

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - PRIMA SEZIONE

Giudice Dott.ssa

Consulenza tecnica d'ufficio Procedura numero: 45/2016:

CONTRO

Consulenza Tecnica D'ufficio

BISIGNANO, 28 FEBBRAIO 2019



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

INDICE

Premessa.....	pag. 1
Risposte ai quesiti	pag. 4

Premessa

Il sottoscritto Ing. _____, residente a Bisignano alla _____, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° _____, nominato Esperto Stimatore in data 10/10/2018 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa _____ per la procedura n° 45/2016 R.G.E., ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

In occasione del giuramento, sono stati posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

Quesito 9) *"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'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";*

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

Quesito 11) *"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del*

pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene";

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

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

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

Quesito 14) *"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla 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 anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni";*

Quesito 15) *"riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, indicando 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 prezzo base".*

Risposte ai quesiti

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

Lo scrivente CTU ha provveduto, in prima istanza, ad analizzare e verificare i beni pignorati nella Procedura Esecutiva 45/2016 (creditore procedente:

- debitore: *(curatore dell'eredità giacente del debitore*

).

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente nel fascicolo telematico recante la data del 08/01/2016 e nella relativa trascrizione del 02/03/2016, Registro Particolare 4328 Registro Generale 5206 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 56 del 12/01/2016 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, vengono sottoposti a pignoramento le seguenti unità immobiliari site in comune di Montalto Uffugo alla c.da Scifo:

- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Montalto Uffugo - foglio 42 - particella 342 sub 1**
- **Catasto Urbano Fabbricati - Comune di Montalto Uffugo - foglio 42 - particella 342 sub 5-7**

Così descritte (nell'Atto di Pignoramento Immobiliare):

"appartamento posto al piano sottotetto o piano attico, costituito da sei vani, doppi servizi e annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con beni dei coniugi e per tre lati e spazio d'isolamento. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 9, R.C. euro 813, 42; foglio 42, mappale numero 342 sub. 7, corte di mq. 100;"

"locale garage posto al piano terra, confinante con strada di accesso ai locali garage e beni dei coniugi per due lati; Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 1, zona censuaria 2, in corso di definizione"

Tale pignoramento immobiliare risulta essere *trascritto in data* 02/03/2016, Registro Particolare 4328 Registro Generale 5206 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 56 del 12/01/2016 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili (Allegato 18):

- *in favore di:*

con sede in - *per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1*

- *in danno di:* *nato il* *a* *(CS) (c.f.:*

) - per la quota di 1/1 - per il diritto di proprietà.

Nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento viene precisato che *"si precisa che: il sig. nato a e' deceduto in data e gli eredi hanno rinunciato all'eredita' e di conseguenza a tale rinuncia è stato nominato un curatore dell'eredità giacente, nella persona del rag. al quale e' stato notificato il pignoramento immobiliare."*

Dall'esame della documentazione presente sul fascicolo telematico integrata dalla ricerche effettuate dallo scrivente (allegati 5-6-9), lo scrivente CtU ha riscontrato che il De Cuius sig. , ha ceduto in permuta in data 18/11/1999 (*Repertorio 21547 del 18/11/1999 Raccolta n. 5475*), con atto a rogito del notaio (allegato 9), l'immobile sito nel comune di Montalto Uffugo e censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 - particella 342 sub 1 (diventando proprietario dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 - particella 342 sub 11).

Di conseguenza il De Cuius non è più proprietario dell'immobile sito nel comune di Montalto Uffugo censito al Catasto Fabbricati *al foglio 42 - particella 342 sub 1.*

Visto che già precedentemente all'Atto di Pignoramento Immobiliare presente nel fascicolo telematico recante la data del 08/01/2016 ed alla relativa trascrizione del 02/03/2016 *il sub 1 non era di proprietà del de cuius per l'atto di permuta precedentemente indicato*, lo scrivente ha proceduto nel richiedere chiarimenti all'illustrissimo Giudice (allegato 13).

