

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**-ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura n. 103/2016**



**CONTRO**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**RELAZIONE E ALLEGATI**

**Cosenza**

**IL C.T.U.**



## **INDICE**

### **RELAZIONE**

1. Premessa	pag. 2
2. Risposta al quesito N.1	pag. 7
3. Risposta al quesito N.2	pag. 8
4. Risposta al quesito N.3	pag. 9
5. Risposta al quesito N.4	pag. 9
6. Risposta al quesito N.5	pag. 9
7. Risposta al quesito N.6	pag. 10
8. Risposta al quesito N.7	pag. 10
9. Risposta al quesito N.8	pag. 10
10. Risposta al quesito N.9	pag. 11
11. Risposta al quesito N.10	pag. 11
12. Risposta al quesito N.11	pag. 12
13. Risposta al quesito N.12	pag. 12
14. Risposta al quesito N.13	pag. 12
15. Risposta al quesito N.14	pag. 12
16. Risposta al quesito N.15	pag. 16

### **ALLEGATI**

Allegato 1	Decreto nomina e convocazione CTU Verbale di conferimento incarico, giuramento e quesiti CTU
Allegato 2	Lettera di sopralluogo alle parti Ricevute invio pec;
Allegato 3	Verbale di sopralluogo;
Allegato 4	Richiesta Municipio Montalto Uffugo Certificato di Agibilità; Planimetrie in Concessione Edilizia;
Allegato 5	Stralcio Planimetria Catastale Visure Catastali immobili Estratto di mappa
Allegato 6	Visure Ipotecarie immobili
Allegato 7	Relazione Ipotecaria Notaio Maria Pantalone Balice
Allegato 8	Valori immobili in zona Suburbana del Comune di Montalto Uffugo dell'OMI dell'Agenzia del Territorio; Valori Immobili Tecnocasa;

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele Parise, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. B34, il giorno 04.09.2019 veniva nominato esperto stimatore e prestava giuramento, nominato dal Giudice dell'esecuzione D.ssa G. Ianni, (allegato 1).

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, dopo avere eseguito le verifiche, provvedeva a convocare le parti per il primo sopralluogo il giorno 09.10.19 alle ore 16.30 presso i luoghi di causa al fine di prendere visione degli immobili oggetto di stima; in tale occasione, intervenivano a dette operazioni i sig.ri:

- L'Avv. [REDACTED] per la Sig.ra [REDACTED]
- La Sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutato in parte;

Si provvedeva così ad effettuare il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento; Le operazioni si chiudevano lo stesso giorno alle ore 17:30 ed il relativo verbale viene riportato in allegato 3.

Al fine di ottenere informazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile, mi recavo presso il Municipio di Montalto Uffugo dove, nell'Ufficio Tecnico, previa specifica richiesta (allegato 4), chiedevo il rilascio del certificato di Agibilità e copia delle planimetrie riferite alla pratica edilizia dell'immobile oggetto del pignoramento (allegato 4).

Inoltre, provvedevo ad ottenere le visure catastali e i fogli di mappa relativi agli immobili in oggetto (allegato 5).

## OPERAZIONI PERITALI

Il Giudice Delegato D.ssa G. Ianni in riferimento al **Proc. N. 103/2016 R.G.E.**

Ha assegnato al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ede 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;*

- 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, numero civico, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non*

- hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* c) *se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6)** *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7)** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8)** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 9)** *Dica se è possibile vendere bi beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ.*

*dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

- 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 dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubblica) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14)** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici*

*registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del -9- pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

*Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

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

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

## **RISPOSTE AI QUESITI**

**1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero 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;;**

Relativamente al presente quesito, si riportano all'allegato 5 l'estratto di mappa, le visure catastali per immobile, le visure ipocatastali (allegato 6) con le relative note, la dichiarazione notarile (allegato 7) sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ventennale; di seguito l'elenco dei beni pignorati come riportato in atto di espropriazione immobiliare n. 103/2016 e la relativa individuazione al catasto terreni e fabbricati:

1. Foglio 74 particella 693 sub 47 Comune di Montalto Uffugo;
2. Foglio 74 particella 692 sub 30 (corte esclusiva) Comune di Montalto Uffugo;

Pertanto si può riepilogare la situazione attuale come segue:

1. Foglio 74 particella 693 sub 47 Comune di Montalto Uffugo; Via Trieste snc, piano T, zona cens. 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55;
2. Foglio 74 particella 692 sub 30 Comune di Montalto Uffugo; Graffata alla particella 693 sub 47; corte esclusiva;



Gli immobili così come descritti, risultano completi e chiaramente individuati;

Gli immobili hanno una documentazione completa ed individuati sull' estratto di mappa.

**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)**

si è proseguito con la redazione della perizia essendo in possesso di una documentazione completa.

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

Le mappe catastali, l'aerofotogrammetria ed il certificato di agibilità è presente all'allegato 5;

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

Si prosegue con la descrizione di tutti i beni pignorati secondo i dati catastali attuali.

**Appartamento sito in Via Trieste snc nel comune di Montalto Uffugo, in NCT al foglio 74, p.lla 693 sub 47.**

Si tratta di un appartamento al piano terra superficie è pari a circa 123 mq

Graffato alla particella 692 sub 30 corte esclusiva di circa mq. 197,00

L'immobile confina a NORD con le particelle 697, 696, 700 a EST con la particella 122, a SUD con la particella 692 e a OVEST con la particella 700 come da allegato estratto di mappa (allegato 5).

**5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento**

evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Appartamento sito in Via Trieste snc nel comune di Montalto Uffugo, in NCT al foglio 74, p.lla 693 sub 47 graffato alla particella 692 sub 30.**

I dati catastali e quelli in pignoramento individuano chiaramente l'immobile.

