

CTU: Ing. Ulisse Smeriglio

Via Lucchetta 68 – 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 3336688997 - pec: ulisse.smeriglio.f02750@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 37/2020

23/01/2021

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 6 |
| Oggetto della C.T.U..... | 6 |
| Incarico | 7 |
| Comunicazioni e avvisi alle parti | 7 |
| Sopralluogo..... | 7 |
| Trasmissione copia perizia..... | 8 |
| | |
| VERIFICHE DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C. | 9 |
| In primo luogo, l'esperto proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando al giudice quelli mancanti o inidonei. | 9 |
| In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). | 9 |
| In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. | 9 |
| | |
| QUESITO N. 1 | 10 |
| L'esperto proceda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; | 10 |
| <i>Premessa</i> | 10 |
| <i>Visure catasto terreni comune di montalto uffugo</i> | 10 |
| <i>Visure catasto fabbricati comune di montalto uffugo</i> | 10 |
| <i>Visure elenco sub comune di montalto uffugo</i> | 10 |
| <i>Confini catastali</i> | 11 |
| <i>Considerazioni sulla formazione dei lotti</i> | 11 |
| <i>Lotto fabbricato+terreni</i> | 11 |
| | |
| QUESITO N. 2 | 12 |
| Proceda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive del immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. | 12 |
| <i>Ubicazione</i> | 12 |

| | |
|---|----|
| <i>Caratteristiche della zona</i> | 13 |
| <i>Individuazione dei beni pignorati</i> | 13 |
| <i>Caratteristiche e utilizzo dei terreni</i> | 14 |
| <i>Servitù presenti</i> | 15 |
| <i>Caratteristiche interne ed esterne del fabbricato</i> | 15 |
| <i>Dimensioni e superfici del fabbricato allo stato attuale</i> | 17 |
| <i>Caratteristiche strutturali del bene</i> | 18 |
| <i>Considerazioni sulla vendita immobiliare relativa all'applicazione dell'I.V.A.</i> | 18 |

QUESITO N. 3 **18**

L'esperto indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985..... 18

QUESITO N. 4 **19**

L'esperto proceda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali operazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria..... 19

| | |
|---|----|
| <i>Estremi della concessione edilizia</i> | 19 |
| <i>Difformità riscontrate sul fabbricato e terreno (particella n. 294)</i> | 19 |
| <i>Elenco delle difformità riscontrate</i> | 20 |
| <i>Considerazioni sulla sanabilità dello stato di fatto.</i> | 21 |
| <i>Soluzione proposta</i> | 21 |
| <i>Stima dei costi per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.</i> | 21 |

QUESITO N. 5 **22**

L'esperto proceda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47/1985..... 22

| | |
|--|----|
| <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> | 22 |
|--|----|

QUESITO N. 6 **22**

L'esperto proceda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del Decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge numero 1249/39 oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, indichi le ragioni ostative. 22

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali 22

Considerazioni riguardo a variazioni e aggiornamento degli atti catastali, correzione e/o redazione di planimetria catastale..... 23

QUESITO N. 7 23

L'esperto proceda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione..... 23

QUESITO N. 8 24

L'esperto proceda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente..... 24

Elenco delle formalità gravanti sui beni..... 24

Tabella di sintesi delle formalità gravanti sui singoli beni 25

QUESITO N. 9 26

L'esperto proceda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 26

Criteri di stima..... 26

| | |
|--|----|
| <i>STIMA DEI FABBRICATI</i> | 26 |
| <i>Calcolo superficie commerciale dei fabbricati</i> | 27 |
| <i>Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)</i> | 27 |
| <i>Fonte: Borsino Immobiliare</i> | 28 |
| <i>Stima delle unità immobiliari</i> | 28 |
| <i>STIMA DEI TERRENI AGRICOLI</i> | 29 |
| <i>Valore stimato</i> | 29 |

QUESITO N. 10 31

L'esperto proceda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale. 31

QUESITO N. 11 31

L'esperto proceda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; là dove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 31

Verifica contratti di locazione..... 31

QUESITO N. 12 32

L'esperto proceda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità..... 32

QUESITO N. 13 32

L'esperto proceda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri..... 32

QUESITO N. 14 32

L'esperto proceda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare. 32

CONCLUSIONI 32

CONGEDO ESPERTO 33

ELENCO ALLEGATI 34

PREMESSA

Oggetto della C.T.U.

Rito: **Esecuzione immobiliare post Legge 80**

N. R. G.: **37/2020**

Giudice: **Dott. GIUSEPPE SICILIA**

Creditore procedente **MAIOR SPV S.R.L. (p.iva 04951650268)**
Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015 CONEGLIANO (TV)
Rappresentato da:
Avv. Giorgio Giuseppe Bragato (C.F. BRGGGG66P20F205F)
Via Castel Morrone n. 2, 20129 Milano (MI)
pec: giorgio.bragato@milano.pecavvocati.it

Debitore

Sulla base di quanto riportato nel fascicolo telematico N.R.G. **37/2020** risulta che **MAIOR SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1 (C.F./PIVA: 04951650268) è creditore procedente nei confronti dei _____ per la somma di € **80.502,23** oltre interessi, nonché successive spese e accessori.

È stato chiesto, pertanto, di sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare alcuni beni siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e così identificati:

- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 190
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 234
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 237
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 240
- Terreno Foglio di mappa n. 71 particella n. 294
- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 3
- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 4
- Fabbricato Foglio di mappa n. 71 particella n. 295 sub 5

Inoltre alla data attuale risulta essere stato depositato un atto di intervento da parte di IFIS NPL S.p.a. con sede legale in Venezia Mestre, via Terraglio n. 63, CF. 04494710272, P.IVA. 04570150278 rappresentata e difesa dall'Avv. ENRICO AMBROGIO con Studio in C.SO FERA N.166, 87100 COSENZA(C.F. MBRNRC46T08A768K- fax: 0984393982- p.e.c.: avv.enricoambrogio@pec.giuffre.it) in quanto creditore intervenuto per una somma di € 11.683,00 oltre interessi, nonché successive spese e accessori.

- Accerta se l'immobile è libero o occupato;
- Effettua accurata documentazione fotografica interna ed esterna, effettuando foto di tutti gli ambienti, parti comuni e pertinenze e infine visita terreni interessati;
- Prende atto di quanto viene dichiarato dal _____ e riportato sul verbale di sopralluogo, ovvero:
 - Dichiaro di voler ricevere eventuali comunicazioni al seguente indirizzo e-mail:

Avendo effettuato tutte le operazioni necessarie ed acquisito quanto richiesto, alle ore 17.20, il verbale viene chiuso e sottoscritto dai presenti. (CFR. ALLEGATO 03)

Trasmissione copia perizia

Dopo aver redatto la perizia estimativa il sottoscritto, come richiesto dal Giudice Esecutivo, ha provveduto a trasmettere copia della stessa compresa di allegati alle parti interessate di seguito indicate:

| PARTE INTERESSATA | TIPOLOGIA TRASMISSIONE E INDIRIZZO | DATA INVIO |
|-------------------|--|------------|
| MAIOR SPV SRL | PEC giorgio.bragato@milano.pecavvocati.it | 23/01/2021 |
| IFIS NPL S.p.a. | PEC avv.enricoambrogio@pec.giuffre.it | 23/01/2021 |
| | mail | 23/01/2021 |
| | mail | 23/01/2021 |

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti gli esiti ed i rilievi del sopralluogo, viste le documentazioni richieste e reperite presso altri enti che in seguito saranno riportate, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue in merito ai beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

VERIFICHE DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE Art. 567 secondo comma c.p.c.

