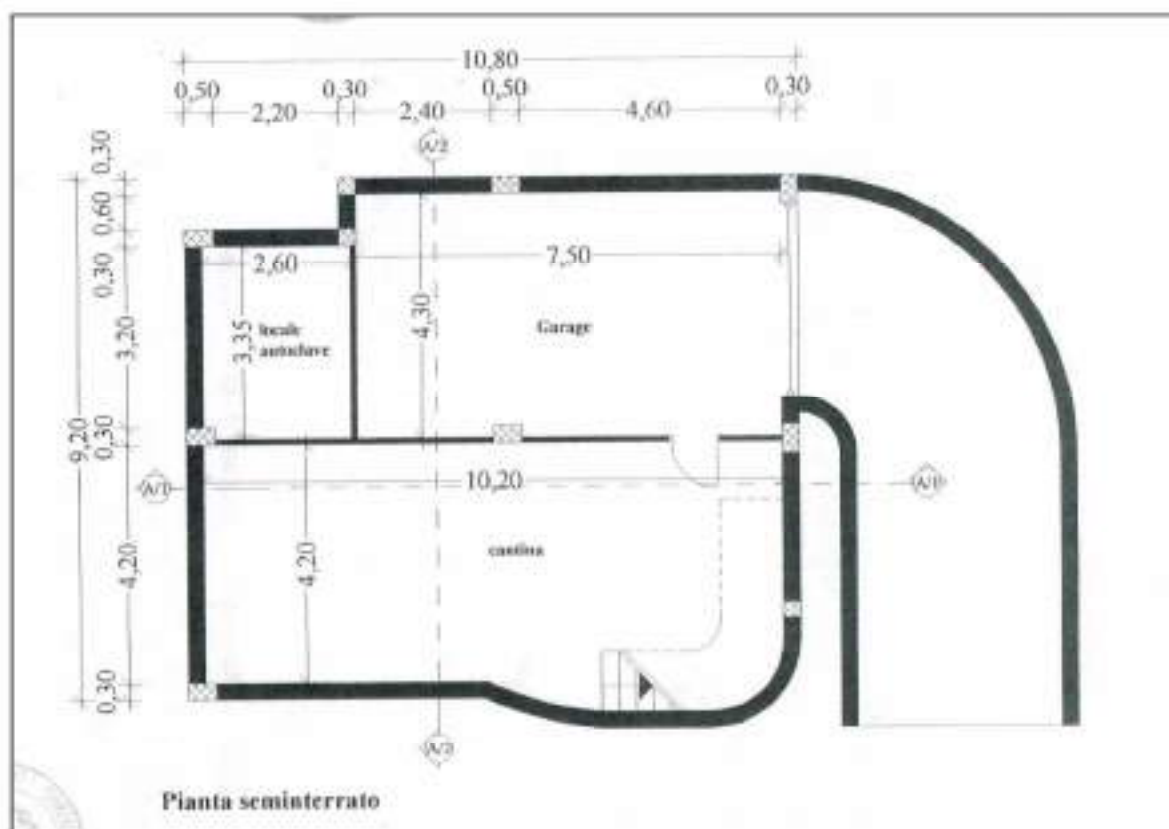


Immagine n 25 Elaborati progetto autorizzativo

Si nota molto chiaramente che la destinazione d'uso è completamente differente, infatti nel piano seminterrato allo stato di fatto è presente una zona giorno costituita da un'ambiente unico (cucina e salone), una camera, un ripostiglio e un servizio igienico. Di seguito vengono anche allegate una serie di fotografie che descrivono lo stato di fatto.



Foto n. 116



Foto n.117



Foto n. 118

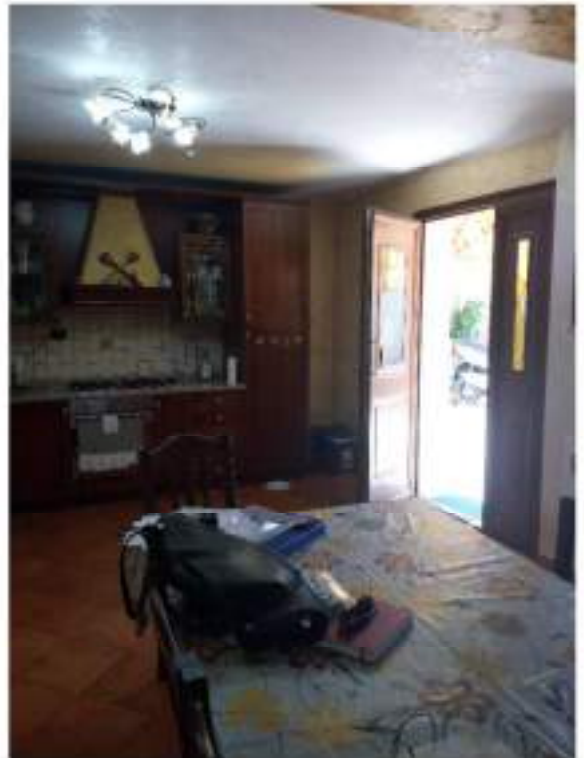


Foto n.119



Foto n. 120



Foto n.121

2) Variatione dei Prospetti

Sono stati modificati i prospetti del villino oggetto di Ctu. In particolare sono state variate alcune aperture esterne (infissi e porte). Di seguito alleghiamo gli elaborati progettuali dell'ultima concessione edilizia (Concessione Edilizia n.12 del 12/06/2003) a confronto con la documentazione fotografica dello stato di fatto.

Prospetto Sud



Immagine n 26 Elaborati progetto autorizzativo



Foto n. 122



Foto n.123

Prospetto Ovest

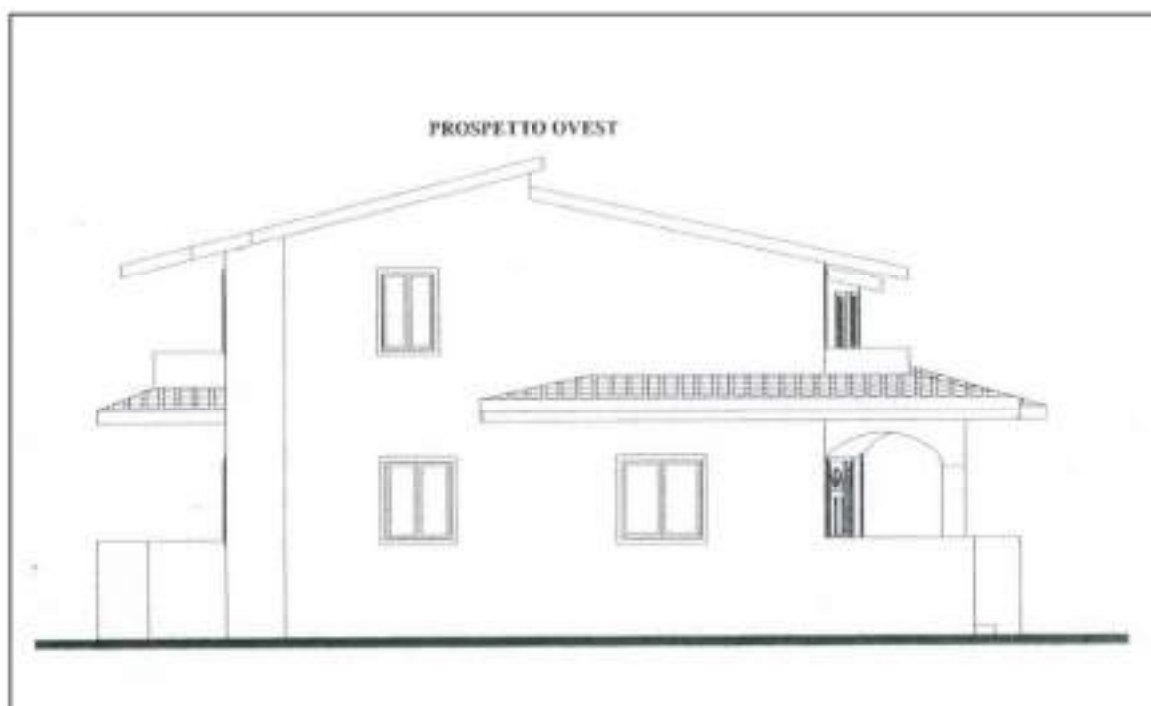


Immagine n.27 Elabcenti progetto autorizzativo



Foto n. 124

Come si può notare facilmente, dal confronto delle due immagini, lungo il prospetto ovest mancano delle finestre.