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

I dati contenuti nel pignoramento ben rappresentano, ai fini della loro individuazione, le particelle; di seguito si indicano schematicamente:

FG	P.LLA/SUB	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	NOTE
74	693/47	CIVILE ABITAZIONE	Mq. 123,00	
74	692/30	CORTE ECCLUSIVA	Mq 197,00	Graffata alla particella 393 sub 47

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

Come si evince dal Certificato di Agibilità (allegato 4) il compendio pignorato risulta urbanisticamente adibita a civile abitazione.

**8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito**

**sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;**

il compendio pignorato risulta conforme al progetto presentato, alle planimetrie catastali ed al certificato di agibilità (allegato 4).

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

Si preferisce individuare un unico lotto essendo il bene non separabile.

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

Nessuna risultanza per quanto attiene a questo punto.

**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;**

il compendio pignorato all'atto del sopralluogo è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXX

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

Nessuna risultanza per quanto attiene a questo punto.

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

Sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici ed alberghieri.

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

Nessuna risultanza per quanto attiene a questo punto.

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

**opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.**

**Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;**

La procedura estimativa e la metodologia seguita fanno riferimento ad un approccio di tipo sintetico, che parte da un valore di mercato medio caratteristico della zona e del comune di appartenenza dell'immobile, e prende in considerazione dei coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi a seconda delle diverse situazioni oggettive al contorno) che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'oggetto da valutare, riferite al contesto urbano e sociale nel quale esso risulta inserito.

- Il bene da stimare è situato nel comune di Montalto Uffugo alla Via Trieste, snc in una zona semi-centrale completamente urbanizzata. Si tratta di un appartamento sito al piano terra di un fabbricato di 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto. L'appartamento risulta così costituito: ingresso- soggiorno, cucina, terrazzo, nr. 2 bagni, nr. 3 camere e disimpegno. . L'appartamento e accessoriato di una corte esterna di proprietà sita al piano terra. Inoltre, il condominio nel quale si trova l'appartamento, è dotato di parcheggio e spazi comuni.

La superficie dell'immobile è così ripartita:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		Mq	
terra	Civile abitazione	Mq	95,29
terra	Terrazzo = 21.16x0,25	Mq	5,29
terra	Corte esterna=197,00x0,10	Mq	19,00
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>		<b>Mq</b>	<b>119,58</b>

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 31 del 18/03/2005 e successiva concessione in variante n. 51 del 31/05/2006, è stato depositato certificato di collaudo

statico presso L'ufficio Tecnico Decentrato di Cosenza in data 28/04/2008 prot. 8032. Risulta accatastato al catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo al Foglio 74, Particella 693, sub. 47, e corte esclusiva Foglio 74, Particella 692, sub. 30 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità dal comune di Montalto Uffugo n. 40 prot. 10395 del 12/05/2008. La struttura portante è in c.a. esposto a NORD-EST-OVEST ed è dotato dei seguenti impianti:

- Riscaldamento autonomo alimentato a metano, radiatori in alluminio; produzione di acqua calda con caldaia a metano.
- Reti idriche e tecnologiche (telefono, gas, luce, ecc.).
- Impianto elettrico eseguito a norma di legge.

Gli intonaci sono del tipo tradizionale liscio, di buona fattura.

I pavimenti sono in gres porcellanato di buona qualità, così come le piastrelle di rivestimento, gli elementi complementari e accessori sono costituiti da materiale di buona qualità.

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle esterne in PVC e vetro camera. Il portone di ingresso è blindato.

#### **Notizie varie e considerazioni sul mercato immobiliare della zona**

La zona nella quale viene ad essere inserito l'immobile è un'area periferica della città di Cosenza, in posizione privilegiata, facilmente raggiungibile per mezzo dei trasporti pubblici.

Nei pressi dell'immobile sono presenti strutture ricreative, culturali e commerciali, è una zona in continua espansione, infatti l'immobile si trova nell'area modernizzata di Montalto Uffugo, nelle vicinanze dell'Università, dove sono sorte numerose costruzioni.

Da indagini fatte in loco si può riscontrare un mercato immobiliare estremamente dinamico fino al 2010 circa. Negli ultimi anni, a causa anche della crisi del settore edilizio, si registra un forte calo delle compravendite, infatti si registrano numerose abitazioni invendute o sfitte.

Il valore medio delle abitazioni attualmente varia, secondo l'OMI tra i 1'000,00 e i 1'200,00 Euro; mentre per quanto riguarda i prezzi medi riscontrati presso le agenzie immobiliari della zona i prezzi medi delle compravendite dell'usato sono compresi tra gli 850,00 ed i

1000 Euro. Considerando la fase di stallo del mercato immobiliare si può assumere il valore di mercato più probabile pari ad €/mq 1000,00.

**TABELLA DI RIEPILOGO FABBRICATO A**

Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione	
Ubicazione:	Via Trieste, snc- Montalto Uffugo	
Riferimenti catastali:	Comune: Montalto Uffugo Foglio: n° 74 part. n° 693-692 sub 47-30	
Consistenza:		Mq. 119,58
Valore medio di zona:		€/mq 1'000,00

**Coefficienti:**

TIPOLOGIA	COEFFICIENTE	NOTE
Servizi e infrastrutture	1,00	Immobile in posizione favorevole per la presenza di: verde attrezzato, trasporti, attività ricreative.
Manutenzione ordinaria	1,00	Edificio di recente costruzione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria
Dimensioni	1,00	Appartamento non eccessivamente grande ma di dimensioni che permettono una soddisfacente vivibilità e una buona commercializzazione
Posizione e vista	1,00	Posizione buona ma la vista panoramica è nascosta dagli edifici adiacenti. Si raggiunge facilmente.