In primo luogo, l'esperto proceda al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

1. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente Maior SPV S.r.l., per conto dell'Avv. Giorgio Bragato, ha prodotto la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 del cod. proc. civ., nello specifico ha optato per il deposito della certificazione notarile a cura del Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce redatta in data 06/07/2020. Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Inoltre il procedente ha depositato all'interno del fascicolo telematico la nota di trascrizione Reg. Gen. 9795 Registro Particolare 7554 del 03/06/2020 inerenti tutti i beni oggetto di pignoramento (CFR. FASCICOLO TELEMATICO DOCUMENTO DEL 17/06/2020);
2. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale, per tutti i beni pignorati, aggiornato alla data del 09/06/2020 (CFR. FASCICOLO TELEMATICO DOCUMENTO DEL 08/07/2020); non risulta presente l'estratto catastale storico (estratto di mappa) riferito ai beni oggetto di pignoramento ma dalla storia catastale dei beni si comprende ugualmente l'origine catastale delle particelle pignorate. Tale aspetto verrà illustrato nei quesiti successivi ai quali il CTU ha risposto.
3. Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, aggiornato alla data del 31/10/2019 (CFR. FASCICOLO TELEMATICO DOCUMENTO DEL 11/06/2020).

QUESITO N. 1

L'esperto proceda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

PREMESSA

Il sottoscritto, con pec del 04/12/2020 e del 11/12/2020 richiedeva all'Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, le visure storiche e attuali delle particelle interessate nonché il relativo estratto di mappa catastale. L'Agenzia del Territorio di Cosenza trasmetteva in data 11/12/2020 la documentazione richiesta. (CFR. ALLEGATO 04).

Le particelle oggetto di pignoramento, ricadenti tutte nel Comune di Montalto Uffugo, sulla base delle risultanze catastali aggiornate al 11/12/2020 sono di seguito descritte.

VISURE CATASTO TERRENI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

| Foglio | Particella | Qualità Classe | Superficie (m ²) | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Note |
|--------|------------|----------------|------------------------------|--------------------|-----------------|------|
| 71 | 190 | ULIVETO 1 | 1390 | € 7,54 | € 3,95 | 1 |
| 71 | 234 | ULIVETO 2 | 2080 | € 5,91 | € 5,37 | 2 |
| 71 | 237 | ULIVETO 1 | 1063 | € 5,76 | € 3,02 | 2 |
| 71 | 240 | ULIVETO 1 | 450 | € 2,44 | € 1,28 | 2 |
| 71 | 294 | ULIVETO 2 | 3375 | € 9,59 | € 8,72 | 1 |
| 71 | 295 | ente urbano | 435 | - | - | 2 |

VISURE CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale (m ²) | Rendita | Note |
|--------|------------|-----|-------------------------|--------|-------------|--|----------|-------|
| 71 | 295 | 3 | In corso di definizione | - | - | - | - | 2 |
| 71 | 295 | 4 | A/3 | 3 | 6 vani | Totale 104 m ² Escluse aree scoperte 94 m ² | € 371,85 | 2 |
| 71 | 295 | 5 | A/3 | 3 | 5 vani | Totale 95 m ² Escluse aree scoperte 87 m ² | € 309,87 | 2 e 3 |

NOTE

Nota 1: per ½ in regime di comunione dei beni

Nota 2: per 500/1000

Nota 3: Il sub 5 viene dichiarato finito e in categoria A/3 ma dal sopralluogo effettuato si riscontra che lo stesso si presenta allo stato rustico.

Inoltre per la particella n. 295, trattandosi di ente urbano, si è proceduto ad effettuare una ricerca dei sub presenti ottenendo le risultanze di seguito riportate.

VISURE ELENCO SUB COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-------------------------|--------|-------------|----------|
| 71 | 295 | 1 | - | - | - | - |
| 71 | 295 | 2 | - | - | - | - |
| 71 | 295 | 3 | In corso di definizione | - | - | - |
| 71 | 295 | 4 | A/3 | 3 | 6 vani | € 371,85 |
| 71 | 295 | 5 | A/3 | 3 | 5 vani | € 309,87 |

Risulta che i sub n. 1 e n. 2 sono beni comuni non censibili e consultando l'elaborato planimetrico sono rispettivamente: corte del fabbricato e scala (CFR. ALLEGATO 04).

CONFINI CATASTALI

Si segnala la presenza di una stradina asfaltata e larga circa 3 metri che attraversa in prossimità di alcuni confini le seguenti particelle: 294-190-237-240. Tale strada è a servizio dei fabbricati presenti in quella zona. Parte da Via Santa Maria di Settimo e sale verso la collina dove, dopo 200 metri circa, si arriva all'inizio della proprietà interessata.

La particella n. 190 confina sul lato Nord-Ovest con stradina privata, sul lato Sud-Ovest con la particella n. 294 anch'essa oggetto di pignoramento, su tutti gli altri lati con proprietà privata.

La particella n. 234 confina sul lato Nord-Est con la particella n. 237 anch'essa oggetto di pignoramento, su tutti gli altri lati con proprietà privata.

La particella n. 237 confina sul lato Nord-Est con stradina privata, sul lato Sud-Ovest con la particella n. 234 anch'essa oggetto di pignoramento, su tutti gli altri lati con proprietà privata.

La particella n. 240 confina sul lato Nord-Est con un canale di scolo naturale, sul lato Sud-Ovest con stradina privata, su tutti gli altri lati con proprietà privata.

La particella n. 294 confina sul lato Nord-Ovest con stradina privata, sul lato Nord-Est con la particella n. 190 anch'essa oggetto di pignoramento, su tutti gli altri lati con proprietà privata.

La particella n. 295, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, confina su tutti i lati con la particella 294 anch'essa oggetto di pignoramento.

Per ulteriori dettagli si veda estratto di mappa (CFR. ALLEGATO 04) e stralcio ortofoto con sovrapposizione di estratto di mappa (CFR. ALLEGATO 08).

CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Anche se la conformazione tipologica dei beni oggetto di pignoramento consentirebbero di essere raggruppati in più di un lotto, l'apposizione del vincolo urbanistico insistente su tutte le particelle oggetto di pignoramento come indicato nell'atto unilaterale d'obbligo a cura del Notaio Leucio Gisonna N. Rep. 188832 e N. Racc. 37480 trascritto con nota 10/06/1998 Reg. Gen. 11758 e Reg. Part. 9463 (CFR. ALLEGATO 07) determina un interesse all'acquisto solo se i beni sono raggruppati in un unico lotto.

LOTTO FABBRICATO+TERRENI

Costituito dal fabbricato pignorato comprensivo della particella n. 295, su cui insiste, in quanto corte dello stesso, dalle particelle di terreno n. 190-234-237-240 e 294.