L'illustrissimo Giudice con nota del 25.01.2019 (Allegato 14) comunicava che: *"ritenuto di poter invitare il consulente, nelle more dei predetti chiarimenti, a soprassedere nella stima dell'immobile in questione (proseguendo nella stima degli altri beni): p.q.m."dispone che il precedente interlocuisca sulla problematica rappresentata dal CTU entro il 10 febbraio 2019".* *"Dispone che il CTU soprassieda, fino a quella data, nella stima dell'immobile".*

Visto che alla data indicata nessuna comunicazione è pervenuta, lo scrivente con la presente consulenza procede alla stima dei beni pignorati con l'esclusione dell'immobile sito nel comune di Montalto Uffugo censito al Catasto Fabbricati *al foglio 42 - particella 342 sub 1.*

Provenienza unità immobiliare sita in nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffata con la corte sub. 7

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto e supportate anche dalla documentazione ipotecaria e catastale presente in atti, lo scrivente CTU ha riscontrato che l'unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) oggetto del pignoramento figura di Proprietà di:

• *nato a (CS) il c.f.:
* per la proprietà per 1/1*

La proprietà di 1/2 è pervenuta al sig. _____, con atto di compravendita del 26.05.1989 Repertorio n. 119902, Raccolta n. 16049 (allegato 10) a rogito del notaio _____

_____. Sull'atto è scritto foglio n. 41 errore che fu commesso in catasto e successivamente corretto come foglio n.42 come si evince anche dalle visure catastali.

La proprietà di 1/2 è pervenuta al sig. _____, con atto di compravendita del 28.09.1995 Repertorio n. 36957, Raccolta n. 8575 (allegato 11) a rogito del notaio _____, acquistava la **proprietà di 1/2** del bene sopra citato. Sull'atto è scritto foglio n. 41 errore che fu commesso in catasto e successivamente corretto come foglio n.42 come si evince anche dalle visure catastali.

Dalla documentazione rilasciatami ho potuto verificare che il bene oggetto del pignoramento, è un'Unità Immobiliare per civile abitazione posta all'ultimo piano di un edificio, nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffata con la corte sub. 7 (di mq 100).

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

Sulla base delle ispezioni ipotecarie, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti le unità immobiliari pignorate:

➤ Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffiata con la corte sub. 7

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario -
ISCRIZIONE del 18/01/2006 - Registro Particolare 247 Registro Generale 2131
Pubblico ufficiale Repertorio 295813/48494 del 16/01/2006

2. Verbale di pignoramento immobili (allegato 17):

TRASCRIZIONE del 11/05/2011 - Registro Particolare 9354 Registro Generale 13657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 427/2011 del 15/03/2011
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

- in favore di:

- per la quota di 1/1, Per il diritto di Proprietà.

- in danno di:

(CS) (c.f.:

) - per la quota di 1/1, Per il diritto di Proprietà.

3. Verbale di pignoramento immobili (allegato 18):

TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 4328 Registro Generale 5206
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 56 del 12/01/2016
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili:

- in favore di:

, Codice fiscale

, con sede in - per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1

- in danno di:

a .

(CS) (c.f.:

) - per la quota di 1/1 - per il diritto di proprietà.

Nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento viene precisato che "si precisa che: il sig. nato a il e' deceduto in data e gli eredi hanno rinunciato all'eredita' e di conseguenza a tale rinuncia è stato nominato un curatore dell'eredità giacente, nella persona del rag. l al quale e' stato notificato il pignoramento immobiliare."

Quesito 3) "acquisisca, ove non depositare, 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";

E' stato acquisto presso l'Agenzia delle entrate l'estratto di mappa (Allegato 4).

Non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

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

LOTTO UNICO: Unità immobiliare per civile abitazione posta all'ultimo piano (piano secondo) di un edificio, alla via San Pietro n. 15 del Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffiata con la corte sub. 7 di mq 100.