Prospetto Nord

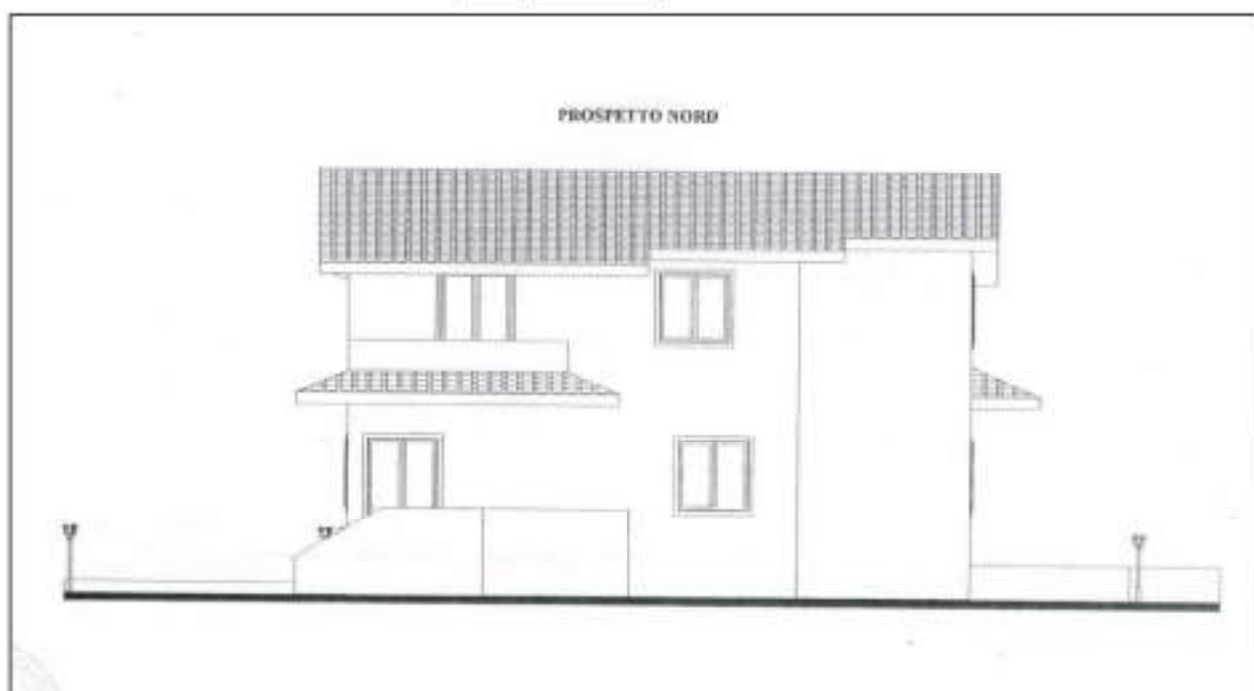


Immagine n.27 Elaborati progetto autorizzativo

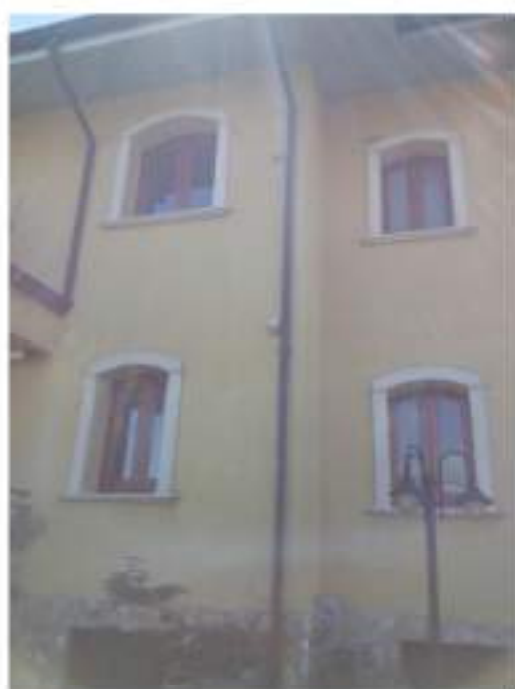


Foto n. 125



Foto n.126

Anche lungo il prospetto Nord sono state create delle nuove aperture, non contenute nei disegni del titolo abilitativo della concessione.

Inoltre all'interno della corte è stato realizzato un piccolo locale deposito - garage che, dalle informazioni in mio possesso, non possiede nessun titolo abilitativo per la sua realizzazione. Il piccolo locale deposito - garage realizzato risulta essere posizionato lungo il lato ovest dell'immobile. Di seguito viene allegata l'estratto di mappa della particella n. 313 dove viene indicata, in via schematica, la sua ubicazione (quadratinino in rosso).



Immagine n.28 Estratto di mappa particella n. 313



Immagine n.29 aerofotogrammetria stato di fatto particella n. 313

La struttura, del locale deposito - garage, è realizzata e in lamiera a unico livello con una copertura, a una falda, in lamiera. Risulta pavimentata con un getto di cemento. Di seguito vengono allegate delle fotografie del piccolo locale deposito - garage.



Foto n.127



Foto n.128



Foto n.129

Il fabbricato, per come analizzato precedentemente, presenta delle piccole “difformità”, rispetto al progetto autorizzato, di seguito schematizzate:

1. L'intero piano seminterrato non è destinato a cantina, garage e locale autoclave ma a Civile Abitazione;
2. Variazione dei prospetti;
3. realizzazione di un piccolo locale deposito – garage all'esterno dell'abitazione

Le difformità n. 1 e 2, dalle informazione ottenute dai tecnici del Comune di Montalto Uffugo, sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del DPR 380/2001, e art 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

In particolare avremo:

Difformità 1 il cambio di destinazione d'uso potrà essere effettuato con una Scia applicando la LEGGE REGIONALE n. 21/2010 e s.m.i. combinata con LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i per il recupero di aree ai fini abitativi;

Difformità 2 La variazione dei prospetti potrà essere effettuata presentando una Scia in Sanatoria con tutti gli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto.

Difformità 3 La terza difformità non potrà essere sanata in quanto non sono rispettate le distanze minime dai confini.

L'immobile inoltre non possiede il certificato di agibilità dovrà quindi essere fatta anche la richiesta di agibilità.

2. Civile Abitazione

Il fabbricato oggetto di consulenza è stato realizzato con Concessione Edilizia n.70 del 13/10/1987 (ved. Allegato n. 7), richiesta dei Sig.ri xxxxxxxx C.F. xxxxxxxx e xxxxxxxx C.F.

xxxxxx residenti a _____, intesa ad ottenere il rilascio della Concessione edilizia per la Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani con struttura portante in cemento armato in Località sant'Antonello. Il progetto prevedeva la costruzione di una civile abitazione a due piani il Località Sant'Antonello.

Il 10 Settembre 1988 è stata richiesta, sempre sul fabbricato oggetto di consulenza, una nuova Concessione Edilizia per il cambio di destinazione d'uso da magazzini a deposito accessori per auto relativi ai locali piano terra del fabbricato sito in località S. Antonello autorizzato con concessione edilizia n. 70 del 10/10/1987.

La concessione edilizia n.83 del 10/009/1988 (ved. Allegato n. 7), è stata richiesta dal Sig. xxxxxxxx e xxxxxx C.F. xxxxxxxx con sede a _____, Dall'analisi dei documenti (Elaborati grafici concessione edilizia), rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo, emerge che il fabbricato non possiede, allo stato di fatto, nessun certificato di agibilità. Inoltre il fabbricato, allo stato di fatto, risulta difforme alla Licenza edilizia, autorizzativa del progetto. In particolare dagli elaborati grafici, allegati al progetto, si evidenziano, rispetto allo stato di fatto, una serie di difformità di seguito elencate:

1) L'intero piano terra non è destinato a deposito accessori per auto ma a Civile Abitazione;

Per come già riportato precedentemente al piano terra doveva essere destinato a deposito accessori per auto, invece nello stato di fatto l'intero piano è stato destinato a civile abitazione. Di seguito alleghiamo gli elaborati progettuali dell'ultima concessione edilizia rilasciata la n. 83 del 10/09/1988 a confronto con il rilievo effettuato dalla scrivente.



Immagine n.30 Elaborati autorizzativi progettuali

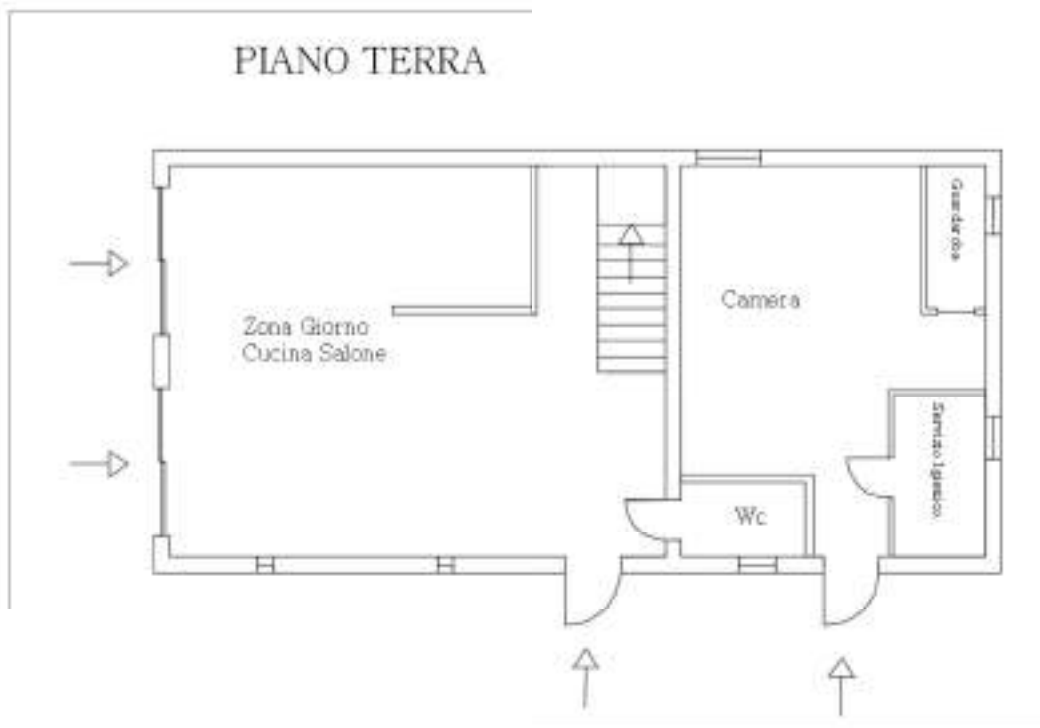


Immagine n.31 Rilievo effettuato dalla scrivente

2) Variatione dei Prospetti

Sono stati modificati tutti i prospetti dell'immobile oggetto di Ctu. In particolare sono state create delle nuove aperture esterne (infissi e porte).