QUESITO N. 2

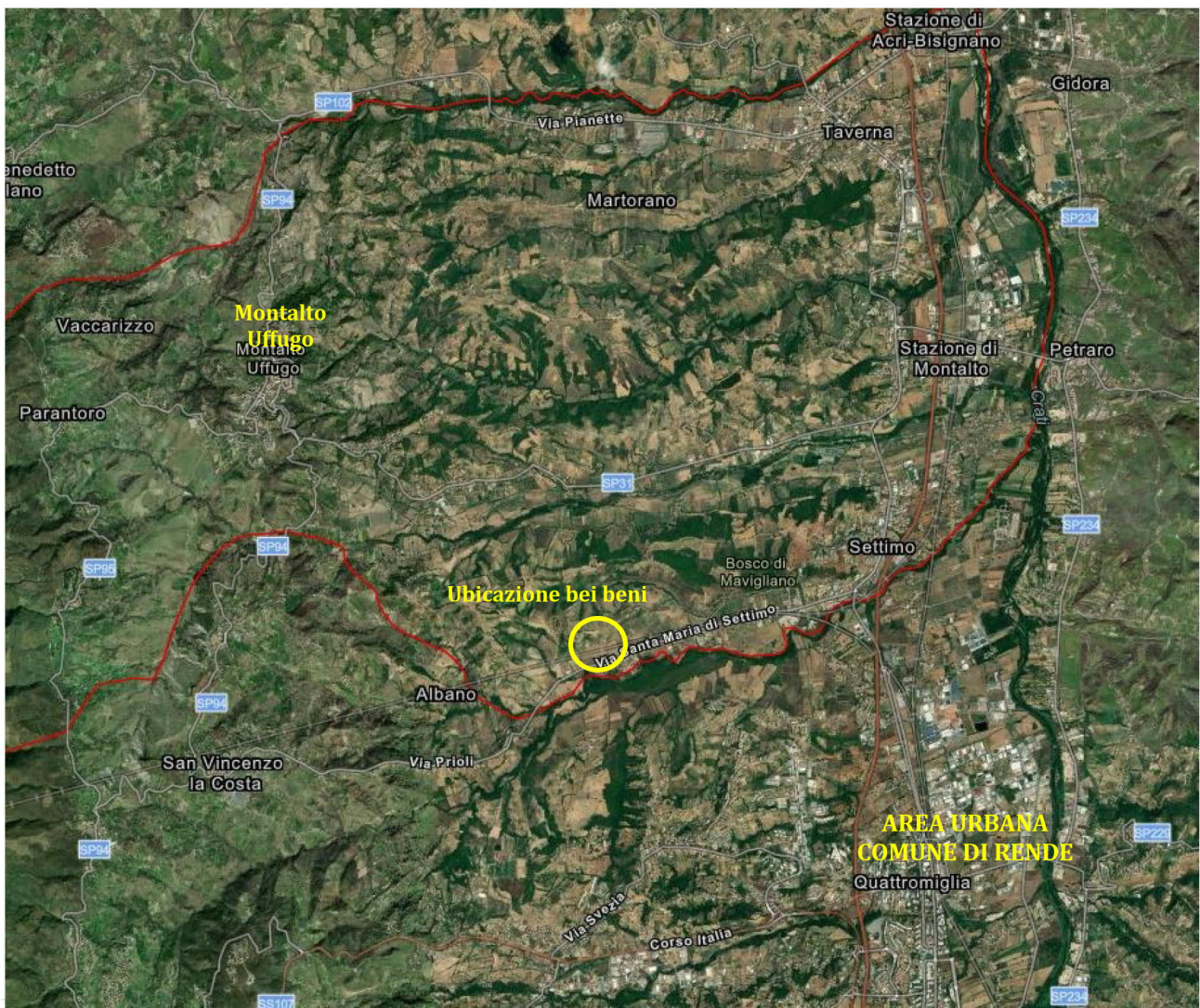
Proceda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive del immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

UBICAZIONE

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in Via Santa Maria di Settimo al n. 164. La zona viene anche indicata con il nome "Gelardo". L'area su cui insistono i beni pignorati si trova in una zona caratterizzata da basse colline prospicienti la catena appenninica Paolana.

Dal luogo in cui si trovano i beni si può raggiungere il paese di Montalto Uffugo, distante 8,5 Km in 17 minuti circa; oppure la zona urbana di Rende ovvero lo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo (A3) o la stazione dei treni FS che distano 7÷8 Km e raggiungibili in circa 14 minuti.

Il capoluogo di provincia Cosenza è distante 16,7 Km ed è raggiungibile in 25÷30 minuti. L'aeroporto più vicino è quello di Lamezia Terme distante circa 80 Km. Di seguito si riporta uno stralcio dell'ortofoto del territorio in cui sono presenti i beni.



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona circostante si presenta prevalentemente agricola con caratteristiche tipiche della macchia mediterranea.

Vi sono dei fabbricati sparsi prevalentemente ad uso abitativo o a servizio dei fondi agricoli. Quelli prospicienti la Via Santa Maria di Settimo hanno anche destinazione per attività artigianale/commerciale/produttiva.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni soggetti alla presente procedura di pignoramento sono rappresentati nella grafica sotto riportata (stralcio ortofoto del webgis del Comune di Montalto Uffugo). Si nota la presenza di alcune piccole costruzioni nella particella n. 294 che saranno trattate successivamente.

In sintesi le particelle n. 190-234-237-240 e 294 sono TERRENI mentre il fabbricato insiste sulla particella n. 295. Da segnalare che l'accesso alla particella n. 295 può avvenire solo attraversando la particella n. 294 all'interno della quale sul lato Sud-Ovest è presente una stradina asfaltata di uso esclusivo al fabbricato.



CARATTERISTICHE E UTILIZZO DEI TERRENI

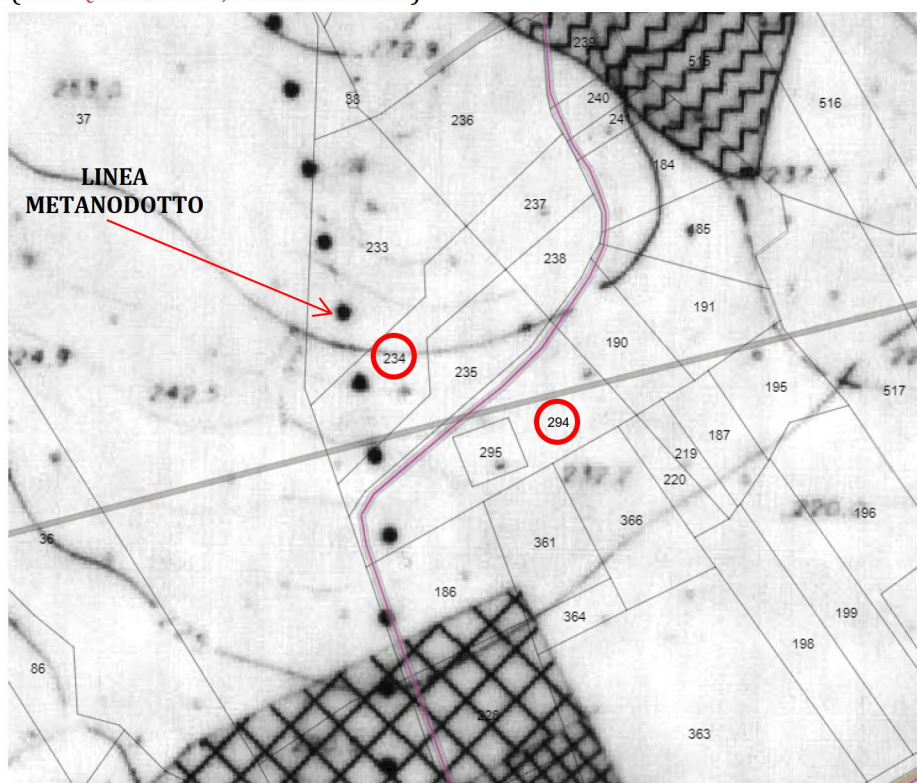
Sulla maggior parte dei terreni sono presenti diverse piante di ulivo soprattutto all'interno della particella n. 237, inoltre una porzione della stessa è adibita contemporaneamente ad orto. Il terreno individuato con la particella n. 234 per il 70% circa è utilizzato a SEMINATIVO mentre nella zona più a Nord vi sono delle piante di ulivo. Si segnala la presenza di qualche albero da frutto.

La particella n. 294 è usata prevalentemente come corte del fabbricato, nella zona più ad Ovest sono presenti delle piccole costruzioni (non autorizzate) che saranno trattate successivamente.