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- o Comune di: **Montalto Uffugo (CS)**
- o Foglio: **42**
- o Particella: **342**
- o sub **5-7: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - PIANO SECONDO (sub 7 corte mq 100)**
- o CATEGORIA: **A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
- o indirizzo: **Via Cristoforo Colombo (attualmente Via San Pietro n. 15).**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è stata visionata dal sottoscritto durante il sopralluogo avvenuto in data 16/01/2019 (Allegato 3), alla presenza del dottor quale curatore dell'eredità giacente del De Cuius

Trattasi di un appartamento posto all'ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, posizionato a circa 2 Km dal centro del paese di Montalto Uffugo (CS).

L'unità immobiliare è accessibile solo dal lato est del fabbricato in questione, per il tramite di una strada privata che consente di superare il dislivello e di giungere sino alla corte esclusiva: per meglio dire, la strada privata permette l'accesso indipendente, vista la morfologia del territorio.

Dalla corte esclusiva posta a livello della stradina prima descritta, e percorrendo una passerella in c.a., si arriva all'unità immobiliare caratterizzata da una iniziale grande terrazza scoperta.

L'appartamento è caratterizzato, al suo interno, da un ingresso abbastanza ampio, da un primo corridoio (lato sinistro) che conduce ad una ampia cucina con relativo ripostiglio, ed ad un vano enorme (da adibire a soggiorno pranzo) posto di fronte alla cucina, caratterizzato da un balcone coperto dalla pensilina sporgente (lato Ovest) e da un balcone coperto e chiuso con una vetrata (con relativa finestra) lato Sud.

Procedendo dall'ingresso verso il lato destro dell'appartamento, troviamo un corridoio che porta ad un bagno e ad una stanza da letto, che si affacciano entrambi sulla terrazza ad Est (ingresso all'unità immobiliare); poi il corridoio conduce al lato Ovest dove si trova un vano con relativa terrazza scoperta, un piccolo ripostiglio, un bagno molto ampio e spazioso con relativo balcone (sempre lato Ovest). Infine vi è una stanza (lato Nord) con relativo Balcone.

L'appartamento si presenta in uno stato di completo abbandono, il pavimento del bagno grande (lato Ovest) presenta alcune piastrelle del pavimento rotte, la terrazza scoperta lato Ovest presenta il pavimento in parte mancante ed il sottostante massetto è deteriorato a causa della mancanza di una adeguata impermeabilizzazione.

Sia la passerella che la terrazza posta all'ingresso (lato Est), sono privi di impermeabilizzazione e di pavimentazione ed il calcestruzzo esistente si sta deteriorando.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio ed in entrambi i casi necessitano di essere sostituiti e/o di un intervento manutentivo.

Anche l'intonaco esterno necessita di un intervento manutentivo, in quanto risulta deteriorato soprattutto per l'assenza di scossaline (frontalini) sul solaio di copertura ed a causa della mancanza di manutenzione delle gronde che favorisce la fuoriuscita dell'acqua (si vedano le foto).

All'interno, fatta eccezione per il pavimento del bagno grande posto sul lato Ovest, l'appartamento si presenta in un normale stato conservativo, anche se risulta molto sporco e sudicio.

I pavimenti sono ben conservati, gli intonaci interni presentano macchie di umidità solo in pochissimi punti: l'impianto elettrico e quello termico sono sottotraccia.

Lo scrivente Ctu ha eseguito, durante tale sopralluogo, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento (Allegato 19).

Come già detto, l'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio a tre piani con struttura portante in c.a. (forse mista a muratura portante) ed è mansardato. Lungo il lato Ovest l'altezza interna netta si riduce a circa 210 cm, mentre sul lato Est si riduce a 190 cm (allegato 19), mentre l'altezza massima interna è di circa 300 cm e si mantiene costante lungo la fascia centrale dell'appartamento.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si trova nei pressi della località Madonna delle Grazie a pochi chilometri dal centro di Montalto Uffugo, ma anche a qualche chilometro dalle zone più a valle (Taverna e settimo di Montalto Uffugo etc.etc).