**COEFFICIENTE TOTALE:** 1,00

Valore stimato al mq: €/mq 1'000,00



VALUTAZIONE FABBRICATO	SINTETICA	€ 119'580,00
---------------------------	-----------	--------------

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

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

È stato individuato un unico lotto che riguarda:

- Appartamento sito in Via Trieste, snc, nel comune di Montalto Uffugo , in NCT al foglio 74, p.lla 693 sub 47. di mq. 95,29 oltre terrazza coperta di mq. 21,16 adibito a civile abitazione;
- Corte esclusiva sito in Via Trieste, snc, nel comune di Montalto Uffugo , in NCT al foglio 74, p.lla 692 sub 30. Di mq. 197,00

<b>LOTTO 1</b>	
<b>Descrizione</b>	Appartamento per civile abitazione sito in Via Trieste snc comune di Montalto Uffugo
<b>Dati Catastali</b>	Fg. 74 p.lla 693 sub 47 Appartamento mq. 116,45 Fg. 74 p.lla 692 sub 30 Corte esclusiva mq. 197,00 In ditta: [REDACTED]
<b>Natura proprietà</b>	<b>Piena Proprietà</b>
<b>Valore stimato del bene</b>	<b>€ 119.580,00</b>
<b>DETRAZIONI</b>	
<b>b) 15% garanzia</b>	<b>€ 17.937,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA DEL LOTTO</b>	<b>€ 101.643,00</b>

Il C.T.U.

Ing. Michele Parise



<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>1</b>
----------

<b>Incarico CTU</b>
---------------------

**ALLEGATO N. 1**  
**Incarico CTU**



TRIBUNALE DI COSENZA

VERBALE DI ACCETTAZIONE DI INCARICO PERITALE D'ESTIMO

L'anno 2018, il giorno 04 del mese settembre alle ore 12:30 innanzi al sottoscritto cancelliere .....

è comparso IL

nominato esperto stimatore nella procedura sopra indicata per accettare l'incarico conferito dal Giudice dell'esecuzione Ime G. IANNI e prestare giuramento di rito

L'esperto dichiara:

"Sono e mi chiamo PARISE RICHELE nato a COSENZA (CS) il 24/03/1973 con studio in CASTROLIBERO (CS) VIA S. MARCO 35

Codice fiscale PRSTPHLF3C24D0E6F

Telefono fisso 0984 856274 telefono cellulare 338 1101499

Fax 0984 856274 email PARISEMICHELE@GMAIL.COM

e presta giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi",

dichiara altresì se è dipendente o meno della pubblica amministrazione: NO

L.c.s. [Signature]

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione vengono affidati all'esperto i seguenti QUESITI:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,
- 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria,

ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

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

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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 dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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



tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

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

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

**Il giudice dispone, inoltre, che l’esperto:**

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, ~~sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito ed-rom~~ <sup>in telematico</sup> (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza

per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata *ex art. 569* cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

#### AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;

### ASSEGNA

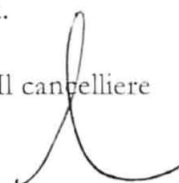
all'esperto un acconto di €. 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile *ex art. 2770 c.c.*):

- del creditore pignorante
- di .....

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato “istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani”). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

Il cancelliere



<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>2</b>
----------

<b>Convocazioni</b>
---------------------

**ALLEGATO N. 2**  
**Convocazioni**

---

Spett.le Studio legale Avv. Giuseppe Reda  
Via Montesanto, 22  
87100 COSENZA  
Pec: giuseppe.reda@pec.giuffre.it

Spett.le Studio legale Avv. Annamaria Vitale  
Via Sandro Pertini, 51  
87036 RENDE (CS)  
Annamaria.vitale@avvocaticosenza.it

**OGGETTO: Avviso di sopralluogo per procedimento n. 103/2016 R.G.E. (Tribunale Civile di Cosenza) ad istanza di [REDACTED]**

A seguito di incarico conferitomi dal Giudice per la causa di cui in oggetto, la presente per comunicarLe che in data **09/10/2019 alle ore 9.30**, avranno inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto della perizia sito in Località Settimo di Montalto Uffugo (CS); in tale incontro si provvederà effettuare i rilievi tecnici; vogliate cortesemente provvedere ad avvisare i Vostri assistiti o occupanti degli immobili al fine di poter procedere allo svolgimento delle operazioni. In caso di comunicazioni /chiarimenti, vogliate contattarmi al 338.11.01.499.

Colgo occasione per porgere distinti saluti.

Cosenza 02/10/2019

Il CTU  
Ing. Michele Parise



Da "michele parise" <micheleparise@pec.it>

A "annamaria vitale" <annamaria.vitale@avvocaticosenza.it>, "avv. giuseppe reda"  
<giuseppe.reda@pec.giuffre.it>

Data lunedì 7 ottobre 2019 - 10:00

**PROCEDURA 103/2016 R.G.E.** [REDACTED]

---

In riferimento alla procedura in oggetto e al colloquio telefonico intercorso, si conferma che il sopralluogo è spostato alle ore 16,00 dello stesso giorno 9 ottobre p.v.

cordiali saluti  
michele parise

Da : "michele parise" micheleparise@pec.it

A : giuseppe.reda@pec.giuffre.it, annamaria.vitale@avvocaticosenza.it

Cc :

Data : Wed, 2 Oct 2019 16:32:39 +0200

Oggetto : PROCEDURA 103/2016 R.G.E. BANCO DI NAPOLI/D [REDACTED]

invio in allegato convocazione procedura 103/2016 [REDACTED]

cordiali saluti  
michele parise

Ing. Michele Parise  
Via S. Marco, 35  
87040 Castrolibero (CS)  
tel/fax 0984.856274  
cell. 338.1101499

---

**Allegato(i)**

Convocazione Sopralluogo.pdf (83 Kb)

Da "michele parise" <micheleparise@pec.it>

A "giuseppe.reda@pec.giuffre.it" <giuseppe.reda@pec.giuffre.it>,  
"annamaria.vitale@avvocaticosenza.it" <annamaria.vitale@avvocaticosenza.it>

Data mercoledì 2 ottobre 2019 - 16:32

**PROCEDURA 103/2016 R.G.E.** [REDACTED]

---

invio in allegato convocazione procedura 103/2016 [REDACTED]

cordiali saluti  
michele parise

Ing. Michele Parise  
Via S. Marco, 35  
87040 Castrolibero (CS)  
tel/fax 0984.856274  
cell. 338.1101499

---

**Allegato(i)**

Convocazione Sopralluogo.pdf (83 Kb)

<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>3</b>
----------

<b>Verbale Sopralluogo</b>
----------------------------



VERBALE SOPRALLUOGO NR. 1

Oggi 09 Ottobre 2019 alle ore 16,30 presso il luogo convenuto con comunicazione tramite PEC alle parti sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto CTU Ing. Michel Parise, all'avn [redacted] e la sig. [redacted]. Sono stati effettuati i rilievi dell'immobile e le verifiche del caso.