Dal punto di vista morfologico quasi tutti i terreni presentano una pendenza media di circa il 10% (vedi foto terreni [CFR. ALLEGATO 05](#))

SERVITÙ PRESENTI

Le particelle n. 234 e n. 294 sono attraversate dal metanodotto linea "METAN.MARTIRANO-MORANO CALABRO 9 TRONCO" DN 1200 48 POLLICI e pertanto soggette a servitù da parte di SNAM RETE GAS S.P.A. ([VEDI QUESITO N. 8, FORMALITÀ N. 8](#))



Stralcio dal webgis comunale – PRG con catastale sovrapposto

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato realizzato in un terreno agricolo in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 59 del 18/09/1998 da parte del Comune di Montalto Uffugo ([CFR. ALLEGATO 07](#)). Per la costruzione del fabbricato è stato necessario procedere a vincolare urbanisticamente, ovvero alla non edificazione, una superficie di terreno agricolo corrispondente alle particelle oggetto di pignoramento per un complessivo di 8793 m² ([CFR. ALLEGATO 07](#)).

La costruzione dell'edificio è iniziata alla fine del 1998.

La tipologia edilizia presenta caratteristiche strutturali di buona qualità mentre il livello di finiture sia interno sia esterno è di livello medio. Il fabbricato si presenta libero su tutti e quattro i lati.

Si sviluppa su tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra o rialzato, Piano sottotetto o mansardato) collegati da una scala che si sviluppa dal piano seminterrato fino al piano sottotetto integrata nella struttura dell'intero fabbricato. La scala in progetto era prevista senza compagnia verso l'esterno ma attualmente si rilevano delle parziali chiusure sui lati esterni della stessa.

Inoltre sono stati realizzati due ulteriori accessi (non previsti nel progetto approvato), uno sul lato Nord che porta direttamente al pianerottolo della scala posto al primo livello, l'altro è rappresentato da una soletta rampante in c.a. che consentirebbe l'accesso direttamente al piano sottotetto.

Quest'ultimo accesso però non è utilizzabile in quanto privo di parapetti di sicurezza. (CFR. ALLEGATO 05)

Sul lato Sud del fabbricato è presente un tratto di muro in c.a. rappresentante il confine di proprietà, per un breve tratto con un'altezza pari alla quota della corte per il resto a quota più bassa.

La corte si presenta in parte sistemata a verde (zona ingresso carrabile) in parte pavimentata con massetto di cemento che allo stato attuale si mostra piuttosto usurato mentre alcune zone sono in terra battuta. In prossimità dell'ingresso carrabile, vicino ad una pianta di fico, è posizionata una vasca imhoff per il trattamento dei liquami. (CFR. ALLEGATO 05)

L'accesso al lotto, su cui insiste il fabbricato e individuato con la particella n. 295, avviene attraverso un accesso carrabile asfaltato che parte dalla stradina privata precedentemente descritta (vedi quesito 1 – confini catastali) a servizio dei proprietari dei beni limitrofi e, attraversando la particella n. 294, giunge alla corte del fabbricato (part.lla 295). (CFR. ALLEGATO 05)

Il **piano seminterrato** si sviluppa su una superficie lorda di 130 m² con altezza interna di 2,90 m. È presente un locale chiuso a servizio dell'abitazione occupante una superficie lorda 26 m² con altezza utile interna di 2,80 m. mentre il resto della superficie è porticata ad eccezione della zona occupata dall'ingombro del vano scala di circa 17 m² lorda. Dal seminterrato attraverso la scala in c.a. si accede ai livelli superiori.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano opere non autorizzate con la Concessione Edilizia:

- Chiusura a tutta altezza e ad altezza parziale di alcuni lati con tompagnatura in mattoni forati alveolari (buoni per il contenimento energetico);
- Chiusura del corpo scala su tutti i lati;
- Predisposizione di aperture per alloggiamento porte e/o finestre su alcune pareti perimetrali esterne;
- Realizzazione di una tramezzatura interna nel locale chiuso.

Il **piano terra o rialzato** è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, wc-lavatoio, tre camere da letto e bagno. La superficie chiusa complessiva al lordo delle murature misura 103,00 m² per un'altezza di 2,70 m. È presente una terrazza che affaccia a Sud-Ovest ed un balcone che si sviluppa sul lato Ovest collegati tra loro. Alla terrazza si accede dal soggiorno-pranzo mentre il balcone è accessibile anche dalla cucina.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano opere non autorizzate con la Concessione Edilizia:

- Chiusura di una porzione della terrazza destinata a camera da letto.
- Piccole variazioni delle tramezzature interne nella zona ingresso-cucina-soggiorno-pranzo.
- Chiusura del vano scala e realizzazione di apertura con portone per accesso sul retro.

Il **piano sottotetto** ripropone la stessa superficie del piano rialzato. Ha un'altezza variabile da un minimo di 2,10 metri ad un massimo di 3,25 metri. Da progetto approvato con Concessione Edilizia doveva essere un unico grande ambiente da adibire a locale di ripostiglio e sgombero non abitabile mentre si riscontra la presenza di n. 6 ambienti rustici delimitate solo da tramezzature. Tutto il piano si presenta allo stato rustico con la realizzazione delle sole tramezzature senza intonaco. Solo la terrazza ed il balcone risultano finiti.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano opere non autorizzate con la Concessione Edilizia:

- Chiusura di alcune pareti esterne sul lato Nord;
- Chiusura del vano scala;
- Realizzazione di tramezzature interne;

- Formazione di n. 6 ambienti;
- Realizzazione di una soletta in c.a. (non a norma) per un accesso autonomo direttamente dall'esterno sul lato Nord.
- Lo stato conservativo della struttura si presenta abbastanza buono mentre quello relativo alle rifiniture si presenta medio.
- Le finestre sono costituite da un doppio infisso, quello esterno in alluminio e quello interno in legno e alluminio.
- I rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato.
- Il pavimento del piano seminterrato e del sottotetto sono allo stato rustico con il massetto in cls a vista, mentre quello del piano rialzato (abitazione) è realizzato in gres porcellanato.
- Il pavimento delle terrazze e dei balconi è in gres porcellanato.
- La scala si presenta finita di pavimento in gres porcellanato e di ringhiera in ferro solo per le prime tre rampe, l'ultima è allo stato rustico e priva di corrimano.
- Il portoncino di ingresso all'abitazione è di tipo blindato, quello che accede all'esterno in ferro e vetro.
- È presente un termo-camino nella zona soggiorno-pranzo dell'abitazione.
- Il sistema di riscaldamento dell'abitazione è costituito da radiatori in alluminio collegati tutti al termo-camino. Per l'acqua calda sanitaria è presente anche uno scaldabagno elettrico.

(CFR. ALLEGATI 05)

DIMENSIONI E SUPERFICI DEL FABBRICATO ALLO STATO ATTUALE

| PIANO | Destinazione | superficie lorda complessiva [m ²] | superficie chiusa [m ²] | superficie coperta esterna [m ²] |
|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Seminterrato | | 130 | | |
| Seminterrato* | locale a servizio dell'abitazione | | 26,00 | |
| Seminterrato* | vano scala | | 17,00 | |
| Seminterrato* | Porticato | 87,00 | | |
| Terra/rialzato | abitazione | 158,2 | | |
| Terra/rialzato* | abitazione | | 103,00 | |
| Terra/rialzato | balcone | | | 14,50 |
| Terra/rialzato | Terrazza | | | 23,50 |
| Terra/rialzato* | scala | | 17,00 | |
| Sottotetto | | 158,2 | | |
| Sottotetto* | ripostiglio e locale di sgomero | | 103 | |
| Sottotetto | Terrazza | | | 14,50 |
| Sottotetto | balcone | | | 23,50 |
| Sottotetto* | scala | | 17,00 | |
| corte | | 305 | | |
| | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 283,00 | 76,00 |
| * presenza di difformità rispetto al progetto approvato con C.E. 59/1998 | | | | |

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Sulla base di quanto ho potuto constatare e sulla scorta di quanto illustrato nella documentazione tecnica reperita presso il Comune di Montalto Uffugo si può giungere alle seguenti conclusioni.