Sono facilmente raggiungibili diverse attività commerciali, farmacie, parafarmacie, negozi, nonché uffici pubblici che forniscono i giusti servizi ai residenti.

Per quanto concerne i collegamenti, la zona dove ricade l'unità immobiliare è posta a circa 10 Km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo.

Il bene pignorato confina con beni dei coniugi Santelli Francesco e Russo Rosina, mentre la relativa corte confina con la strada privata prima citata.

Complessivamente si ha:

Appartamento per civile abitazione:

- Superficie Lorda appartamento: 202,40 mq
- Superficie Terrazza lato Ovest: 9,96 mq
- Superficie Balcone lato Ovest: 5,40 mq
- Superficie Balcone lato Ovest: 4,70 mq
- Superficie Balcone lato Sud: 3,54 mq
- Superficie Balcone lato Nord: 3,00 mq
- Superficie portici lato Est: $2,78 \text{ mq} \times 2 = 5,56 \text{ mq}$
- Superficie Terrazza lato Est: 35,40 mq
- Passerella collegamento tra la corte e la terrazza lato Est: 6,20 mq
- Superficie Corte: 100 mq

Determinazione della Superficie Commerciale del Lotto

Le superfici sotto riportate sono state determinate secondo i criteri e le modalità riportate nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i..

Superficie principale

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda principale.

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto riguarda la corte, considerando che le attuali normative vigenti nella determinazione della superficie commerciale considerano i **giardini/corte** pertinenze esclusive degli immobili a destinazione residenziale e magazzino, e che tali superfici vengono omogeneizzate per ottenere una superficie commerciale complessiva secondo quanto di seguito riportato:

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- ✓ al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Nel nostro caso, rispettando quanto sopra indicato, considerando la superficie dell'immobile utilizzato come civile abitazione, emerge che il quintuplo di tale superficie è superiore alla superficie della corte in questione, di conseguenza il **il coefficiente di omogeneizzazione da utilizzare è il 10%.**

di conseguenza la → *Sup. Commerciale:*

$$= 202,40 \text{ mq} + (9,96 \text{ mq} \times 30\%) + (5,40 \text{ mq} \times 30\%) + (4,70 \text{ mq} \times 30\%) + (3,54 \text{ mq} \times 30\%) + (3 \text{ mq} \times 30\%) + (5,56 \text{ mq} \times 30\%) + (6,2 \text{ mq} \times 30\%) + (25 \text{ mq} \times 30\%) + ((35,40 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times 10\%) + (100 \text{ mq} \times 10\%) = 232,45 \text{ mq}.$$

→ *Sup. Commerciale complessiva del lotto unico: 232,45 mq.*

Quesito 5) *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interne, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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";*

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare presente nel fascicolo telematico recante la data del 08/01/2016, viene sottoposto a pignoramento la seguente *unità immobiliare sita nel comune di Montalto Uffugo alla C.da Scifo:*

"appartamento posto al piano sottotetto o piano attico, costituito da sei vani, doppi servizi e annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con beni dei coniugi e per tre lati e spazio d'isolamento. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, vani 9, R.C. euro 813, 42; foglio 42, mappale numero 342 sub. 7, corte di mq. 100;"

Occorre precisare che l'attuale indirizzo è via "San Pietro n. 15".

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

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

Confrontando la planimetria di rilievo (allegato 19) e la planimetria catastale (allegato 8) lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Occorre effettuare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed una variazione toponomastica con inserimento del numero civico.