Di seguito alleghiamo gli elaborati progettuali dell'ultima concessione edilizia (la n. 83 del 10/09/1988) a confronto con la documentazione fotografica dello stato di fatto.



Immagine n.31 Elaborati autorizzativi progettuali



Foto n.130



Foto 131



Foto n.132

3) Diversa distribuzione degli spazi interni sia al Piano Terra che al Piano Primo;

L'immobile oggetto di Ctu risulta allo stato di fatto suddiviso, internamente, in maniera diversa rispetto al titolo abilitativo. Di seguito alleghiamo gli elaborati progettuali dell'ultima concessione edilizia rilasciata, la n. 83 del 10/09/1988, a confronto con il rilievo effettuato dalla scrivente (ved. Allegato n. 10).



Immagine n.33 Elaborati autorizzativi progettuali



Immagine n.34 Rilievo effettuato dalla scrivente

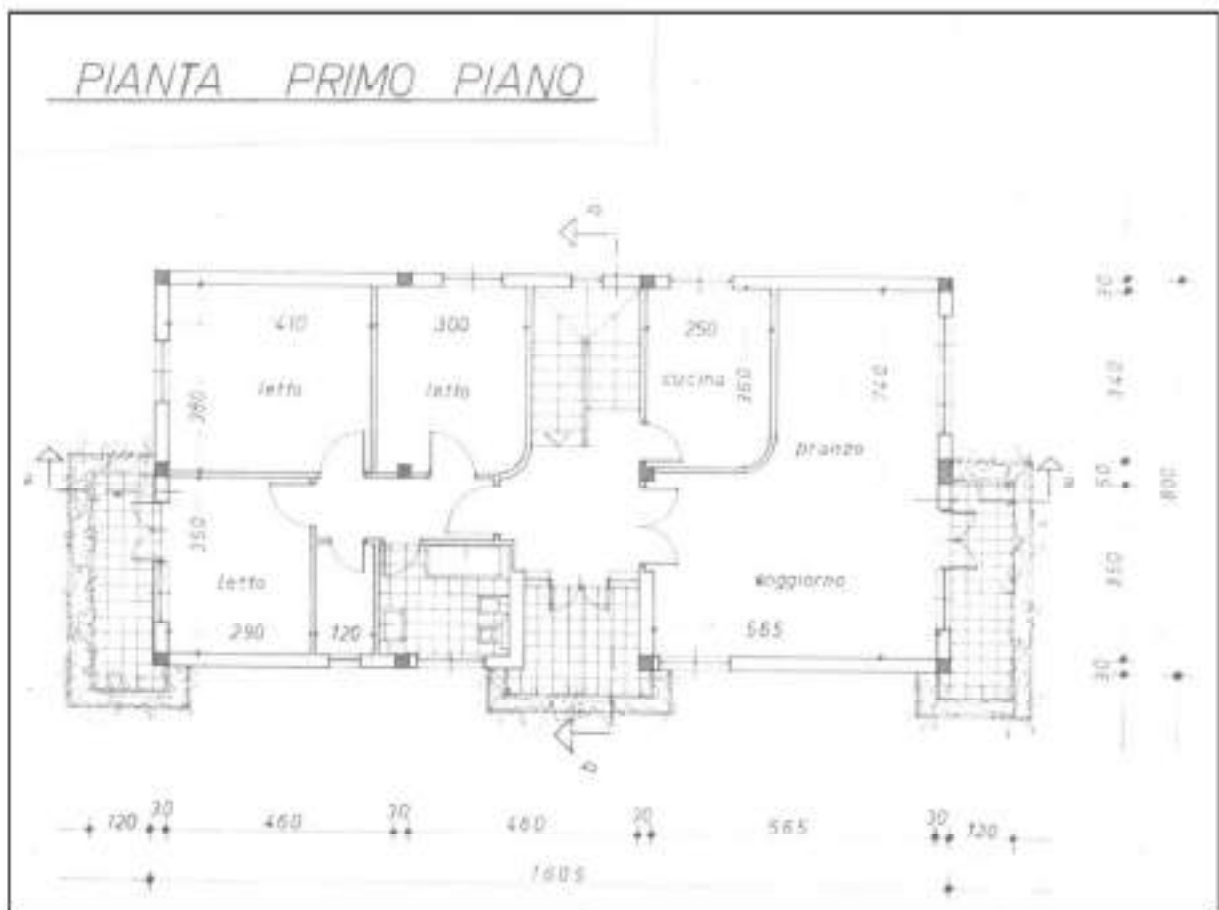


Immagine 35 Elaborati progetto autorizzativo

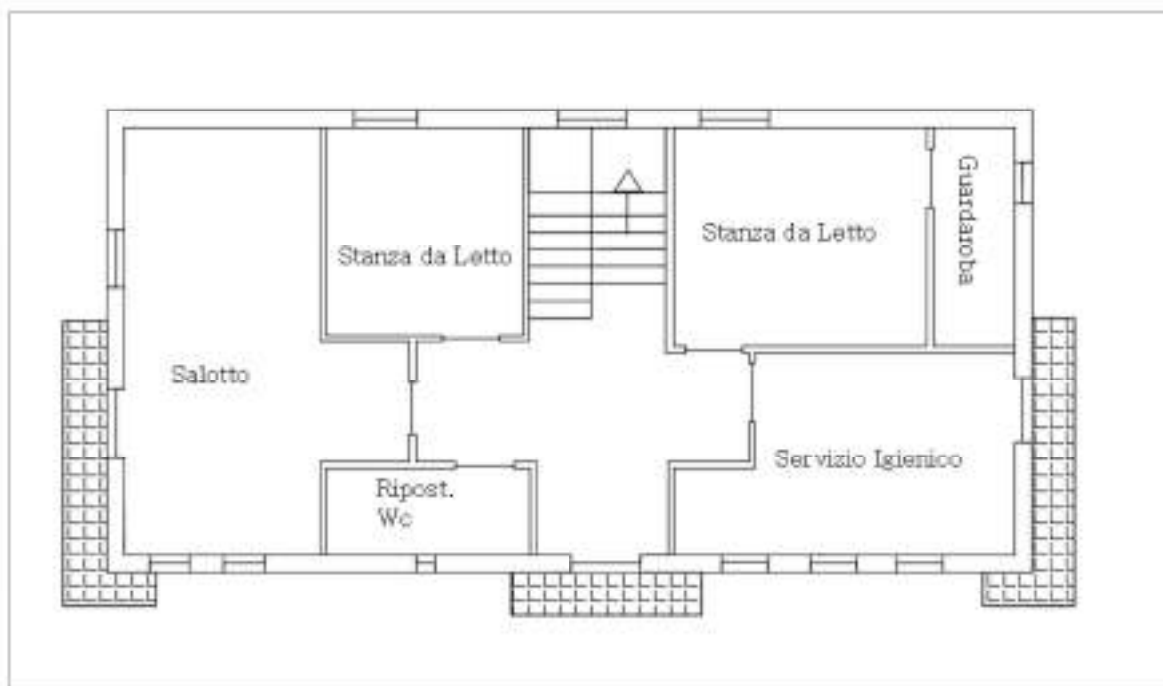


Immagine 36 Rilievo Effettuato dalla Scrivente - Pianta Piano Primo

Si può notare facilmente che la destinazione degli ambienti allo stato di fatto sono diversi da quelli rappresentati nel titolo abilitativo.

Inoltre all'interno della corte è stato realizzato un piccolo locale deposito che, dalle informazioni in mio possesso, non possiede nessun titolo abilitativo per la sua realizzazione. Il piccolo locale deposito realizzato risulta essere posizionato lungo il lato nord dell'immobile a una distanza, dall'immobile oggetto di Ctu, di circa 2.50 metri. Di seguito viene allegata l'estratto di mappa della particella n. 295 dove viene indicata, in via schematica, la sua ubicazione (quadrato in rosso).



Immagine 37 Estratto di mappa particella n. 295

La struttura realizzata è in mattoni a unico livello con una copertura, a una falda, su solaio di lamiera e tegole a una dimensione di circa 5.65 m x 2.30 m.

Risulta pavimentata e le pareti esterne intonacate e pitturate. Di seguito vengono allegate delle fotografie del piccolo locale deposito.

Foto n. 113





Foto n.134



Foto n.135



Foto n.136



Foto n.137



Foto n.138



Foto n.139

Il fabbricato, per come analizzato precedentemente, presenta delle piccole "difformità", rispetto al progetto autorizzato, di seguito schematizzate:

1. L'intero piano terra non è destinato a deposito accessori per auto ma a Civile Abitazione;
2. Variazione dei prospetti;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni sia al Piano Terra che al Piano Primo;
4. realizzazione di un piccolo locale deposito all'esterno dell'abitazione.

Le difformità n. 1,2 e 3, dalle informazioni ottenute dai tecnici del Comune di Montalto Uffugo, sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del DPR 380/2001, e art 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

In particolare avremo:

Difformità 1 il cambio di destinazione d'uso potrà essere effettuato con una Scia applicando la LEGGE REGIONALE n. 21/2010 e s.m.i. combinata con LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i per il recupero di aree ai fini abitativi;

Difformità 2 e 3 La variazione dei prospetti la diversa distribuzione degli spazi piano terra e piano primo potrà essere effettuata presentando una Scia in Sanatoria con tutti gli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto.