Il fabbricato è costituito da tre livelli oltre la copertura:

- Livello fondazione
- Livello intermedio 1
- Livello intermedio 2
- Livello copertura

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato attraverso un sistema di telai (travi e pilastri).

La fondazione è costituita da un reticolo di travi rovesce in c.a.

I solai sono in latero-cemento, travetti in c.a.p., soletta in cls collaborante e pignatte.

La copertura è composta da due falde con struttura in latero cemento.

Il manto di copertura è costituito da tegole in cemento.

Sul lato Nord è presente un muro in c.a. di controterra posto a circa 90 cm dalla struttura del fabbricato al fine di realizzare l'intercapedine tra struttura e terreno evitando fenomeni di umidità e/o infiltrazione di acqua.

CONSIDERAZIONI SULLA VENDITA IMMOBILIARE RELATIVA ALL'APPLICAZIONE DELL'I.V.A.

La vendita degli immobili ad uso abitativo (e delle loro pertinenze, quali autorimesse, cantine, solai) è soggetta ad IVA quando gli immobili stessi vengono venduti da parte dell'impresa che li ha costruiti o che li ha ristrutturati, a condizione che la costruzione (o la ristrutturazione) sia ultimata da non più di cinque anni, a meno che non venga esercitata opzione espressa per assoggettamento ad IVA da parte della società.

Nel nostro caso l'immobile è stato realizzato dal privato, ovvero la parte eseguita, pertanto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

QUESITO N. 3

L'esperto indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985

La costruzione è iniziata alla fine dell'anno 1998 in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 59. Pertanto trattasi di costruzione antecedente la data del 2 settembre 1967.

QUESITO N. 4

L'esperto proceda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali operazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il sottoscritto ha richiesto con pec del 04/12/2020 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo una copia della documentazione presente agli atti inerenti la costruzione oggetto di pignoramento.

Dai documenti ricevuti si evince che la costruzione è stata realizzata con la C.E. 59/1998 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo. (CFR. ALLEGATO 07)

Inoltre si riscontra la presentazione di una domanda per il rilascio di un permesso di costruire in data 06/06/2006 Prot. N. 11915 a cui l'ufficio tecnico ha richiesto alcune integrazioni per poter formulare un proprio parere ma la stessa è rimasta in sospeso in quanto non è stato trasmesso quanto richiesto.

DIFFORMITÀ RISCOstrate SUL FABBRICATO E TERRENO (PARTICELLA N. 294)

Dall'analisi di tutta la documentazione tecnica a disposizione, confrontando lo stato attuale dei beni con la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CFR. ALLEGATO 07) nonché la documentazione reperita presso gli Uffici del Territorio di Cosenza (CFR. ALLEGATO 04) si riscontrano una serie di difformità per come illustrato di seguito.

Il progetto approvato con C.E. n. 59/1998 prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione vincolando necessariamente dei terreni in quanto la destinazione urbanistica sia all'epoca della costruzione che ancora oggi è di tipo agricola. La superficie agricola disponibile e da vincolare (8793 m²) consentiva di realizzare un volume complessivo di 264 m³ da destinare a residenza ciò significava, considerando un'altezza utile interna di 2,70 metri, ottenere una superficie utile calpestabile di 97,80 m². Inoltre era possibile realizzare una superficie lorda da destinare a box/garage in rapporto di 2m²/20m³, ottenendo dunque un box di superficie pari a 26,40. Infine era consentito realizzare un sottotetto con un'altezza media inferiore a 2,70 (CFR. ALLEGATO 07) non abitabile da destinare a locali di sgombero nonché un porticato.

L'impostazione generale della costruzione rispecchia il progetto presentato sia dal punto di vista strutturale sia per la forma in pianta delle superfici. Allo stato attuale però vi sono alcune superfici che

sono state chiuse previo la realizzazione di tompagnature per ricavare dei locali abitabili e/o a servizio dell'abitazione.

Tra i locali chiusi in seguito alla realizzazione di tramezzature e/o tompagnature solo quello posto al piano rialzato (piano abitazione) risulta finito e adibito a camera da letto. Tutti gli altri ambienti ricavati dalle suddette nuove tramezzature e tompagnature (sia al piano seminterrato sia al piano sottotetto) sono allo stato rustico.

Le chiusure effettuate in difformità al progetto approvato risultano essere abusive in quanto non autorizzate.

Inoltre vicino il fabbricato senza alcun titolo autorizzativo sono stati costruiti dei volumi circa intorno all'anno 2010 ovvero un magazzino, una tettoia ed una porcilaia.

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

A) Difformità tra documentazione approvata con C.E. 59/1998 e stato attuale

PIANO SEMINTERRATO

- A.1 Chiusura del vano scala;
- A.2 Chiusura a tutta altezza della parete lato Est;
- A.3 Chiusura parziale della parete esterna lato Sud e Ovest;
- A.4 Realizzazione tramezzatura nel locale destinato a box;

PIANO TERRA O RIALZATO

- A.5 Chiusura del vano scala;
- A.6 Realizzazione porta per accesso sul retro dal vano scala;
- A.7 Chiusura di una porzione di terrazza per ricavare un locale adibito a camera da letto;

PIANO SOTTOTETTO

- A.8 Chiusura del vano scala;
- A.9 Chiusura sul lato Nord di una porzione di terrazza;
- A.10 Realizzazione di tramezzature interne e creazione di n. 6 ambienti rustici;
- A.11 Realizzazione di una soletta rampante in c.a. per futuro accesso indipendente;

NUOVI CORPI REALIZZATI SULLA PARTICELLA N. 294 (AD OVEST DEL FABBRICATO)

- A.12 Magazzino in muratura di dimensioni 7,25 metri per 5,45 metri con altezza variabile da 3,10 a 2,35 metri distante dal fabbricato 6,80 metri, sul lato Nord del magazzino è presente un muro in c.a. per tutta l'altezza, la copertura è costituita da travi in legno e lamiera in acciaio zincato poggiate sui tre lati in mattoni e sul muro in c.a.
- A.13 Tettoia contigua al magazzino di dimensioni 3,55 metri per 3,90 con struttura in ferro, sul lato Nord è presente un muro costituito in c.a. per due metri di altezza e poi in blocchi di cls per altri 80 cm di altezza., la copertura è costituita da travi in ferro e lamiera zincata;
- A.14 Porcilaia in muratura per un ingombro di 13 metri per 2,10 ed un'area recintata di circa 5 metri per 3,5 metri;

B) Difformità tra documentazione catastale e stato attuale

- B.1 La planimetria catastale del piano seminterrato e del piano rialzato risultano conformi al progetto approvato con C.E. 59/1998 ma difforme dallo stato attuale;
- B.2 La planimetria catastale del piano sottotetto risulta difforme sia dal progetto approvato con C.E. 59/1998 sia dallo stato attuale;

B.3 Sulla particella catastale n. 294 non vengono rappresentati i volumi nuovi ovvero il magazzino, la tettoia e la porcilaia pertanto non risultano censiti al Catasto.

Gli elementi rappresentativi delle difformità rilevate sono stati riportati sugli elaborati grafici al fine di poter confrontare le planimetrie nelle seguenti situazioni: PROGETTO APPROVATO – STATO ATTUALE – CATASTALE. (ALLEGATO 08)

CONSIDERAZIONI SULLA SANABILITÀ DELLO STATO DI FATTO.