In via sommaria il costo per la redazione della variazione catastale si aggira intorno ad euro 550,00 (per il compenso del tecnico redattore) oltre ad euro 50 per diritti catastali per un totale di euro 600.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta ricadere in zone di completamento e ristrutturazioni B/1 (allegato 22). "In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- a) *Attività commerciali al dettaglio.*
- b) *Servizi sociali pubblici o privati.*
- c) *Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.*
- d) *Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.*
- e) *Strutture o attrezzature a carattere religioso.*
- f) *Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.*
- g) *Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.*
- h) *Autorimesse pubbliche e private.*
- i) *Alberghi e pensioni.*
- j) *Turistico ricettiva e direzionale*
- k) *Sanitaria*
- l) *Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq."*

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

Esiste una domanda di condono edilizio che deve essere definita, per come dichiaratomi dal responsabile delle GESTIONE DELLE ATTIVITA' EDILIZIE del Comune di Montalto uffugo (allegato 22):

"per l'unità immobiliare riportata in catasto al foglio di mappa n. 42 particella n. 342 sub. 5 graffato sub 7, destinata a civile abitazione, posta al piano secondo (mansarda) di un fabbricato di maggiore consistenza, sito alla Via S. Pietro (già località Scifo) di questo Comune, risulta presentata domanda di condono edilizio in data 29.09.1986, protocollo n. 10642 a nome di

il quale ha provveduto, secondo i propri calcoli, al versamento di £ 2.801.810 (€ 1.447,01) quale somma dovuta a titolo di oblazione allo Stato;
 Che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli importi, aggiornati con gli interessi legali alla data odierna, **pari ad € 6.345,82 quale integrazione oblazione, € 2.597,82 per oneri concessori ed € 455,61 per diritti di segreteria.**

Tali importi sono stati calcolati alla data del 28.02.2019 e dovranno essere aumentati degli interessi legali maturati cd in base alle ad eventuali nuove tariffe".

Quesito 9) "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'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";

L'immobile pignorato è un appartamento singolo per cui costituisce un'unità funzionale a se stante e non può essere suddivisa in più lotti. Ne consegue che l'immobile può essere venduto in un unico lotto.

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

La quota pignorata è **pari ad 1/1 per il diritto di piena proprietà** sul bene oggetto del pignoramento:

- in danno di: **nato il a (CS) (c.f.) - per la quota di 1/1 - per il diritto di proprietà.**

Nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento viene precisato che "si precisa che: il sig. nato a. il e' deceduto in data e gli eredi hanno rinunciato all'eredità e di conseguenza a tale rinuncia è stato nominato un curatore dell'eredità giacente, nella persona del rag. al quale e' stato notificato il pignoramento immobiliare."

Per la valutazione dei beni si veda il quesito 14.

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

L'unità immobiliare pignorata è libera. A seguito di richiesta inoltrata presso l'agenzia delle entrate di Cosenza è risultato che, alla data del 21/01/2019, non esistono contratti di locazione o simili (allegato 15).

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

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

Il sottoscritto CTU, ha riscontrato che il bene pignorato è libero. Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito dodici.

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

Non esistono regolamenti condominiali o altri vincoli. Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

Non esistono un condominio.

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

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati l'unità immobiliare, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore dell'immobile tramite i prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile, in sede di compravendita di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche similari.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di (CS).

INDAGINI DI MERCATO

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, sono di seguito indicate (Allegato 20):

Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 1 - 2018);

PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civile	NORMALE	480	660
Abitazione di tipo economico	NORMALE	395	530

Valore medio fornito dall'Omi per Abitazione civile: euro 570/mq.

b) *Indagini dirette*

La valutazione degli immobili è stata effettuata cercando delle informazioni sui prezzi di mercato delle agenzie immobiliari che esercitano nella zona di interesse.