Difformità 4 La quarta difformità non potrà essere sanata in quanto non sono rispettate le distanze minime dai confini.

L'immobile inoltre non possiede il certificato di agibilità dovrà quindi essere fatta anche la richiesta di agibilità.

3. Abitazione di Tipo Economica

Il fabbricato oggetto di consulenza è stato realizzato con Concessione Edilizia n.31 del 07/05/1990 e variante n. 17 del 18/05/1994 (ved. Allegato n. 8), richiesta dal Sig. xxxxxxxx. Della xxxxxx intesa ad ottenere il rilascio della Concessione edilizia per la Costruzione di n. 3 fabbricati per civile Abitazione.

Per come riportato precedentemente, la Concessione edilizia è stata rilasciata per la realizzazione di tre fabbricati Corpo A, Corpo B e Corpo C sulle particelle n. 633,457,582,563 e 635 del foglio di mappa n. 2 del Comune di Spezzano della Sila (ved. Allegato n. 8).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del complesso residenziale denominato "Corpo C" identificato con la particella n. 563 del medesimo foglio di mappa n. 2 Sub. 3.

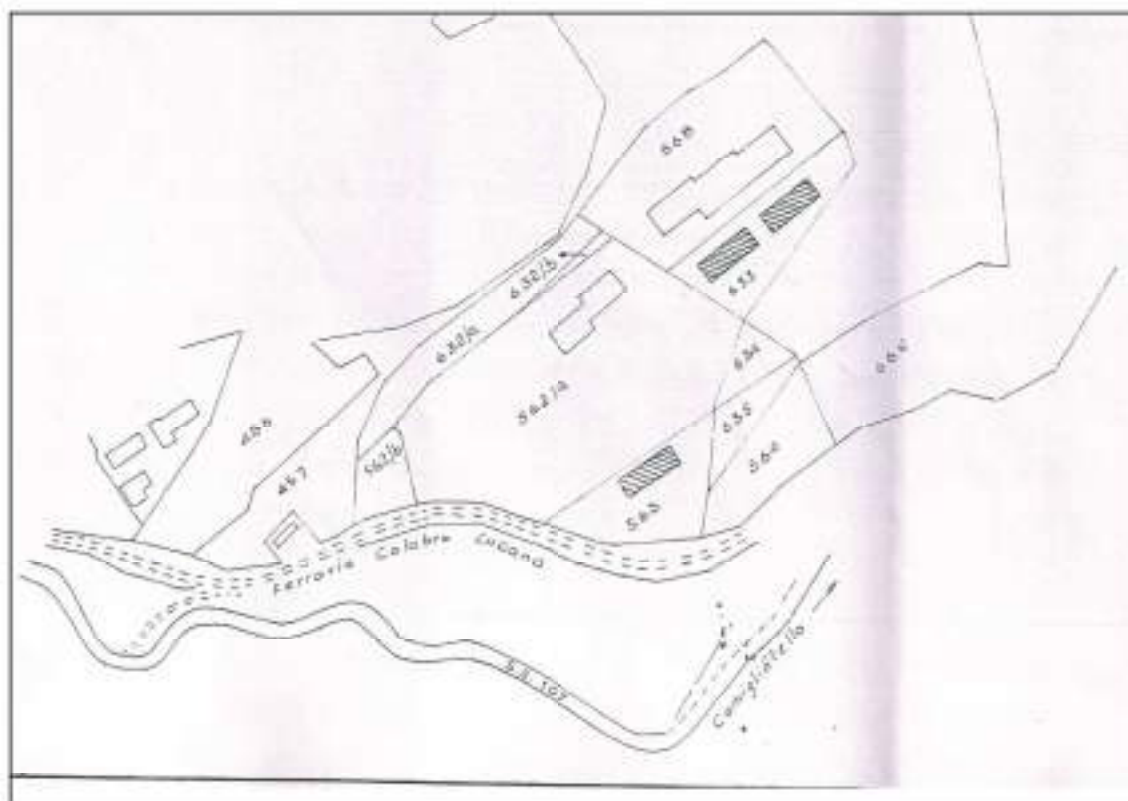


Immagine 38

Elaborato progettuale autorizzativo

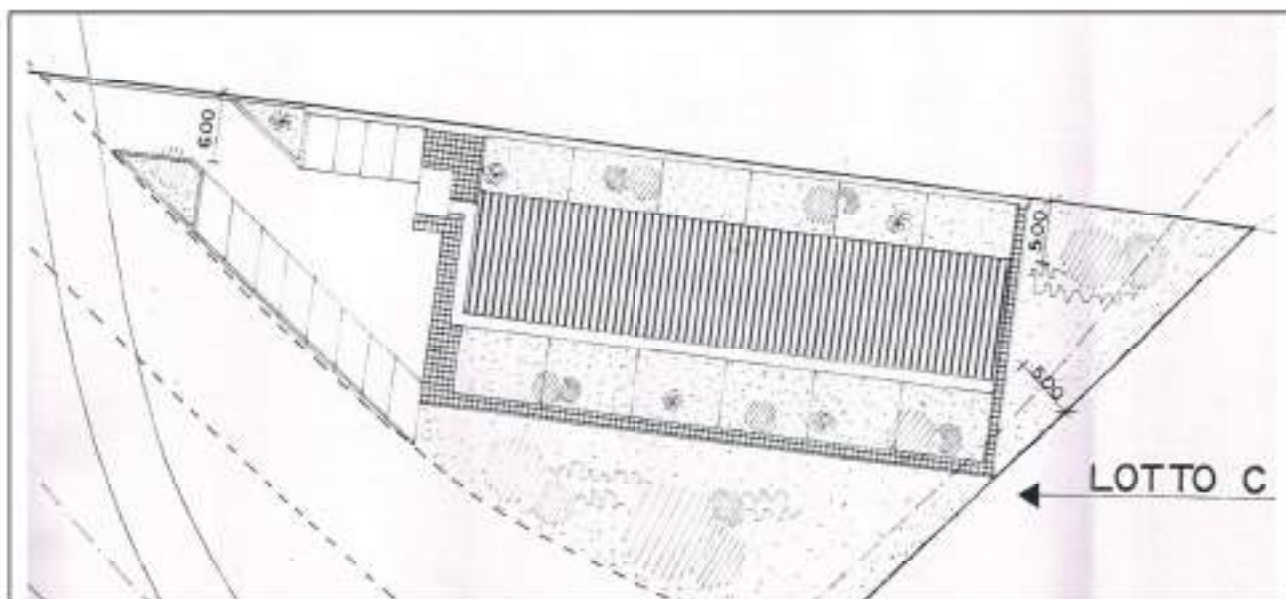


Immagine 39 Elaborato progettuale autorizzativo

Il 19/10/1997 viene richiesta, dal Sig. xxxxxxx, Amm. Della xxxxxxx, l'Abitabilità del Corpo C, rilasciata il 1989 pratica edilizia n. 16/89 (ved. Allegato n.8).

In conclusione l'immobile oggetto di consulenza, facente parte del complesso residenziale identificato come Corpo C, identificato con la particella n. 1242 Sub. 3 del foglio di mappa n.2 interno 6 piano terra, possiede l'abitabilità rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila con pratica edilizia n. 16/89 (ved. Allegato n. 8).

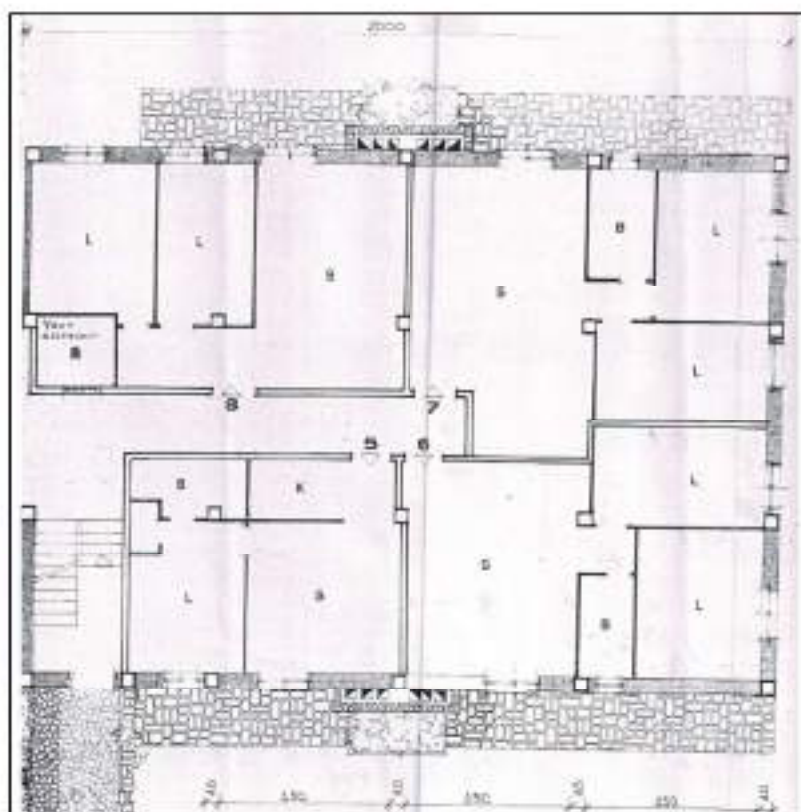


Immagine 40 Elaborato progettuale autorizzativo

Dal raffronto dello stato di fatto (Allegato n. 11) rispetto allo stato realizzativo, secondo la scrivente, non ci sono irregolarità da sanare.