I beni oggetto di pignoramento sono caratterizzati dalla presenza di una serie di difformità come sopra già dettagliatamente illustrate che insistono sulla particella n. 295 (fabbricato adibito ad abitazione) e sulla particella n. 294 (terreno).

Il sottoscritto ha dunque verificato la sanabilità delle difformità riscontrate sulla base di quanto sancito dalla vigente normativa urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e di quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 nonché dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo (P.R.G., Regolamento Edilizio e N.T.A.).

Alla luce di un'approfondita analisi tecnica si può giungere alla conclusione che i beni possono essere oggetto di sanatoria previo richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

SOLUZIONE PROPOSTA

Procedere alla richiesta del rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 rispettando gli standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale n. 19/2002 e s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria" nonché il Regolamento Edilizio e le N.T.A. vigenti del Comune di Montalto Uffugo.

Tale soluzione consente di realizzare una superficie in parte residenziale e in parte da destinare ad edifici a servizio del fondo.

In questo modo si può sanare la superficie residenziale del piano rialzato, utilizzare il locale al piano seminterrato destinandolo a ricovero delle autovetture solo per la residenza, realizzare volumi tecnici inferiori a 10 m² per l'abitazione e sanare i corpi di fabbrica costruiti senza titolo da destinare ad attività per come previsto al punto 6.4.2 delle N.T.A. (es. attività principali auspicabili sono coltivazione dei fondi agricoli, silvicoltura e allevamento del bestiame, oppure secondarie quali artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli, quali frantoi oleari, strutture di lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, etc.,).

Tale procedura per ovvie ragioni comporta la necessità di presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria corredata da relativo progetto a cura di un tecnico abilitato.

Inoltre, considerato che è necessario acquisire tra i vari pareri quello sismico per le nuove strutture realizzate, ciò comporta una serie di costi legati alla necessità di produrre uno studio geologico corredata da prove e indagini in situ.

Infine si dovrà procedere al versamento degli Oneri di Urbanizzazione e il Costo di Costruzione con gli opportuni aggiornamenti degli atti catastali inserendo in mappa quelli ad oggi costruiti senza titolo autorizzativo.

STIMA DEI COSTI PER OTTENERE IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

Per sanare i beni oggetto di pignoramento si terrà conto delle seguenti tipologie di spese:

- Diritti di segreteria;
- Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione;
- Spese tecniche comprensive di progettazione, direzione lavori, sicurezza e studio geologico;
- Spese per l'aggiornamento degli atti catastali (inserimento in mappa dei fabbricati non censiti, aggiornamento planimetrie catastali)
- Lavori per adeguamento sismico delle strutture costruite senza titolo abilitativo (si stima circa il 15 del valore dei fabbricati);
- Imprevisti

Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra riportato ammonta circa ad € 30.000,00.

QUESITO N. 5

L'esperto proceda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47/1985

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo pec in data 04/12/2020 il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni oggetto di pignoramento il quale mi veniva consegnato in data 29/12/2020 con Prot. N. 22627. (CFR. ALLEGATO 07)

Si rileva che la destinazione d'uso dei terreni è la seguente: **zona agricola E/2**.

Per la particella n. 240 si evidenzia che una porzione della stessa ricade in **zona G/1** ovvero area non idonea all'edificazione.

Inoltre i terreni ricadono all'interno delle aree denominate "intorni" relativi alla perimetrazione area SIC (Site di Importanza Comunitaria) giusta Direttiva "Habitat" 92/43 C.E.E. D.P.R. applicativo n. 357/97.

QUESITO N. 6

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

ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono stati confrontati con i dati catastali acquisiti dal sottoscritto come già illustrato dettagliatamente nel QUESITO N. 1.

Dal confronto dei dati si arriva alla conclusione che vi è esatta corrispondenza tra quelli indicati nell'atto di pignoramento e quelli desunti dalle visure catastali richieste all'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Cosenza.

Si allegano le visure rilasciate dall'Agenzia del Territorio. (CFR. ALLEGATO 04)

CONSIDERAZIONI RIGUARDO A VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI, CORREZIONE E/O REDAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE.

Le variazioni e/o aggiornamenti degli atti catastali, nonché eventuale correzione e/o redazione di planimetrie catastali da effettuare, attualmente non possono essere espletate in quanto è necessario rendere conformi i volumi esistenti ad un titolo autorizzativo nel rispetto degli standard urbanistici previsti (vedi QUESITO N. 4).

QUESITO N. 7

L'esperto proceda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla parte eseguita in data 10/04/2020. A tale data la parte eseguita come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio è intestataria degli immobili pignorati in forza ad un atto regolarmente trascritto.

Di seguito si riportano le risultanze sopra richiamate.

| Foglio | Part.IIIa | Proprietari | Quote | Atto trascritto |
|--------|-----------|-------------|--|-----------------|
| 71 | 190 | | ½ in regime di comunione dei beni ½ in regime di comunione dei beni | Nota 1 |
| 71 | 234 | | 500/1000 500/1000 | Nota 2 |
| 71 | 237 | | 500/1000 500/1000 | Nota 2 |
| 71 | 240 | | 500/1000 500/1000 | Nota 2 |
| 71 | 294 | | ½ in regime di comunione dei beni ½ in regime di comunione dei beni | Nota 1 |
| 71 | 295 | | 500/1000 500/1000 | Nota 1 |

Nota 1: Compravendita per atto a rogito Notaio Nunzio Nappi del 17/06/1981 trascritto a Cosenza il 17/07/1981 al n. 12316 del registro particolare; conferma di compravendita per atto a rogito Notaio Gissonna Leucio del 03/06/1998 trascritto a Cosenza il 10/06/1998 al n. 9461 del registro particolare; compravendita per atto a rogito Notaio Gissonna Leucio del 03/06/1998 trascritto a Cosenza il

10/06/1998 al n. 9462 del registro particolare. (Riferimento ex particella n. 189 da cui sono derivate la n. 190, 294 e 295.)

Nota 2: Compravendita per atto a rogito Notaio Falsetti Francesco del 29/04/1997 trascritto a Cosenza il 12/05/1997 al n. 8212 del registro particolare.

Oltre alla parte eseguita non risultano altri comproprietari, pertanto non è necessario procedere ad un progetto di divisione in porzioni di valore simile per ciascun proprietario dal momento che le parti eseguite sono anche coniugi.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le verifiche necessarie presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo per la parte eseguita richiedendo con pec del 07/12/2020 le informazioni circa lo STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA e CERTIFICATO O ESTRATTO DI MATRIMONIO. Le risultanze sono aggiornate al 10/12/2020. (CFR. ALLEGATO 09)

QUESITO N. 8

L'esperto proceda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare un'ispezione ipotecaria, aggiornata al 11/12/2020, relativa alle suddette unità immobiliari oggetto del pignoramento. Di seguito viene riportato l'elenco delle formalità in ordine cronologico che riguardano le unità immobiliare al fine di una ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie, nonché ha verificato la sussistenza di servitù, vincoli, etc. (CFR. ALLEGATO 06)