Il prezzo di mercato **per abitazioni civili** con caratteristiche simili varia tra:

- Valore commerciale: euro 635/mq (allegato 21);

si ottiene, dunque, facendo la media tra il valore Omi ed il prezzo di mercato reperito un:

A. Valore commerciale per abitazioni: euro 602,50/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio tra quello di mercato e quello fornito dall'omi, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

A. Valore di mercato medio per abitazioni: euro 602,50/mq.

LOTTO UNICO: *Unità immobiliare per civile abitazione posta all'ultimo piano (piano secondo) di un edificio, alla via San Pietro n. 15 del Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffiata con la corte sub. 7 di mq 100.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- o Comune di: **Montalto Uffugo (CS)**
- o Foglio: **42**
- o Particella: **342**
- o sub **5-7: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - PIANO SECONDO (sub 7 corte mq 100)**
- o CATEGORIA: **A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
- o indirizzo: *Via Cristoforo Colombo (attualmente Via San Pietro n. 15);*

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,99
▪ Affaccio	1,00
▪ Comfort	1,01
▪ Vetustà	0,98
▪ Stato di conservazione	0,96
▪ Spazi esterni (balconi, terrazzi, corte)	1,01

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,95

La superficie commerciale del lotto precedentemente calcolata:

→ *Sup. Commerciale complessiva del lotto unico: 232,45 mq.*

Per il Lotto il prezzo di mercato convenuto è pari a:

Valore di stima lotto: 232,45 MQ X 602,50/mq. X 0,95 = € 133.048,57 (arrotondato)

A) Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 19.957,28

IL PREZZO BASE DEL LOTTO RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:

➤ $P_b = 1/1 (\underline{€ 133.048,57 - € 19.957,28}) = € 113.091,28$

Il valore finale di mercato del **Lotto Unico** al netto delle detrazioni è: **€ 113.090,00 (arrotondato).**

Quesito 15) "riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, indicando 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 prezzo base".

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE PIGNORATO: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: *Unità immobiliare per civile abitazione posta all'ultimo piano (piano secondo) di un edificio, alla via San Pietro n. 15 del Comune di Montalto Uffugo (CS), censita al N.C.E.U. al foglio 42, mappale numero 342, sub. 5, graffata con la corte sub. 7 di mq 100.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO UNICO**, sono i seguenti:

- o Comune di: **Montalto Uffugo (CS)**
- o Foglio: **42**
- o Particella: **342**
- o sub **5-7: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - PIANO SECONDO (sub 7 corte mq 100)**
- o CATEGORIA: **A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
- o indirizzo: *Via Cristoforo Colombo (attualmente Via San Pietro n. 15);*

- Il Lotto **NON** risulta dotato di certificato di abitabilità/agibilità alla data della richiesta, ma presenta un condono da definire.
- Il Lotto è libero.
- La Proprietà del Lotto è in ditta a: **nato a** **il**
; c.f.: *** per la proprietà per 1/1**
- Il Lotto confina con beni dei coniugi **!** **,** mentre la relativa corte confina con la strada privata prima citata.
- L'ubicazione del bene è: *via San Pietro n. 15 del Comune di Montalto Uffugo (CS);*

- **TRASCRIZIONE CONTRO: TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 4328 Registro Generale 5206**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 56 del 12/01/2016
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili
- *in favore di:* **,** *Codice fiscale* **;** *con sede in* **.** - *per il diritto di proprietà - per la quota di 1/1*

- in danno di: *nato il* *a* *(CS) (c.f.:*
) - per la quota di 1/1 - per il diritto di
proprietà.

Nella sezione "D" della trascrizione del pignoramento viene precisato che "si precisa che: il sig. *nato a Montalto Uffugo il* *e' deceduto in data*
e gli eredi hanno rinunciato all'eredita' e di conseguenza a tale rinuncia
è stato nominato un curatore dell'eredità giacente, nella persona del rag.
al quale e' stato notificato il pignoramento immobiliare."

- **LA CONSISTENZA DELLA QUOTA TOTALE PIGNORATA E' PARI 1/1.**

- **PREZZO BASE (al netto delle detrazioni): € 113.090,00**

Bisignano, 28 Febbraio 2019

A