Nono Quesito

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 Erariale;

Risposta al Nono Quesito

Analizzando i beni oggetto di esecuzione immobiliare e considerando la loro conformazione e la loro ubicazione, la Ctu ha valutato la possibilità di poter suddividere i beni pignorati in più lotti.

Tale suddivisione è stata ipotizzata in modo da non aggravare le spese della procedura esecutiva in itinere, in quanto i quattro lotti creati sono stati realizzati procedendo alla sola identificazione catastale senza procedere a frazionamenti o suddivisione parziali di particelle. In particolare oltre al lotto unico formato da tutti i beni oggetto di esecuzione forzata (tutte le tre abitazioni), la scrivente ha ipotizzato la formazione di n. tre lotti.

I lotti creati (lotto unico e numero tre lotti) sono indipendenti e sono identificati come segue:

Lotto n. 0 – Lotto Unico :Le tre Abitazione

Il lotto ipotizzato è costituito da tutti gli immobili presenti nella procedura esecutiva, identificati a livello catastale come segue:

- Villino Unifamiliare sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1, con diritto di proprietà per la Sig.ra xxxxxx, gravato dal diritto di abitazione in favore del Signor xxxxxxxx;
- Abitazione di tipo Economica sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano Terra interno 6, con diritto di proprietà al Signor xxxxxxxx per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxx
- Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie

catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano 1, piano primo con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxxxx

Nell'abitazione di tipo civile, appena descritta, rientra anche l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:

- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T, con diritto di proprietà della Signora xxxxxx
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, piano T, con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxxxx

Lotto n. 1: Villino Unifamiliare

Il lotto ipotizzato è costituito dal villino unifamiliare e dalla corte, identificato a livello catastale come segue:

- *Il villino unifamiliare, con annessa corte, risulta censito al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1. Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1.*

Il lotto n. 1 confina lungo i lati con le seguenti particelle :

- Nord con la particella n. 224;
- Sud con la particella n. 531
- Est con le particelle nr. 433,432 e 297;
- Ovest con la particella n. 505;



Immagine n.41

Estratto di mappa particelle nr. 313 (Villino Unifamiliare)

Lotto n. 2: Abitazione di tipo Civile

Il lotto ipotizzato è costituito dalla abitazione di tipo civile e dalla corte, distinto catastalmente come segue:

- *Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo. Nell'abitazione di tipo civile, appena descritta, rientra l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:*
 - *Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano Terra .*
 - *Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, piano Terra.*



Immagine n.42 Estratto di mappa particelle nr. 295

Il lotto n. 2 confina lungo i lati con le seguenti particelle :

- Nord con le particelle nr. 559,558 e 561;
- Sud con la particella 402
- Est con la particella 294;
- Ovest con la particella n. 348;

Lotto n. 3 : Abitazione di tipo Economica

Il lotto ipotizzato è costituito dalla abitazione di tipo economica identificato a livello catastale come segue:

- *Abitazione di tipo economica censito al Catasto Urbano del Comune di Spezzano della Sila al foglio di mappa n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano Terra interno 6.*

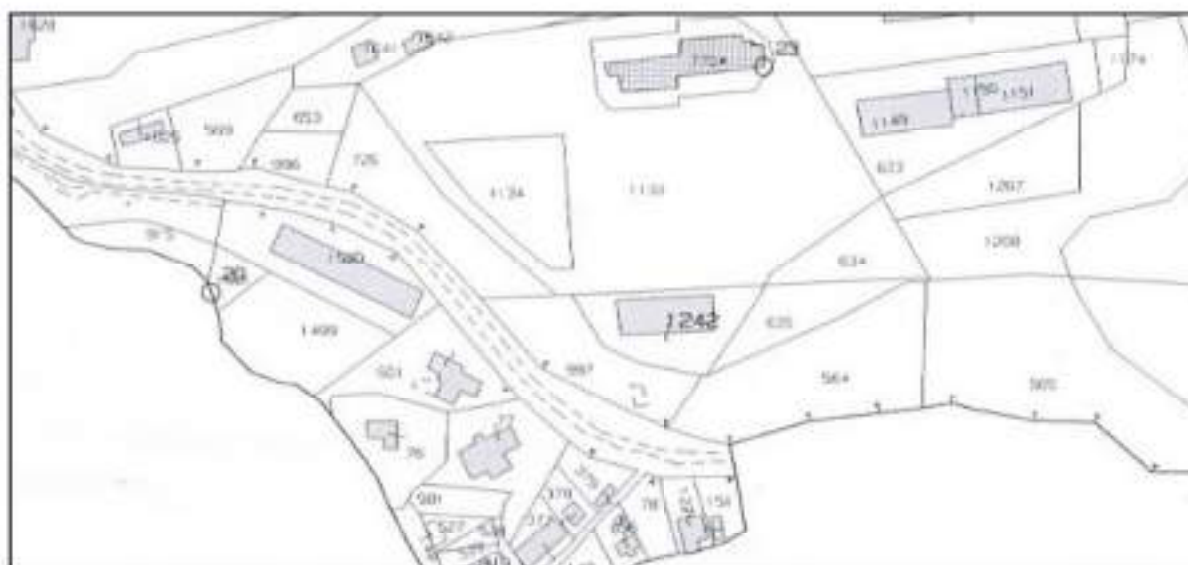


Immagine n.43

Estratto di mappa particelle nr. 1242

Il lotto n. 3 confina lungo i lati con le seguenti particelle :

- Nord con la particella n. 1133;
- Sud con la particella n. 997;
- Est con le particelle nr. 635 e 564;
- Ovest con la particella n. 997;

Decimo Quesito

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 di estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 557 cod. proc. Civ. dell'articolo 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della solo quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Risposta al Decimo Quesito

I beni oggetto dell'espropriazione immobiliare non sono stati pignorati pro quota.

Undicesimo Quesito

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimale 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 il 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;

Risposta all'Undicesimo Quesito

Villino Unifamiliare

L'intera nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Montalto Uffugo al foglio di mappa n. 62 particella n. 313 sub. 1 con classe catastale A/7 di nove vani è pervenuta alla Sig.ra xxxxxx nata a il xxxx dal Signor xxxxxxxx il quale ha riservato a proprio vantaggio ed a vantaggio del coniuge xxxxxx il diritto di abitazione vita loro natural durante, con l'atto di compravendita per notaio Maria De Vincenti di Acri dell'11/11/2013 repertorio n. 50621, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 3/12/2013 ai nn. 31547 registro generale e 23481 registro particolare (ved. Allegato n.12 – Note di trascrizioni).

Al Signor xxxxxxxx, nato a il xxxxx, l'appezzamento di terreno in Montalto Uffugo, alla località S. Antonello, esteso per are 6.20, distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 313, è pervenuto dalla Sig.ra xxxxxx nata ad il xxxxxx, in qualità di bene personale, con l'atto di donazione per notaio xxxxxx di Montalto Uffugo del 15/11/1985 repertorio n. 10810, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 16/12/1985 ai nn. 23817 R.G. e 121613 R.P (ved. Allegato n. 12 – Note di trascrizioni).

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato di coniugi xxxxxx e secondo le loro dichiarazioni risulta essere la loro residenza.

Abitazione di Tipo Civile

Il quoziente di terreno sito in Montalto Uffugo di natura seminativo, della superficie di 1000 mq, facente parte dell'immobile distinto al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, di are 28.50, è pervenuto alla Sig.ra xxxxxx nata a il xxxxx, dai Sig.ri xxxxx nato a xxxxxxxx nata a , con l'atto di donazione per notaio xxxxx di Cosenza del 29/7/1986, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 5/8/1986 ai nn. 14269 R.G. e 134460 R.P (ved. Allegato n. 12 – Note di trascrizioni). L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra

xxxxxxx (figlia dei coniugi xxxxxx), che vive nel medesimo immobile con suo marito e suo figlio a titolo gratuito, secondo le sue dichiarazioni.

Abitazione di Tipo Economica

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Spezzano della Sila, alla contrada Federici, distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, è pervenuta, in regime di comunione legale, al Sig. xxxxxx nato a il 1 , dalla società xxxxxx con sede legale in , con l'atto di compravendita per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza del 6/2/2003, repertorio n. 54877, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 27/2/2003 ai nn. 5701 R.G. e 4368 R.P (ved. Allegato n. 12 – Note di trascrizioni).

Alla società xxxxxx Srl con sede legale in Cosenza l'intera proprietà delle unità immobiliari in Spezzano della Sila, alla Località Federici, distinte in catasto Terreni al foglio di mappa n.2 particella n. 1077 di 1456 mq, particella 1078 di mq 834 e particella 635 di mq 1530, tutte nature T, è pervenuta dalla Società xxxxxx con sede in XXXXXX, con atto di compravendita per notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo del 15/04/1995, repertorio n.

71530, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 11/05/1995 ai nn. 11488 R.G. e 9447 R.P. L'immobile al momento del sopralluogo risultava non abitato e dalle dichiarazioni dei coniugi xxxx viene utilizzato come residenza per le vacanze.

Sui beni oggetto di sequestro immobiliare non gravano contratti di locazioni (ved. allegato n. 13).

Dodicesimo Quesito

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

Risposta al Dodicesimo Quesito

I coniugi xxxxx risultano sposati. Dalle informazioni raccolte risulta che la Sig.ra xxxxx xxxxx non risulta residente negli immobili oggetto di Ctu.