ELENCO DELLE FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI

1. DIVISIONE

Trascrizione del 12/05/1997 – Registro Particolare 8211 Registro Generale 9872

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 14754 del 29/04/1997

2. COMPRAVENDITA

Trascrizione del 12/05/1997 – Registro Particolare 8212 Registro Generale 9873

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 14754 del 29/04/1997

3. COMPRAVENDITA

Trascrizione del 10/06/1998 – Registro Particolare 9461 Registro Generale 11756

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 188831 del 03/06/1998

4. COMPRAVENDITA

Trascrizione del 10/06/1998 – Registro Particolare 9462 Registro Generale 11757

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 188831 del 03/06/1998

5. COSTITUZIONE DI VINCOLO
Trascrizione del 10/06/1998 – Registro Particolare 9463 Registro Generale 11758
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 188832 del 03/06/1998
6. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscrizione del 02/06/1999 – Registro Particolare 2111 Registro Generale 11326
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 202390 del 31/05/1999
7. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione del 14/02/2006 – Registro Particolare 853 Registro Generale 5198
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 296707/48608 del 13/02/2006
8. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Trascrizione del 05/06/2008 – Registro Particolare 12948 Registro Generale 18348
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 59208/11231 del 19/05/2008
9. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscrizione del 29/08/2019 – Registro Particolare 2234 Registro Generale 22505
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1646 del 28/11/2018
10. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione del 03/06/2020 – Registro Particolare 7554 Registro Generale 9795
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI COSENZA Repertorio 819 del 10/04/2020

TABELLA DI SINTESI DELLE FORMALITÀ GRAVANTI SUI SINGOLI BENI

| Formalità n. | Registro Generale | Immobili interessati dalla formalità | |
|--------------|-------------------|--------------------------------------|--|
| | | TERRENI FOGLIO 71 PARTICELLA: | FABBRICATI FOGLIO 71 PARTICELLA /SUB: |
| 1 | 9872 | 234-237-240 | |
| 2 | 9873 | 234-237-240 | |
| 3 | 11756 | 190 | |
| 4 | 11757 | 190 | |
| 5 | 11758 | 190-234-237-240-294-295 | |
| 6 | 11326 | 190-234-11326-240 | |
| 7 | 5198 | 190-234-237-240 | |
| 8 | 18348 | 234-294 | |
| 9 | 22505 | | 295 sub 4 e sub 5 |
| 10 | 9795 | 190-234-237-240-294 | 295 sub 3, sub 4 e sub 5 |

Si segnala:

- l'esistenza di una servitù nei confronti di SNAM RETE GAS S.P. (formalità n. 8)
- costituzione di un vincolo di inedificabilità (formalità n. 5).

QUESITO N. 9

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

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima che si intende adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dai dati reperiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (aggiornato al I Semestre 2020) e dal *Borsino Immobiliare* (uno dei più diffusi siti di quotazione immobiliare) per compravendite immobiliari.

Per la valutazione del fondo agricolo si terranno in considerazione i V.A.M. (Valori Agricolo Medi) della Provincia di Cosenza del 2013.

Si ritiene opportuno fare riferimento alle quotazioni immobiliari suddette per le quali si individua un valore, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, per ogni determinata tipologia edilizia in ambiti territoriali omogenei.

Con l'utilizzo di tale **metodologia** è stato possibile effettuare una stima collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario derivato da una più estesa indagine (non solo locale), implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio nonché da analisi e informazioni ottenute dal Borsino Immobiliare che si avvale di una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

I beni oggetti di valutazione saranno valutati in funzione delle superfici presenti allo stato di fatto in virtù della possibilità di essere sanati per come già illustrato al quesito n. 4. Di seguito si riportano le dimensioni delle superficie commerciali da tenere in considerazioni per la stima complessiva del bene.

STIMA DEI FABBRICATI

La stima del valore di mercato da attribuire ai fabbricati sarà effettuata considerando la superficie commerciale ovvero quella che risulta essere stata rilevata allo stato attuale prevedendo di sanare tutti i volumi ivi costruiti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

| | Destinazione d'uso | m² | Coeff. Omogeneizzazione | Superficie commerciale |
|--|--|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| PIANO SEMINTERRATO | ricovero autovetture, porticato, volume tecnico e corpo scale | 130 | 35,0% | 45,50 |
| PIANO RIALZATO | Abitazione | 103 | 100,0% | 103,00 |
| PIANO RIALZATO | Balcone | 14,5 | 35,0% | 5,08 |
| PIANO RIALZATO | Terrazza | 23,5 | 35,0% | 8,23 |
| PIANO SOTTOTETTO | locali di sgombero | 103 | 50,0% | 51,50 |
| PIANO SOTTOTETTO | Balcone | 14,5 | 50,0% | 7,25 |
| PIANO SOTTOTETTO | Terrazza | 24,5 | 50,0% | 12,25 |
| CORTE DEL FABBRICATO | particella 295 | 305 | 15,0% | 45,75 |
| CORTE DEL FABBRICATO | si considera il 40% della particella 294 per le sue caratteristiche assimilabili a corte | 1350 | 10,0% | 135,00 |
| TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE | | | | 413,55 |
| MAGAZZINO | a servizio attività fondo (es. derrate agricole) | 41,7 | 100,0% | 41,70 |
| TETTOIA | ricovero mezzi agricoli | 14,9 | 100,0% | 14,90 |
| COSTRUZIONE RURALE | ricovero animali | 27,5 | 50,0% | 13,75 |
| TOTALE SUPERFICIE A SERVIZIO FONDO AGRICOLO | | | | 70,35 |

Per quanto riguarda le pertinenze (terrazze, porticati, area a parcheggio etc.) sono state considerate con dei coefficienti di omogeneizzazione sulla base di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

| Destinazioni d'uso | Coeff. |
|---|---------------|
| Abitazione | 100% |
| Balconi e terrazze scoperte | 25% |
| Balconi e terrazze coperti | 35% |
| Patii e porticati | 35% |
| Giardini | 15% |
| Verande | 65% |
| Cantine/soffitte/assimilati comunicanti | 50% |
| Cantine/soffitte/assimilati non comunicanti | 25% |

Di seguito si riportano i valori massimi e minimi indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

FONTE: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

Per la valutazione dei corpi di fabbrica si procederà successivamente ad individuare un valore €/m² sulla base dei dati forniti dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzie delle Entrate riferite al 1° semestre 2020 nella Zona omogenea di riferimento: Zona aree rurali - tipologie prevalente: non presente – Destinazione: Residenziale

| | | |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Valore di mercato | } | MIN 485 €/m ² |
| | | MAX 630 €/m ² |

(CFR. ALLEGATO 11)

FONTE: BORSINO IMMOBILIARE

Per la valutazione dei corpi di fabbrica si procederà successivamente ad individuare un valore €/m² sulla base dei dati forniti dal Borsino Immobiliare prendendo in esame i valori attribuiti ad un'abitazione di fascia media.

Le quotazioni pubblicate ad oggi con una Zona omogenea di riferimento: AREE RURALI, sono le seguenti:

TIPOLOGIA: ABITAZIONE IN STABILI DI FASCIA MEDIA

| | | |
|-------------------|---|------------------------------------|
| Valore di mercato | } | MIN 500,82 €/m ² |
| | | MAX 716,86 €/m ² |

(CFR. ALLEGATO 11)

STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Dopo aver individuato dei valori massimi e minimi si stabilisce un valore di mercato per ognuna delle fonti utilizzati e si procede al calcolo della stima del più probabile valore di mercato considerando la media dei due valori stabiliti per ognuna delle fonti utilizzate. Infine si procede al calcolo del valore complessivo dei fabbricati.