Alle ore 17,30 Terminano le operazioni peritali.

Il CTU  
Michel Parise

LE PARTI

[redacted]

[redacted]

**ALLEGATO N.**

**4**

**Documenti**

**ALLEGATO N. 4**

**Foto**



<input type="checkbox"/> richiesta mutuo	<input type="checkbox"/> presentazione progetto edilizio	<input type="checkbox"/> presunta lesione di interessi	<input type="checkbox"/> controversia
<input type="checkbox"/> stipula atto notarile			
<input type="checkbox"/> Altro (specificare) _____			

Allega alla presente il versamento di €. 10,00 e/o 60,00 per diritti di segreteria e di visura.  
 Il sottoscrittore della presente dichiara, altresì, di essere consapevole del fatto che le dichiarazioni mendaci, le falsità negli atti e l'uso di atti falsi nei casi previsti dalla Legge sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle Leggi speciali in materia ( art. 76 - D.P.R. 445/2000 ).

Montalto Uffugo, 25/11/2019  
 (Luogo e data)

  
 (Firma)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ documento di  
 identificazione \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ rilasciato da  
 \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ dichiara di  
 aver preso visione di quanto richiesto in data |\_|\_| / |\_|\_| / |\_|\_|\_|\_| -----  
 Firma \_\_\_\_\_

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ documento di  
 identificazione \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ rilasciato da  
 \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ dichiara di  
 aver ritirato le copie dei documenti richiesti in data |\_|\_| / |\_|\_| / |\_|\_|\_|\_| -----  
 Firma \_\_\_\_\_

**Spazio riservato all'ufficio**

CONVOCAZIONE CON TELEFONATA IN DATA \_\_\_\_\_

ASSENTE ALLA CONVOCAZIONE \_\_\_\_\_

DATA APPUNTAMENTO \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_

Comune di Montalto Uffugo  
Prov. di Cosenza

STUDIO TECNICO  
ING. FRANCESCO NOVELLO  
Via M. Vaccari, 119  
87020 Fuscaldo M.na - CS

IL PRESENTE ELABORATO DA PARTE INTEGRANTE

DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 51

DEL 31 MAG, 2006

IL RESPONSABILE

IL RESPONSABILE  
Ing. Giacomo ALOE



**COMUNE DI  
MONTALTO UFFUGO**

**(CS)**

Si attesta l'avvenuto deposito del progetto ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 27/11/1998 n. 7 e dell'art. 4 della legge 8/11/1971, n. 10/54, sul nota di part. numero e data:

Protocollo n. 3854 / 120041478

Cosenza, il 18 MAG 2006

IL FUNZIONARIO  
Geom. Francesca Beninella

**PROGETTO:** *VARIANTE IN CORSO D'OPERA* relativo al Permesso di Costruire N° 31 del 18/03/2005 per la realizzazione di due fabbricati residenziali in c.a. denominati "A" e "B", sul fondo sito in località "Settimo", distinto in Catasto sul foglio di mappa n° 74, particelle 28 - 75 - 85 - 86.

**Tav. 5**

**PLANIMETRIA Sc. 1:500**  
(Stato Approvato ed in Variante)

**COSTRUZIONI EDILI SRL**  
L'AMMINISTRATORE

**IL COMMITTENTE:**

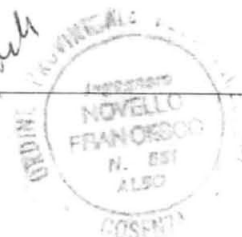
MORRONE Annunziato amministratore unico della società