Tredicesimo Quesito

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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Risposta al tredicesimo Quesito

Sui beni oggetto di espropriazione immobiliare, dalla documentazione in possesso, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, né risultano essere presenti diritti demaniali di superficie, di servitù pubbliche o di usi civici.

Quattordicesimo Quesito

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazioni delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento: In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v.dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico l'esperto considererà 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 trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi infine il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Risposta al Quattordicesimo Quesito

Il valore economico del compendio immobiliare, nell'ipotesi di unico lotto, è valutato stimando singolarmente i beni oggetto di pignoramento (le tre abitazioni). Nello specifico il valore economico dell'intero compendio immobiliare è dato dalla somma delle seguenti stime calcolate separatamente:

Stima delle abitazioni valutata

come il prodotto della superficie commerciale (superficie lorda dell'abitazione più le pertinenze omogeneizzate mediante opportuni coefficienti) moltiplicata per il più probabile valore economico di mercato (euro/mq di superficie commerciale);

Seguono le stime analitiche delle abitazioni.

1) Stima economica del Villino Unifamiliare

Per come già riportato precedentemente si procede di seguito alla stima economica del valore di mercato dell'immobile, calcolando prima le consistenze commerciali dei beni e poi il più probabile valore economico di mercato unitario (espresso come euro a metro quadrato).

Calcolo della Consistenza commerciale dell'intero Immobile

La stima delle superfici commerciali, dell'unità immobiliare oggetto di Ctu, è stata calcolata seguendo i seguenti criteri:

- La superficie utile netta calpestabile è computata al 100%.
- I muri interni (tramezzature di divisione) e quelli perimetrali esterni (tompagnatura esterna) sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm;
- il portico è computato al 35%;
- i balconi sono computati al 25%
- la corte è computata al 10%;
- Il vano scala è computato al 40%.

Seguendo questi parametri la superficie commerciale (Allegato n.9 – Rilievi effettuati dalla scrivente Ctu), da considerare per il calcolo del valore economico dell'immobile, è valutata come segue:

Unità Immobiliare Villino

Superficie commerciale del Villino :

Piano Seminterrato

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 88.80 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Vano Scala = 5.5 mq computata al 40% = 2.2 mq;

Piano Terra

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 88.80 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Vano Scala = 5.5 mq computata al 40% = 2.2 mq;

Portico = 19.20 mq computata al 35% = 6.72 mq;

Balcone = 10.56 computata al 25% = 2.64 mq;

Corte = 549,80 mq computato al 10% = 54,98 mq.

Piano Primo

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 80.77 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Vano Scala = 5.5 mq computata al 40% = 2.2 mq;

Balcone = 3.80 mq + 6.80 mq computata al 25% = 2.65 mq;

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di consulenza, è valutata, sommando alla superficie residenziale le superficie ragguagliata non residenziali delle "pertinenze" (portico, corte, balcone e vano scala), in circa 331,96 mq;

Calcolo del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile

La determinazione del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile è effettuata attraverso una serie indagini dirette e indirette di mercato.

In particolare i valori stimati attraverso queste indagini sono di seguito riportati:

Indagine diretta :

La stima del più probabile valore economico di mercato di un immobile, attraverso un'indagine diretta, si determina mediante il raffronto con edifici consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare hanno rilevato che per le vendite di unità abitativa, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente è di circa 950,00

Euro/mq.

Indagini Indiretta

Le fonti indirette secondarie forniscono quotazioni minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori immobiliari di mercato.

In particolare questi valori sono forniti da due tipologie di valutazioni, la prima è quella analizzata dalla banca dati delle quotazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) e la seconda da valutazioni immobiliari nazionali.

Di seguito vengono riportati i valori delle due tipologie di valutazioni.

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Ville e Villini	Montalto Uffugo	Normale	990,00 Euro	1.350,00 Euro

Tab. 1 - Schema riassuntivo Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Ville e Villini	Montalto Uffugo	Buono Stato	788,00 Euro	1.114,00 Euro

Tab. n. 2 - Schema riassuntivo Valutazioni Immobiliari Nazionali (Borsellino Immobiliare)

Le indagini effettuate utilizzando queste tabelle nel mercato immobiliare, hanno rilevato che per le vendite di unità abitative, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente Ctu, è di circa 1.060,00 Euro/mq.

Sulla base delle considerazioni svolte e adottando i criteri di stima descritti precedentemente (indagine diretta e indiretta) si ottiene che il prezzo unitario di mercato, secondo la scrivente, è valutato in circa 1.060,00 euro a metro quadrato.

La stima economica dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, è calcolata di seguito come il prodotto tra la superficie commerciale totale e il prezzo unitario.

Valore attuale di Mercato dell'unità immobiliare :

$$S_{\text{commerciale}} \quad \times \quad V_{\text{più probabile economico di mercato}} =$$

$$331,96 \text{ mq} \quad \times \quad 1.060,00 \text{ Euro mq} \quad = \quad \underline{\underline{351.877,60 \text{ Euro}}}$$

In conclusione il valore economico di mercato dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, distinta al catasto urbano del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa n. 62 particella n. 313 Sub. 1, è valutata in circa 351.877,60 Euro.

Al valore appena stimato di 351.877,60 Euro saranno detratti tutti costi per regolarizzare le difformità descritte precedentemente.

Questo, secondo la scrivente, si rende necessario perché la stima economica dell'immobile, sarà valutata rispetto ad immobili regolari sia dal punto di vista catastale e sia dal punto di vista urbanistico (Certificato di Agibilità). La valutazione di questi costi sarà svolta a corpo, determinando complessivamente le spese per gli onorari tecnici più quelli da versare agli enti per le due tipologie di difformità riscontrate.

In particolare avremo:

Spese per la regolarizzazione Urbanistica :

1. Stima onorari tecnici

n.4 Pratica da presentare presso il Comune di Montalto Uffugo per la :

- Richiesta di Scia in Sanatoria per le difformità riscontrate precedentemente (variazione dei prospetti);
- Richiesta di Scia per richiedere il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato;
- Collaudo statico;
- Richiesta dell'agibilità;

Costo Valutato 5.000,00 Euro

2. Stima delle spese versare agli enti

Pratiche da presentare presso il Comune di Montalto Uffugo la richiesta di permesso a costruire in sanatoria:

- Diritti di segreteria;
- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato;
- Sanzione per il deposito della Scia in Sanatoria;

Costo Valutato 5.000,00 Euro

Spese per la regolarizzazione Catastale:

n.1 pratica Docfa da presentare all'Agenzia del Territorio di Cosenza per:

- Giusta rappresentazione dello stato di fatto nella planimetria interna al piano seminterrato.

Costo Valutato 500,00 Euro

In conclusione le spese complessive per regolarizzare l'immobile oggetto di Ctu, secondo la scrivente, sono stimate in circa 10.500,00 Euro comprensive di spese tecniche per la redazione degli elaborati tecnici progettuali più gli oneri da versare agli enti (Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Montalto Uffugo). Dal valore di 351.877,60 Euro, calcolato precedentemente, viene detratto il costo complessivo di circa 10.500,00 Euro per la regolarizzazione delle piccole difformità descritte precedentemente (difformità urbanistiche e catastali). Il valore economico più probabile di mercato dell'immobile oggetto di Ctu è di circa 341.377,60 Euro. In conclusione il più probabile valore economico di mercato, dell'immobile oggetto di consulenza, è valutato, secondo la scrivente, in 341.377,60 Euro.

Inoltre considerano l'abbattimento forfettario del 15% del valore stimato precedentemente avremo la seguente situazione:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali</i>	<i>Abbattimento Forfettario (15%)</i>	<i>Valore Immobile - 15%</i>
Beni oggetto di espropriazione immobiliare (Villino)	341.377,60 Euro	51.206,64 Euro	290.170,96 Euro

Tab. n.3

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, oggetto di espropriazione immobiliare, considerando la detrazione delle spese per regolarizzare le difformità presenti (regolarizzazione urbanistica e catastale) e l'abbattimento forfettario del 15% è di **291.170,96**

Euro.

2) Stima economica della Civile Abitazione

Per come già riportato precedentemente si procede di seguito alla stima economica del valore di mercato dell'immobile, calcolando prima le consistenze commerciali dei beni e poi il più probabile valore economico di mercato unitario (espresso come euro a metro quadrato).

Calcolo della Consistenza commerciale dell'intero Immobile

La stima delle superfici commerciali, dell'unità immobiliare oggetto di Ctu, è stata calcolata seguendo i seguenti criteri:

- La superficie utile netta calpestabile è computata al 100%.
- I muri interni (tramezzature di divisione) e quelli perimetrali esterni (tompagnatura esterna) sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm;
- i balconi sono computati al 25%
- la corte è computata al 10%;
- Il vano scala è computato al 40%.

Seguendo questi parametri la superficie commerciale (Allegato n.9 – Rilievi effettuati dalla scrivente Ctu), da considerare per il calcolo del valore economico dell'immobile, è valutata come segue:

Unità Immobiliare Civile Abitazione

Piano Terra

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 128,4 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Vano Scala = 5 mq computata al 40% = 2 mq;

Corte 579,84 mq computato al 10% = 57,98 mq.

Piano Primo

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 128,4 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Vano Scala = 7 mq computata al 40% = 2,8 mq;

Balcone = 11,06 mq computata al 25% = 2,76 mq;

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di consulenza, è valutata, sommando alla superficie residenziale le superficie ragguagliata non residenziali delle "pertinenze" (portico, corte, balcone e vano scala), in circa **322,34 mq**;

Calcolo del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile

La determinazione del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile è effettuata attraverso una serie indagini dirette e indirette di mercato.