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica a servizio del fondo agricolo si considera un valore di mercato pari al 50% dell'abitazione. (CFR. ALLEGATO 11)

| | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Valore di mercato riferito ai dati OMI | € | 600,00 | |
| Valore di mercato riferito ai dati Borsino Immobiliare | € | 700,00 | |
| Valore medio calcolato tra OMI e BORSINO IMMOBILIARE | € | 650,00 | |
| Destinazione | Sup. Lorda | Valore immobile | Totale |
| | [m²] | [m²] | |
| SUPERFICIE RESIDENZIALE COMMERCIALE | 413,55 | 650,00 | € 268 807,50 |
| SUPERFICIE A SERVIZIO DEL FONDO COMMERCIALE | 70,35 | 325,00 | € 22 863,75 |
| VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI | | | € 291 671,25 |

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

La stima dei terreni sarà eseguita attribuendo un valore di mercato rapportato a quello definito dai V.A.M. (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Cosenza aggiornati al 2013. (CFR. ALLEGATO 11)

| Foglio | Particella | Qualità Classe | Superficie (m ²) | Valore ricavato dai V.A.M. (€/m ²) | Valore attribuito |
|----------------------------------|---|-------------------|---------------------------------|--|----------------------|
| 71 | 190 | ULIVETO 1 | 1390 | 1,93 | € 2 682,70 |
| 71 | 234 (55% seminativo allo stato attuale) | SEMINATIVO | 1144 | 1,039 | € 1 188,62 |
| 71 | 234 (45% uliveto allo stato attuale) | ULIVETO 2 | 936 | 1,93 | € 1 806,48 |
| 71 | 237 | ULIVETO 1 | 1063 | 1,93 | € 2 051,59 |
| 71 | 240 | ULIVETO 1 | 450 | 1,93 | € 868,50 |
| 71 | 294 (si considera solo una porzione (60%) in quanto una parte rientra come corte) | ULIVETO 2 | 2025 | 1,93 | € 3 908,25 |
| TOTALE SUPERFICIE TERRENI | | | 7008 | | |
| TOTALE VALORE TERRENI | | | | | € 12 506,14 |

VALORE STIMATO

Sulla base di questi riferimenti, in considerazione delle descrizioni peculiari sopraesposte, delle caratteristiche dell'intero stabile e delle pertinenze, dei terreni interessati ed in funzione della

presenza dei vincoli presenti e secondo le conoscenze professionali personali sul mercato della zona, il sottoscritto ritiene di poter attribuire ai fabbricati e ai terreni il valore di seguito calcolato.

| | | |
|--|--|---------------------|
| VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI | | € 291 671,25 |
| | | |
| VALORE COMPLESSIVO DEI TERRNI | | € 12 506,14 |
| | | |
| VALORE DI STIMA COMPLESSIVO | | € 304 177,39 |

Al fine di attribuire il valore complessivo dei beni da porre a base d'asta il sottoscritto, sulla scorta di quanto richiesto nel presente quesito, ritiene di dover applicare una riduzione al valore stimato a garanzia di vizi relativi al bene venduto, in particolare affinché si tenga conto delle spese necessarie da sostenere per la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto. Per quanto riguarda invece i vizi dovuti alla presenza di vincoli (quali presenza dell'attraversamento del metanodotto, della stradina privata a servizio dei fabbricati limitrofi, dell'inedificabilità urbanistica dei lotti) questi sono stati tenuti in conto nell'attribuzione del valore medio di mercato precedentemente trattato.

In definitiva sulla base delle considerazioni fin qui espresse il CTU attribuisce il seguente valore di mercato da porre a base d'asta per i beni pignorati.

| | | |
|--------------------------------------|----------|-------------------|
| VALORE STIMATO DEI BENI | € | 304 177,39 |
| abbattimento per vizi di forma | € | 30 000,00 |
| VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA | € | 274 177,39 |

**PER ARROTONDAMENTO SI CALCOLA UN VALORE DI STIMA FINALE DA PORRE
A BASE D'ASTA PARI A**

€ 275.000,00

(EURO DUECENTOSETTANTACINQUEMILAVIRGOLAZEROZERO)

QUESITO N. 10

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

La natura degli immobili per come ampliamento illustrato nei quesiti precedenti e considerata la sussistenza di vincoli nonché la necessità di procedere ad eventuale richiesta di Permesso in Sanatoria al fine di rendere conforme i beni allo strumento urbanistico vigente, non può determinare che la formazione di UNICO LOTTO affinché possa risultare più remunerativa.

QUESITO N. 11

*L'esperto proceda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; là dove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Verifica contratti di locazione*

Il sottoscritto CTU, ha richiesto con pec del 04/12/2020 e del 04/01/2021 all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, informazioni circa l'esistenza di vincoli locativi sugli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta, l'Agenzia delle Entrate, in base alle informazioni acquisite al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria con pec del 11/01/2021 attesta che per le unità immobiliari oggetto della presente perizia non risultano contratti di locazione registrati.

(CFR. ALLEGATO 10)

QUESITO N. 12

L'esperto proceda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati dalla documentazione in possesso e da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali non risultano essere soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

L'esperto proceda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si veda la documentazione allegata. (CFR. ALLEGATO 04 – PLANIMETRIE CATASTALI, ALLEGATO 05-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATO 08-ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI)

QUESITO N. 14

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

Si veda documentazione allegata. (CFR. ALLEGATO 12)

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene di aver svolto l'incarico conferitogli con la massima cura e attenzione.

Ha effettuato le dovute indagini presso il Catasto di Cosenza, l'Ufficio del Registro Immobiliare, la Conservatoria, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, oltreché i dovuti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia.

Ha constatato che il fabbricato ha un grado di rifinitura medio.

Ha riscontrato difformità rispetto a quanto presentato sia presso gli uffici del Catasto sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo. Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli ambienti ha trovato delle variazioni al piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano sottotetto oltre che la presenza di n. 3 nuovi corpi di fabbrica (magazzino, tettoia e porcilaia).

Ha proposto la soluzione tecnica utile a regolarizzare i beni attraverso la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria ed ha pertanto provveduto a quantificare la spesa necessaria per le attività progettuali, i lavori e gli oneri.

Ha realizzato un unico lotto di vendita per il fabbricato e i terreni.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore stimato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Montalto Uffugo, lì 23 gennaio 2021

Il C.T.U.

Ing. Ulisse SMERIGLIO

F.to digitalmente

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01. INCARICO AL CTU DA PARTE DEL GIUDICE ESECUTIVO

Comunicazione a mezzo dell'atto di nomina
Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e di nomina del Perito e del Custode Giudiziario
Schema accettazione incarico e giuramento

ALLEGATO 02. ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE DEL CTU

Accettazione di incarico e giuramento firmato digitalmente
Rapporto di verifica della firma digitale

ALLEGATO 03. SOPRALLUOGHI

Convocazione sopralluogo da parte del Custode Giudiziario
Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 04. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Elaborato Planimetrico
Estratto di mappa catastale
Planimetrie catastali
Visure catastali (attuali e storiche)

ALLEGATO 05. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 06. ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 07. DOCUMENTAZIONE TECNICA RILASCIATA DAL COMUNE

Richiesta rilascio copia documentazione tecnica
Certificato di destinazione urbanistica
Concessione edilizia
Richiesta di rilascio della Concessione edilizia
Atto unilaterale d'obbligo (vincolo terreni)
Elaborati di progetto:
- Relazione
- Planimetrie, Piante, Prospetti e Sezioni
- Impianti Tecnici

ALLEGATO 08. ELABORAZIONE RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE

Stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto di mappa catastale
Planimetria di raffronto tra PROGETTO APPROVATO-STATO ATTUALE-SITUAZIONE IN CATASTO
Volumi e/o superficie esterne non autorizzati

ALLEGATO 09. CERTIFICATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE

ALLEGATO 10.

ALLEGATO 11. VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 12. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Tabella valori di mercato OMI

Tabella valori di mercato Borsino Immobiliare

Tabella valori medi di mercato terreni agricoli V.A.M.

ALLEGATO 13. RIEPILOGO LOTTO

Il CTU

Ing Ulisse Smeriglio
(Firmato digitalmente)