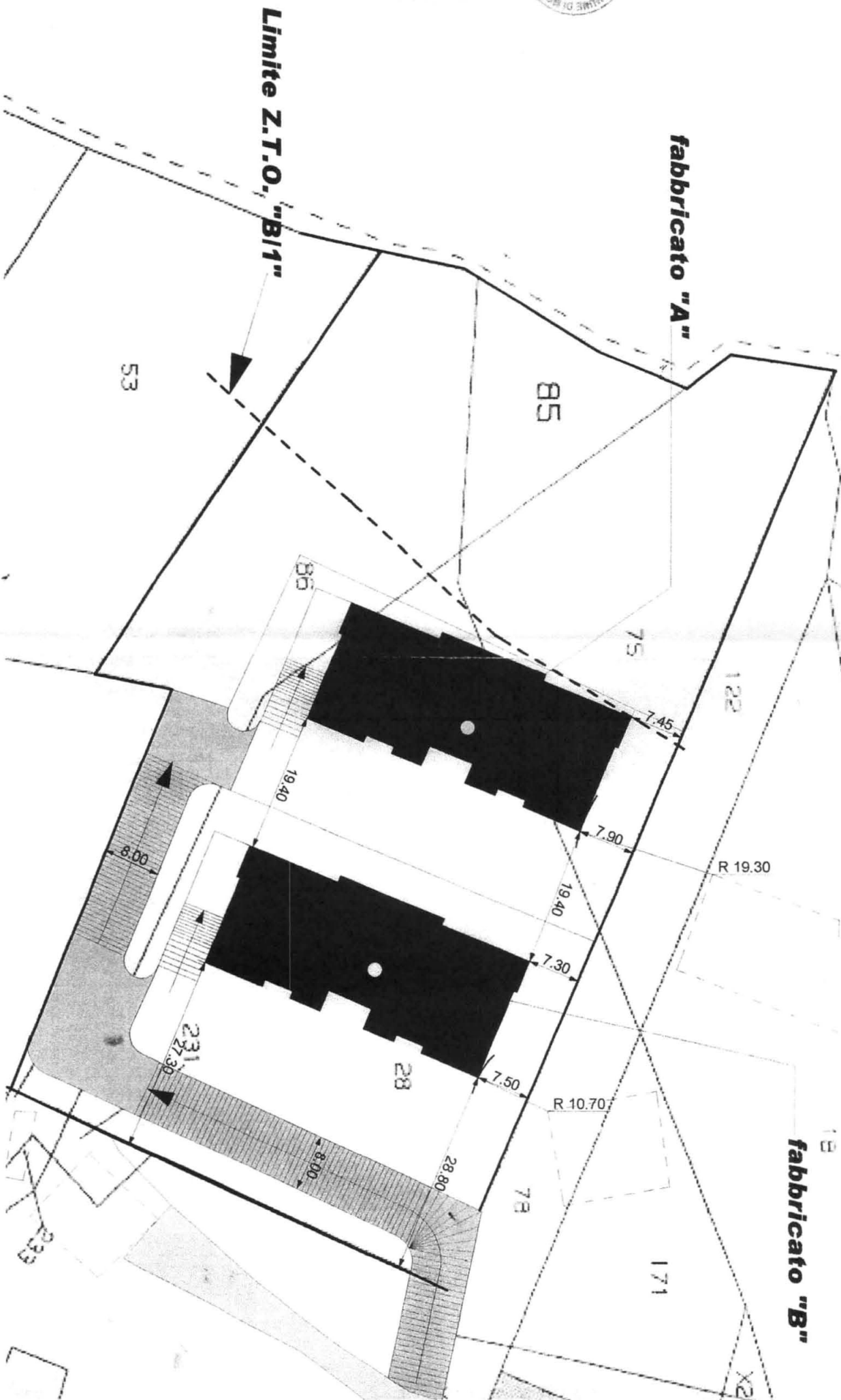
**IL PROGETTISTA e D.d.L.**

Ing. Francesco NOVELLO

**EDILSPAZIO S.r.l.**

Via Trento, 24  
87100 Cosenza  
P. Iva 02513940789









# Comune di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)



## GESTIONE DELLE ATTIVITA EDILIZIE

Prot. N. 10395  
N. 40 progr.

### Certificato di Agibilità

#### IL RESPONSABILE

Vista la domanda del Sig. [redacted] legale rappresentante della Società [redacted]

[redacted] a ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, relativamente a due fabbricati di civile abitazione, ciascuno a quattro livelli più piano interrato, con strutture portanti in cemento armato, siti in località Settimo di questo Comune,;

Visti i permessi di costruire n. 31 del 18.03.2005, nonché n. 51 del 31.05.2006 (variante) con i quali si autorizzava la costruzione dei fabbricati in parola;

Visto il certificato di collaudo statico, redatto dall'Ing. Giancarlo Lombardii, depositato ai sensi dell'art. 7 della legge 05.11.1971, n.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 28.04.2008, n. 8032 di prot.;

Vista la dichiarazione di conformità, sottoscritta in data 29.04.2008 solidalmente dal Sig. [redacted], nella qualità di legale rappresentante della Società istante, nonché dall'Ing. Francesco Novello, nella qualità di direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 25, comma 1, punto b del D.P.R. n. 380/2001, con il quale gli stessi certificano che gli interventi realizzati sono conformi agli elaborati grafici allegati ai permessi di costruire. sopra detti, che i muri dello stesso sono perfettamente prosciugati, che gli ambienti sono salubri, nonché che gli immobili di che trattasi sono stati regolarmente dichiarati presso la competente Agenzia del territorio;

Visto il certificato di conformità dell'impianto elettrico alla normativa vigente, rilasciato dal Sig. [redacted] rappresentante legale della ditta [redacted] in data 25.02.2008;

Visto il certificato di conformità dell'impianto idrico alla normativa vigente, rilasciato dal Sig. [redacted] rappresentante legale della ditta omonima, in data 19.02.2008;

Visto il certificato di conformità dell'impianto di riscaldamento alla normativa vigente, rilasciato dal Sig. [redacted] rappresentante legale della ditta [redacted] in data 20.02.2008;

Visto il certificato di conformità dell'impianto di adduzione del gas alla normativa vigente, rilasciato dal Sig. [redacted] rappresentante legale della ditta [redacted] in data 20.02.2008;

Visto che i fabbricati in oggetto sono stati accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, giusta visura n. CS0190919 del 29.04.2008;

Vista la L.R. 16.04.2001, n. 19;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Vista la legge 18.08.2000, n. 267;

### CERTIFICA

Che i due fabbricati di civile abitazione, ciascuno a quattro livelli più piano interrato, con strutture portanti in cemento armato, realizzati in località Settimo di questo Comune dalla



Società [REDACTED], sono ' **Agibili**, con decorrenza odierna, e con le destinazioni sopra specificate, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che a terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e condizioni particolari.