In particolare i valori stimati attraverso queste indagini sono di seguito riportati:

Indagine diretta :

La stima del più probabile valore economico di mercato di un immobile, attraverso un'indagine diretta, si determina mediante il raffronto con edifici consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare hanno rilevato che per le vendite di unità abitativa, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente è di circa 1.000,00 Euro/mq.

Indagini Indiretta

Le fonti indirette secondarie forniscono quotazioni minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori immobiliari di mercato.

In particolare questi valori sono forniti da due tipologie di valutazioni, la prima è quella analizzata dalla banca dati delle quotazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) e la seconda da valutazioni immobiliari nazionali.

Di seguito vengono riportati i valori delle due tipologie di valutazioni.

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Abitazioni Civili	Montalto Uffugo	Normale	1.000,00 Euro	1.250,00 Euro

Tab. 4 - Schema riassuntivo Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Abitazioni Civili	Montalto Uffugo	Buono Stato	900,00 Euro	1.157,00 Euro

Tab. n. 5 - Schema riassuntivo Valutazioni Immobiliari Nazionali (Borsellino Immobiliare)

Le indagini effettuate utilizzando queste tabelle nel mercato immobiliare, hanno rilevato che per le vendite di unità abitative, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente Ctù, è di circa 1.150,00 Euro/mq.

Sulla base delle considerazioni svolte e adottando i criteri di stima descritti precedentemente (indagine diretta e indiretta) si ottiene che il prezzo unitario di mercato, secondo la scrivente, è valutato in circa 1.150,00 euro a metro quadrato.

La stima economica dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, è calcolata di seguito come il prodotto tra la superficie commerciale totale e il prezzo unitario.

Valore attuale di Mercato dell'unità immobiliare :

$$\begin{array}{rclcl} S_{\text{commerciale}} & \times & V_{\text{più probabile economico di mercato}} & = & \\ 322,34_{\text{mq}} & \times & 1.150,00 \text{ Euro mq} & = & \underline{\underline{370.691,00 \text{ Euro}}} \end{array}$$

In conclusione il valore economico di mercato dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, identificata come unità immobiliare più grande è valutata in circa 370.691,00 Euro.

Al valore appena stimato di 370.691,00 Euro saranno detratti tutti costi per regolarizzare le difformità descritte precedentemente.

Questo, secondo la scrivente, si rende necessario perché la stima economica dell'immobile, sarà valutata rispetto ad immobili regolari sia dal punto di vista catastale e sia dal punto di vista urbanistico (Certificato di Agibilità). La valutazione di questi costi sarà svolta a corpo, determinando complessivamente le spese per gli onorari tecnici più quelli da versare agli enti per le due tipologie di difformità riscontrate.

In particolare avremo:

Spese per la regolarizzazione Urbanistica :

1. Stima onorari tecnici

n.4 Pratica da presentare presso il Comune di Montalto Uffugo per la:

- Richiesta di Scia in Sanatoria per le difformità riscontrate precedentemente (variazione dei prospetti e diversa distribuzione spazi interni);
- Richiesta di Scia per richiedere il cambio di destinazione d'uso del piano Terra;
- Collaudo statico;
- Richiesta dell'agibilità;

Costo Valutato 5.000,00 Euro

2. Stima delle spese versare agli enti

Pratiche da presentare presso il Comune di Montalto Uffugo per la richiesta di permesso a costruire in sanatoria:

- Diritti di segreteria;
- Oneri e costo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del piano terra;
- Sanzione per il deposito della Scia in sanatoria;

Costo Valutato 5.000,00 Euro

Spese per la regolarizzazione Catastale:

n.1 pratica Docfa da presentare all'Agenzia del Territorio di Cosenza per :

- Giusta rappresentazione dello stato di fatto nella planimetria interna al piano terra.

Costo Valutato 500,00 Euro

In conclusione le spese complessive per regolarizzare l'immobile oggetto di Ctu, secondo la scrivente, sono stimate in circa 10.500,00 Euro comprensive di spese tecniche per la redazione degli elaborati tecnici progettuali più gli oneri da versare agli enti (Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Montalto Uffugo).

Dal valore di 370.691,00 Euro ,calcolato precedentemente, viene detratto il costo complessivo di circa 10.500,00 Euro per la regolarizzazione delle piccole difformità descritte precedentemente (difformità urbanistiche e catastali). Il valore economico più probabile di mercato dell'immobile oggetto di Ctu è di circa 360.191,00 Euro.

In conclusione il più probabile valore economico di mercato, dell'immobile oggetto di consulenza, è valutato , secondo la scrivente , in 360.191,00 Euro .

Inoltre considerano l'abbattimento forfettario del 15% del valore stimato precedentemente avremo la seguente situazione:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile decurtato dalle spese per regolare le difformità urbanistiche e catastali</i>	<i>Abbattimento Forfettario (15%)</i>	<i>Valore Immobile - 15%</i>
Beni oggetto di espropriazione immobiliare (Civile Abitazione)	360.191,00 Euro	54.028,65 Euro	306.162,35 Euro

Tab. n.6

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, oggetto di espropriazione immobiliare, considerando la detrazione delle spese per regolarizzare le difformità presenti (regolarizzazione urbanistica e catastale) e l'abbattimento forfettario del 15% è di **306.162,35 Euro.**

3) Stima economica Abitazione di tipo economica

Per come già riportato precedentemente si procede di seguito alla stima economica del valore di mercato dell'immobile, calcolando prima le consistenze commerciali dei beni e poi il più probabile valore economico di mercato unitario (espresso come euro a metro quadrato).

Calcolo della Consistenza commerciale dell'intero Immobile

La stima delle superfici commerciali, dell'unità immobiliare oggetto di Ctu, è stata calcolata seguendo i seguenti criteri:

- La superficie utile netta calpestabile è computata al 100%.
- I muri interni (tramezzature di divisione) e quelli perimetrali esterni (tompagnatura esterna) sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm;
- i balconi sono computati al 25%
- Locale accessorio non collegato all'unità immobiliare è computata al 25%.

Seguendo questi parametri la superficie commerciale (Allegato n.9 – Rilievi effettuati dalla scrivente Ctu), da considerare per il calcolo del valore economico dell'immobile, è valutata come segue:

Unità Immobiliare Civile Abitazione

Piano Terra

Sr: Superficie Residenziale Computata al 100%:

Abitazione = 71 mq

Snr : Superficie non residenziale è computata con i seguenti parametri:

Balcone = 42.60 mq computata al 25% = 10.65 mq;

Locale accessorio 1.68 mq computato al 25% =0.42 mq.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di consulenza, è valutata, sommando alla superficie residenziale le superficie ragguagliata non residenziali delle "pertinenze" (locale accessorio e balcone), in circa 82.07 mq;

Calcolo del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile

La determinazione del più probabile valore economico di mercato dell'intero immobile è effettuata attraverso una serie indagini dirette e indirette di mercato.

In particolare i valori stimati attraverso queste indagini sono di seguito riportati:

Indagine diretta :

La stima del più probabile valore economico di mercato di un immobile, attraverso un'indagine diretta, si determina mediante il raffronto con edifici consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Le indagini effettuate nel mercato immobiliare hanno rilevato che per le vendite di unità abitativa, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente è di circa 500,00

Euro/mq.

Indagini Indiretta

Le fonti indirette secondarie forniscono quotazioni minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori immobiliari di mercato.

In particolare questi valori sono forniti da due tipologie di valutazioni, la prima è quella analizzata dalla banca dati delle quotazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) e la seconda da valutazioni immobiliari nazionali.

Di seguito vengono riportati i valori delle due tipologie di valutazioni.

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico	Spezzano della Zona Camigliatello Silano	Normale	495,00 Euro	690,00 Euro

Tab. 7 - Schema riassuntivo Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Tipologia	Comune di Ubicazione	Stato Conservativo	Valore di Mercato	
			Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico	Spezzano della Zona Camigliatello Silano	Buono Stato	514,00 Euro	628,00 Euro

Tab. n. 8 - Schema riassuntivo Valutazioni Immobiliari Nazionali (Borsellino Immobiliare)

Le indagini effettuate utilizzando queste tabelle nel mercato immobiliare, hanno rilevato che per le vendite di unità abitative, con caratteristiche simili, il prezzo a metro quadrato, secondo la scrivente Ctu, è di circa 495,00 Euro/mq.

Sulla base delle considerazioni svolte e adottando i criteri di stima descritti precedentemente (indagine diretta e indiretta) si ottiene che il prezzo unitario di mercato, secondo la scrivente, è valutato in circa 495,00 euro a metro quadrato.

La stima economica dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, è calcolata di seguito come il prodotto tra la superficie commerciale totale e il prezzo unitario.

Valore attuale di Mercato dell'unità immobiliare :

$$S_{\text{commerciale}} \quad \times \quad V_{\text{più probabile economico di mercato}} =$$

$$82.07 \text{ mq} \quad \times \quad 495,00 \text{ Euro mq} \quad = \quad \underline{\underline{40.624,64 \text{ Euro}}}$$

In conclusione il valore economico di mercato dell'unità immobiliare, oggetto di consulenza, identificata come unità immobiliare più grande è valutata in circa 40.624,64 Euro.

Al valore di 40.624,64 Euro, stimato precedentemente, non sarà detratto alcun costo di regolarizzazione, in quanto, dalla documentazione in possesso della scrivente, non risultano difformità.