Si allega scheda riepilogativa delle unità immobiliari oggetto del presente certificato:

PIANI	LOCALI PER I QUALI VIENE RILASCIATA L'AGIBILITA' (FABBRICATO A)		
	U.I.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE
TERRA	4	Foglio n 74, part. N. 693 sub 44, 45, 46, 47	Civile abitazione
PRIMO	4	Foglio n 74, part. N. 693 Sub 5, 6, 7, 8	Civile abitazione
SECONDO	4	Foglio n 74, part. N. 693 Sub 9, 10, 11, 12	Civile abitazione
TERZO	6	Foglio n 74, part. N. 693 Sub 13, 14, 17, 18, 19, 20	Civile abitazione

PIANI	LOCALI PER I QUALI VIENE RILASCIATA L'AGIBILITA' (FABBRICATO B)		
	U.I.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE
TERRA	4	Foglio n 74, part. N. 694 sub 40, 41, 42, 43	Civile abitazione
PRIMO	4	Foglio n 74, part. N. 694 Sub 5, 6, 7, 8	Civile abitazione
SECONDO	4	Foglio n 74, part. N. 694 Sub 9, 10, 11, 12	Civile abitazione
TERZO	6	Foglio n 74, part. N. 694 Sub 13, 14, 17, 18, 19, 20	Civile abitazione

Montalto Uffugo li 12.05.2008



IL RESPONSABILE

Ing. Giancarlo Aloe

<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>5</b>
----------

<b>Accatamento: Visure - Planimetrie catastali - Estratto di mappa - El. Planimetrico</b>
---

ALLEGATO N. 8

Accatamento: Visure - Planimetrie catastali - Estratto di mappa - El. Planimetrico



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 07/01/2020 - Ora: 18.36.07 Segue

Visura n.: T293768 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONTALTO UFFUGO ( Codice: F416)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di COSENZA Foglio: 74 Particella: 693 Sub.: 47

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		74	692	30	2		A/2	1	6,5 vani	Totale: 123 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 115 m <sup>2</sup>	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
			693	47									
<b>Indirizzo</b>		VIA TRIESTE SNC piano: T; effettuata con prot. n. CS0420754/2008 del 01/10/08											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F416 - Sezione - Foglio 74 - Particella 692

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		74	692	30	2		A/2	1	6,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2008 protocollo n. CS0389980 in atti dal 17/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45743.1/2008)	
			693	47									
<b>Indirizzo</b>		VIA TRIESTE SNC piano: T; effettuata con prot. n. CS0420754/2008 del 01/10/08											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
--------------------	---

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2008**

Fine

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		74	692	30	2		A/2	1	6 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE del 06/02/2008 protocollo n. CS0058353 in atti dal 06/02/2008 FUSIONE E CAB. DI DESTINAZIONE (n. 4882.1/2008)
			693	47								
<b>Indirizzo</b>		, VIA TRIESTE SNC piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**Situazione degli intestati dal 19/12/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n.: 30635 Rogante: DE SANTIS LUIGI Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 42290.1/2008)	

**Situazione degli intestati dal 06/02/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/12/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 06/02/2008 protocollo n. CS0058353 in atti dal 06/02/2008 Registrazione: FUSIONE E CAB. DI DESTINAZIONE (n. 4882.1/2008)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 74 particella 692 subalterno 19
- foglio 74 particella 692 subalterno 20
- foglio 74 particella 692 subalterno 21
- foglio 74 particella 692 subalterno 22
- foglio 74 particella 693 subalterno 40
- foglio 74 particella 693 subalterno 41
- foglio 74 particella 693 subalterno 42
- foglio 74 particella 693 subalterno 43

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0058353 del 06/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Trieste Settimo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 74  
Particella: 693  
Subalterno: 47

Compilata da:  
Fortino Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

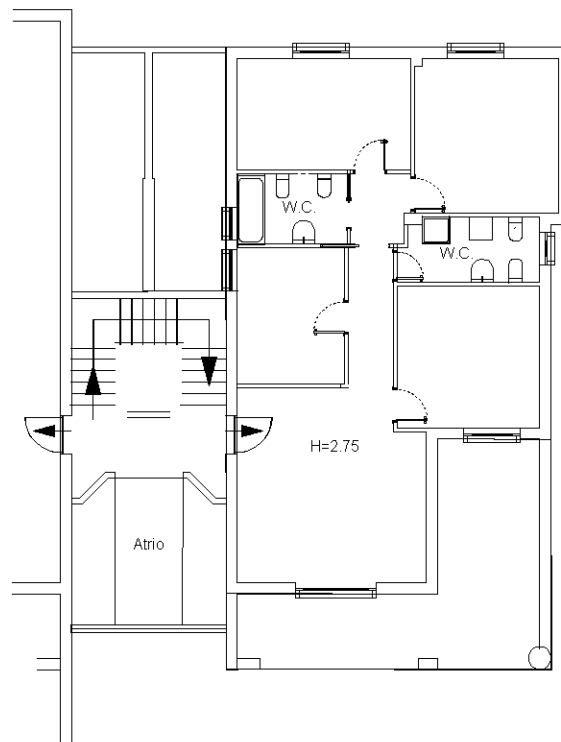
Prov. Cosenza

N. 2635

Scheda n. 1

Scala 1:200

*Pianta Piano Terra*



Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2020 - n. T288477 - Richiedente: PRSMHL73C24D086F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2020 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) - < Foglio: 74 - Particella: 693 - Subalterno: 47 >  
VIA TRIESTE SNC piano: T;

<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>6</b>
----------

<b>Visure Ipocatastali</b>
----------------------------

**ALLEGATO N. 9**  
**Visure Ipocatastali**

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T295774 del 07/01/2020

per immobile

Motivazione tecnico

Richiedente PRSMHL per conto di PRSMHL73C24D086F

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MONTALTO UFFUGO (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 74 - Particella 693 - Subalterno 47

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 07/01/2020

---

**Elenco immobili**

Comune di MONTALTO UFFUGO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0074 Particella 00693 Subalterno 0047

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 42290 Registro Generale 53683  
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30635/13843 del 19/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffiati
  2. ISCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 6091 Registro Generale 53684  
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30636/13844 del 19/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffiati
  3. ANNOTAZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 296 Registro Generale 2079  
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 29540/13086 del 20/06/2008  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12193 del 2005
  4. TRASCRIZIONE del 06/05/2016 - Registro Particolare 8634 Registro Generale 10661  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654/2016 del 06/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di COSENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/01/2020 Ora 18:43:19  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per immobile

Motivazione tecnico

Richiedente PRSMHL per conto di PRSMHL73C24D086F

Ispezione n. T295774 del 07/01/2020

---

Presenza graffiati

<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>7</b>
----------

<b>Cerificato Notarile</b>
----------------------------

**ALLEGATO N. 10**  
**Cerificato Notarile**

MARIA PANTALONE BALICE

Notaio

Via Olimpica n. 31 64011 - Alba Adriatica (TE) tel. 0861.712315

Via Chieti n. 5 65121 - Pescara (PE) tel. 085.4211909

e-mail : [certificazioni@notaiobalice.it](mailto:certificazioni@notaiobalice.it)

[studiobalice@notaiobalice.it](mailto:studiobalice@notaiobalice.it)

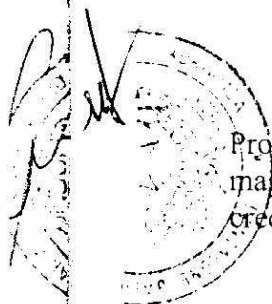
Certificato Notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

\_\_\_\_\_

contro:

\_\_\_\_\_

 Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 6 maggio 2016 ai numeri 10661 registro generale e 8634 registro particolare, per il credito della somma di euro 22.936,26 oltre interessi e spese.

Io sottoscritta Maria PANTALONE BALICE, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara, sulla base delle visure effettuate presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza),

certifico

quanto segue :

immobile oggetto dell'esecuzione, di proprietà della signora \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ come da atto di pignoramento immobiliare:

*"Appartamento ed area siti in Montalto Uffugo, Loc. Settimo, riportati in Catasto al foglio 74, particella 693 sub. 47 graffiata con la particella 692 sub 30 (corte esclusiva)".*

*I suindicati beni immobili vengono sottoposti a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli*

*annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente agli immobili stessi anche se non specificato nella suesposta descrizione.*

*Con ogni più ampia riserva di qualsiasi altro diritto, azione e ragione.*

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, intestato a [redacted] proprietà per 1/1, al foglio 74 particelle 692 sub. 30 e 693 sub. 47 [già particella 692 sub. 19, particella 692 sub. 20, particella 692 sub. 21, particella 692 sub. 22, particella 693 sub. 40 (ex particelle 692 sub. 5 e 693 sub. 1, particelle 692 sub. 6 e 693 sub. 2, particelle 692 sub. 7 e 693 sub. 3 e particelle 692 sub. 8 e 693 sub. 4), particella 693 sub. 41 (ex particelle 692 sub. 5 e 693 sub. 1, particelle 692 sub. 6 e 693 sub. 2, particelle 692 sub. 7 e 693 sub. 3 e particelle 692 sub. 8 e 693 sub. 4), particella 693 sub. 42 (ex particelle 692 sub. 5 e 693 sub. 1, particelle 692 sub. 6 e 693 sub. 2, particelle 692 sub. 7 e 693 sub. 3 e particelle 692 sub. 8 e 693 sub. 4) e particella 693 sub. 43 (ex particelle 692 sub. 5 e 693 sub. 1, particelle 692 sub. 6 e 693 sub. 2, particelle 692 sub. 7 e 693 sub. 3 e particelle 692 sub. 8 e 693 sub. 4)], Via Trieste snc, piano T, zona cens. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 503,55.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo alla Partita 1 foglio 74 particella 692 deriva dalla particella 28 di are 44.35 (già di are 70.60) e comprende le particelle 698 (già particella 75 di are 15.60) e 701 (già particella 86 di are 20.60, ex di are 25.25).

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo alla Partita 1 foglio 74 particella 693 deriva dalla particella 28 di are 44.35 (già di are 70.60) e comprende la particella 699 (già particella 75 di are 15.60).

Storia ipotecaria:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Montalto Uffugo, alla Via Trieste, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 particelle 693 sub. 47 e 692 sub. 30 natura A2 di mq. 123 al piano T, è pervenuta, tra altro immobile, alla signora [redacted] dalla società [redacted] con l'atto di compravendita per notar Luigi De Santis di Cosenza del 19/12/2008 repertorio n. 30635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 23/12/2008 ai nn. 53683 registro generale e 42290 registro particolare.

Alla società [redacted] con sede in Cosenza l'intera proprietà delle unità immobiliari in Montalto Uffugo, alla Località Settimo, distinte al Catasto Terreni al foglio 74 particella 28 di are 44.35, particella 75 di are 15.60, particella 85 di are 5.60 e particella 86 di are 20.60, tutte natura T, è pervenuta dai signori [redacted] e [redacted] c



Uffugo, contro [redacted] in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 21/4/2004 repertorio n. 17761. La società [redacted], al fine di ottenere la concessione edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica da adibire a civile abitazione sull'area di sua proprietà in Montalto Uffugo, alla Località Settimo, distinta al Catasto Terreni al foglio 74 particelle 28, 75, 85 e 86, ha vincolato una superficie di terreno di complessivi mq. 7.400,00 per saturazione area nonché a parcheggio ed una fascia della lunghezza di m.l. 10 per rispetto delle distanze.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 30519 registro particolare n. 12193 del 4/8/2005 di euro 2.250.000,00 a favore [redacted] [redacted] domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n. 10, contro [redacted] sede in Cosenza, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 28/7/2005 repertorio n. 22146. Mutuo condizionato di euro 1.500.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Montalto Uffugo, alla Località Settimo, distinte al Catasto Terreni al foglio 74 particella 28 di are 44.35, particella 75 di are 15.60, particella 85 di are 5.60 e particella 86 di are 20.60, tutte natura T.