L'unico costo da considerare è l'abbattimento forfettario del 15% del valore stimato.

In particolare avremo la seguente situazione:

<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali</i>	<i>Abbattimento Forfettario (15%)</i>	<i>Valore Immobile - 15%</i>
Beni oggetto di espropriazione immobiliare (Abitazione di Tipo Economica)	40.624,64 Euro	6.093,69 Euro	34.530,94 Euro

Tab. n.9

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare, oggetto di espropriazione immobiliare, considerando la detrazione delle spese per regolarizzare le difformità presenti (regolarizzazione urbanistica e catastale) e l'abbattimento forfettario del 15% è di 34.530,94

Euro.

Quindicesimo Quesito

Riporti in apposito "foglio riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto , nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Risposta al Quindicesimo Quesito

Nel caso in cui si dovesse scegliere la possibilità di vendita di un solo lotto avremo la seguente descrizione:

Lotto n. 0 – Lotto Unico : Tutte le abitazioni

Il lotto identificato dal numero zero è costituito da tutti e tre immobili descritti e identificati come segue:

- ✓ Villino Unifamiliare, con annessa corta, sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e I, intestati al Signor xxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla Sig.ra xxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.
- ✓ Abitazione di tipo Economica, con annessa corte, sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano Terra e interno 6, intestati al signor xxxxxxxx per la proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con la Signora xxxxxx.
- ✓ Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo intestata con diritto di proprietà della signora xxxxx.

La particella n. 295, anche se suddivisa in tre subalterni, risulta allo stato di fatto una unica unità abitativa (per come visto anche precedentemente). In particolare in quest'ultima rientra l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta

essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:

- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, Piano T, intestati con diritto di proprietà della signora XXXXXXXX.
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T, intestati con diritto di proprietà della signora XXXXXXXXX.

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero zero, decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 742.193,24 Euro.

Lotto n. 1: Villino Unifamiliare più corte

Il lotto identificato dal numero uno è costituito da un villino unifamiliare con 12 vani catastali e con annessa una corte adibita a giardino. Il lotto sopra indicato è intestato al Signor xxxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla Sig.ra xxxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.

Il lotto numero uno è identificato a livello catastale come segue:

- *Villino Unifamiliare, con annessa corte, sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro n. 9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e I.*

Il lotto n. 1 confina lungo i lati con le seguenti particelle:

- Nord con la particella n. 224;
- Sud con la particella n. 531
- Est con le particelle nr. 433,432 e 297;
- Ovest con la particella n. 505;



Immagine n.44

Estratto di mappa particelle nr. 313 (Villino Unifamiliare)

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero uno, decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 341.377,60 Euro.

Lotto n. 2: Abitazione di Tipo Economica più corte

Il lotto identificato dal numero due è costituito da una abitazione di tipo economica a due livelli, piano terra e piano primo con annessa una corte adibita a giardino. Il lotto sopra indicato è intestato con diritto di proprietà alla signora xxxxxxxx.

Il lotto numero uno è identificato a livello catastale come segue:

- ✓ Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxx. Nell'abitazione di tipo civile, descritta precedentemente, rientra l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, piano T, con diritto di proprietà della xxxxxxxx.
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T, con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxx.

Il lotto n. 2 confina lungo i lati con le seguenti particelle:

- Nord con la particella n. 559,558 e 561;
- Sud con la particella n.402;
- Est con le particelle nr. 294;
- Ovest con la particella n. 348;

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero due decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 360.191,00 Euro.

Lotto n. 3: Abitazione di Tipo Economico

Il lotto identificato dal numero tre è costituito da una abitazione di tipo economica sita nel Comune di Spezzano Della Sila alla località di Camigliatello Silano.

Il lotto sopra indicato è intestato al signor xxxxxxxx con proprietà per una quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora xxxxxxxx.

L'immobile è identificato a livello catastale come segue:

- *Abitazione di tipo Economica, con annessa corte, sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, interno n.6 e piano T.*



CONCLUSIONI

I beni oggetto di espropriazione immobiliare sono ubicati nel Comune di Montalto Uffugo e nel Comune di Spezzano della Sila e risultano di proprietà dei Sig.ri xxxxx nata a il xxxxx con C.F. xxxxxxx, xxxxxxx nato a il xxxxx con C.F. xxxxxxxx e xxxxxxx nata a il xxxxx con C.F. xxxxxxxx

In particolare avremo che il diritto di proprietà degli immobili è il seguente:

Intestato al Signor xxxxxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla xxxxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.

- Villino Unifamiliare sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e I.

Proprietà alla Signora xxxxxx

- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, Piano T;
- Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T;
- Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, Piano 1;

Proprietà al Signor xxxxx per 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora xxxxxxxx

- Abitazione di tipo Economica sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano T e interno n.6;

Si è proceduto a ipotizzate n. 4 lotti aventi la seguente valutazione e descrizione:

Lotto n. 0 – Lotto Unico : Tutte le abitazioni

Il lotto identificato dal numero zero è costituito da tutti e tre immobili descritti e identificati come segue:

- ✓ Villino Unifamiliare, con annessa corta, sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro N °9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 237 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1, intestati al Signor xxxxxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla Sig.ra xxxxxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.
- ✓ Abitazione di tipo Economica, con annessa corte, sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano Terra interno 6, intestati al signor xxxxxxxx per la proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni con la Signora xxxxxxxx.
- ✓ Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq e superficie totale escluse le aree scoperte 118 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo intestati con diritto di proprietà della signora xxxxxxxx. Nell'abitazione di tipo civile, appena descritta, rientra l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, Piano T, intestati con diritto di proprietà della signora xxxxxxxx
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1,

Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro Piano T,
intestati con diritto di proprietà della signora xxxxxxxx

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero zero decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 742.193,24 Euro.

Lotto n. 1: Villino Unifamiliare più corte

Il lotto identificato dal numero uno è costituito da un villino unifamiliare con 12 vani catastali e con annessa una corte adibita a giardino. Il lotto sopra indicato è intestato al Signor xxxxxxxx con usufrutto per la quota di 1000/1000 e alla Sig.ra xxxxxxxx con nuda proprietà per una quota di 1/1.

Il lotto numero uno è identificato a livello catastale come segue:

- *Villino Unifamiliare, con annessa corte, sito alla località Sant'Antonello in Via Lagonegro n. 9, distinti al Catasto Urbano del Medesimo Comune al di foglio n. 62 particella n. 313, Sub. 1, con categoria Catastale A7, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 12 vani, superficie catastale totale 246 mq, rendita 960.61 Euro, piano S1, T e 1.*

Il lotto n. 1 confina lungo i lati con le seguenti particelle:

- Nord con la particella n. 224;
- Sud con la particella n. 531
- Est con le particelle nr. 433,432 e 297;
- Ovest con la particella n. 505;



Immagine n.46

Estratto di mappa particelle nr. 313 (Villino Unifamiliare)

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero uno decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 341.377,60 Euro.

Lotto n. 2: Abitazione di Tipo Economica più corte

Il lotto identificato dal numero due è costituito da una abitazione di tipo economica a due livelli, piano terra e piano primo con annessa una corte adibita a giardino. Il lotto sopra indicato è intestato con diritto di proprietà alla signora xxxxxx

Il lotto numero uno è identificato a livello catastale come segue:

- ✓ Abitazione di tipo civile sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 3, con categoria Catastale A2, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq, rendita 542.28 Euro, piano primo con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxx. Nell'abitazione di tipo civile, appena descritta, rientra l'intero piano terra che, per come visto precedentemente, risulta essere adibito a civile abitazione e di uso esclusivo al piano primo anche se catastalmente al piano terra sono riportati due locali deposito di seguito elencati:
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 1, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 39 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 102.72 Euro, Piano T, con diritto di proprietà della Signora xxxxx
 - Locale deposito sito alla località Sant'Antonello in Via Sant'Antonello distinti al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 62 particella n. 295, Sub. 2, con categoria Catastale C2, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita 97.46 Euro, Piano T, con diritto di proprietà della Signora xxxxxxxx

Il lotto n. 2 confina lungo i lati con le seguenti particelle:

- Nord con la particella n. 559,558 e 561;
- Sud con la particella n.402;
- Est con le particelle nr. 294;
- Ovest con la particella n. 348;

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero due decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 360.191,00 Euro.

Lotto n. 3: Abitazione di Tipo Economico

Il lotto identificato dal numero tre è costituito da una abitazione di tipo economica sita nel Comune di Spezzano Della Sila alla località di Camigliatello Silano.

Il lotto sopra indicato è intestato al signor xxxxx con proprietà per una quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la signora xxxxx

L'immobile è identificato a livello catastale come segue:

- *Abitazione di tipo Economica, con annessa corte, sito in nella frazione di Camigliatello Silano alla località Federici distinta al Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al di foglio n. 2 particella n. 1242, Sub. 3, con categoria Catastale A3, Zona Censuaria 2, Classe 1, Consistenza 3.5 vani, rendita 180.76 Euro, piano T e interno n.6.*



Immagine n.47

Estratto di mappa particelle nr. 1242

Il lotto n. 3 confina lungo i lati con le seguenti particelle:

- Nord con la particella n. 1133;
- Sud con la particella n. 997;
- Est con le particelle nr. 635 e 564;
- Ovest con la particella n. 997;

Il valore economico del lotto, identificato come lotto numero tre decurtato dalle sole spese per regolarizzare gli immobili è di circa 40.624,64 Euro.

Euro.

Cerzeto li,

Il CTU
Ing. Aceto Lucia