Annotazioni:

- registro generale n. 2076 registro particolare n. 293 del 26/1/2009, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 20/6/2008. Erogazione a saldo;
- registro generale n. 2077 registro particolare n. 294 del 26/1/2009, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 20/6/2008. Riduzione di somma dovuta da euro 1.500.000,00 ad euro 1.310.500,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da euro 2.250.000,00 ad euro 1.965.750,00;
- registro generale n. 2078 registro particolare n. 295 del 26/1/2009, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 20/6/2008. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 74 particelle 694 sub. 41, 692 sub. 32 e 692 sub. 36, particelle 694 sub. 42, 692 sub. 33 e 692 sub. 37, particella 694 subalterni 12, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34 e 35, particella 693 subalterni 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 e particelle 693 sub. 46 e 692 sub. 29;
- registro generale n. 2079 registro particolare n. 296 del 26/1/2009, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 20/6/2008. Frazionamento in quota. Tra gli altri immobili, alle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 74 particella 693 sub. 47 e particella 692 sub. 30 è stata attribuita una quota capitale pari ad euro 91.500,00 ed una quota ipoteca pari ad euro 137.250,00;
- registro generale n. 15756 registro particolare n. 1983 del 31/5/2011, in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 28/3/2011. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater c. 3 del d.lgs. 385/93; l'annotazione esplica i suoi effetti a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma c.f. 00348170101, relativamente alle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 74 particella 694 sub. 9 e particella 694 sub. 25;

- registro generale n. 19889 registro particolare n. 1505 del 2/9/2015, in virtù di scrittura privata per notar Luigi De Santis di Cosenza del 28/7/2015. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 particella 694 sub. 13.

Comunicazioni:

n. 2545 del 18/8/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 18/8/2009, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 particelle graffate 692 sub. 34, 692 sub. 38 e 694 sub. 43;

n. 2617 del 26/8/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/6/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 27/8/2009, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 694 sub. 6;

n. 2618 del 26/8/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/6/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 27/8/2009, relativa alle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 693 sub. 5 e mappale 693 sub. 36;

n. 3963 del 10/12/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 28/12/2009, relativa alle unità immobiliari in Montalto Uffugo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 694 sub. 10 e mappale 694 sub. 22;

n. 972 del 12/3/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/2/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 22/3/2010, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 694 sub. 5;

n. 973 del 12/3/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/2/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 22/3/2010, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 694 sub. 8;

n. 2136 del 15/7/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/6/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 29/7/2010, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 693 sub. 19;

n. 3021 del 14/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2011, relativa all'unità immobiliare in Montalto Uffugo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 694 sub. 18

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 34256 registro particolare n. 18050 del 12/9/2005 a favore [REDACTED] sede in Cosenza e [REDACTED] con sede in Rende, contro [REDACTED] in virtù di scrittura per notar Luigi De Santis di Cosenza del 6/9/2005 repertorio n.

22366. Il signor [REDACTED] ha concesso a favore del fondo in Montalto Uffugo, alla Località Settimo, di proprietà della società [REDACTED] distinto al Catasto Terreni al foglio 74 particelle 28, 75, 85 e 86 ed a favore del fondo ivi, di proprietà della società [REDACTED] distinto al Catasto Terreni al foglio 24 particella 53, servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, a carico del fondo di sua proprietà ivi, distinto al Catasto Terreni al foglio 74 particella 79; per contro, la società [REDACTED] ha concesso a favore del fondo ivi, di proprietà della società [REDACTED] al Catasto Terreni al foglio 24 particella 53, servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, a carico del limitrofo fondo di sua proprietà, distinto al Catasto Terreni al foglio 74 particelle 28, 75, 85 e 86.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 53684 registro particolare n. 6091 del 23/12/2008 di euro 300.600,00 a favore [REDACTED] con sede in Roma c.f. 09339391006, domicilio ipotecario eletto in Corigliano Calabro, Via Nazionale n. 1, contro [REDACTED] nata [REDACTED] in virtù di atto per notar Luigi De Santis di Cosenza del 19/12/2008 repertorio n. 30656. Mutuo fondiario di euro 150.300,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca, tra altro immobile, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montalto Uffugo, alla Via Trieste, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 particelle 693 sub. 47 e 692 sub. 30 natura A2 di mq. 123 al piano T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10661 registro particolare n. 8634 del 6/5/2016 a favore [REDACTED] con sede in Napoli, contro [REDACTED] nata a Cosenza il 14/1/1954, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 6/4/2016 repertorio n. 654/2016. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montalto Uffugo, alla Via Trieste, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 74 particelle 693 sub. 47 e 692 sub. 30 natura A2 di 6,5 vani al piano PT.

Pescara,

13 GIU. 2016





<b>ALLEGATO N.</b>
--------------------

<b>8</b>
----------

<b>Quotazioni Immobiliari</b>
-------------------------------

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** MONTALTO UFFUGO

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

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1000</b>	<b>1200</b>	<b>L</b>	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	330	480	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1350	L	3,6	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

## Mettiamoci la faccia



# mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)



3 LOCALI, MONTALTO UFFUGO  
Appartamenti in vendita a Montalto Uffugo

€ 130.000



3 Locali | Mq 140 ca. | 2 Bagni

SETTIMO In un contesto residenziale, a pochi metri dalla strada statale N. 19, proponiamo un appartamento inserito in una palazzina di recente costruzione in ottimo stato di manutenzione, ideale per famiglie con un'area di corte condominiale recintata per permettere...

DETTAGLI

CONTATTI



4 LOCALI, MONTALTO UFFUGO  
Appartamenti in vendita a Montalto Uffugo

€ 129.000



4 Locali | Mq 129 ca. | 2 Bagni

TAVERNA L'appartamento che proponiamo è un comodo quadrilocale con cucina abitabile, doppi servizi, lavanderia e box auto compreso nel prezzo. Ubicato nella zona residenziale di Taverna a poche centinaia di metri del supermercato e delle scuole materne, elementari e...

DETTAGLI

CONTATTI

VUOI AFFITTARE  
UN IMMOBILE?

SCOPRI COME



3 LOCALI, MONTALTO UFFUGO  
Appartamenti in vendita a Montalto Uffugo

€ 82.000



3 Locali | Mq 95 ca. | 1 Bagno

SETTIMO L'appartamento che proponiamo in vendita è un comodo e pratico troloCALE con un servizio e un ampio balcone e si sviluppa su una metratura commerciale di circa novantacinque metri quadri. La posizione del fabbricato consente di raggiungere in pochi...

DETTAGLI

CONTATTI