

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 130/2011 Reg. Esec.

Procedura promossa da:

**Banca di Credito Cooperativo di
San Vincenzo la Costa
Società Coop. a responsabilità limitata**

Con l'avv.:

Contro:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Giuseppe Greco

IL CTU:

Ing. Daniela Provenzano

INDICE

1. Premessa;	3
2. Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;	5
3. Dati immobili;	8
4. Sopralluoghi;	10
5. Cronologia principali operazioni peritali;	11
6. Svolgimento delle operazioni di consulenza;	13
7. Risposte ai quesiti unità negoziale n° 1;	17
Risposte ai quesiti unità negoziale n° 2;	31
Risposte ai quesiti unità negoziale n° 3;	44
8. Conclusioni e congedo;	66
9. Elenco Allegati.	66

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo **Sig. G.E. Dott. Giuseppe Greco** della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Daniela Provenzano, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 4025, con studio tecnico sito in Cosenza, _____, nel giorno 27/03/2012 ha ricevuto incarico dal Dott. Giuseppe Greco e prestava giuramento, per la consulenza tecnica inerente il procedimento esecutivo iscritto al n. 130/2011 N.R.G.E., promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA. contro

.....

Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto i seguenti quesiti:

1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a.** *ubicazione;*
- b.** *caratteri generali e tipologici;*
- c.** *estensione;*
- d.** *identificazione catastale;*
- e.** *confini;*
- f.** *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g.** *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*

- h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
- 2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
 - 3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567 comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*
 - 4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
 - 5. Sugerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
 - 6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
 - 7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a. La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b. Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;

ALLEGATO 2: Comunicazione data primo sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;

ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 26/04/2012 Unità Negoziale n°1.

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 26/04/2012 Unità Negoziale n°2.

ALLEGATO 5: Comunicazione data secondo sopralluogo, tramite fax, al rappresentante legale del creditore pignorante ed al debitore;

ALLEGATO 6: Verbale di sopralluogo del 13/07/2012 Unità Negoziale n°3;

ALLEGATO 7: Richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 8: Stralcio P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 9: Norme tecniche d'attuazione del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 10: Dati catastali, estratto di mappa, visura storica delle unità negoziali;

ALLEGATO 11: Planimetria e visura catastale dell'unità negoziale 1 con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piani;

ALLEGATO 12: Attestazione Comune di Montalto Uffugo(CS);

ALLEGATO 13: Richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano(CS);

ALLEGATO 14: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto Ullano (CS);

ALLEGATO 15: Documentazione Ipotecaria;

ALLEGATO 16: Istanza di proroga dei termini per il deposito in cancelleria della relazione peritale;

ALLEGATO 17: Rilievo fotografico del 26/04/2012 e del 13/07/2012;

ALLEGATO 18: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.1 del Dr. Falsetti Francesco, notaio in Montalto Uffugo, in data 23/01/1991 n. 8147 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 11/02/1991 al 1431 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 16/02/1991 ai n.ri 5304/4874;

ALLEGATO 19: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.2 del Dr. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza, in data 04/05/1991 n. 21780 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 24/05/1991 al 2930 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/1991 ai n.ri 11590/9872;

ALLEGATO 20: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.3 del Dr.ssa Calvelli Anna, Notaio in Rende, in data 08/03/1999 n. 5227 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 22/03/1999 al 1465 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/03/1999 ai n.ri 6005/4444;

ALLEGATO 21: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.2 del Dr. Pantano, Notaio in Cosenza, in data 04/06/1987 n.109786 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 23/06/1987 al 6108 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 01/07/1987 ai n.ri 13279/156400;

ALLEGATO 22: Rilievo metrico del 26/04/2012;

ALLEGATO 23: DIA n.84/2010 presentata in data 25/05/2010;

ALLEGATO 24: Ricevute raccomandate A/R;

ALLEGATO 25: Fatture e spese sostenute;

3. DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono così suddivisi:

UNITA' NEGOZIALE 1:

Immobile	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Destinazione	Categoria	Sup. (mq)
N°1	Montalto Uffugo (Vaccarizzo)	10	430	1	Terra	Abitazione di tipo economica	A/3	125.72

UNITA' NEGOZIALE 2:

Immobile	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità/Classe		Cons. (Ha)	R.Dom.	R.Agr.
N°1	San Benedetto Ullano	16	296	-	Cast. Frutto	1	00.12.20	2.52	0.82
N°2	San Benedetto Ullano	16	137	-	Cast. Frutto	1	00.12.90	2.66	0.87
N°3	San Benedetto Ullano	16	297	-	Cast. Frutto	1	00.13.80	2.85	0.93

UNITA' NEGOZIALE 3:

Immobile	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità/Classe		Cons. (Ha)	R.Dom.	R.Agr.
N°1	San Benedetto Ullano	8	36	-	Bosco Alto	1	01.20.70	7.48	3.74
N°2	San Benedetto Ullano	8	29	-	Pascolo	1	05.77.40	20.87	5.96
N°3	San Benedetto Ullano	8	35	-	Bosco Alto	2	01.34.10	4.16	2.08
N°4	San Benedetto Ullano	8	37	-	Bosco Alto	2	00.79.50	2.46	1.23
N°5	San Benedetto Ullano	8	38	-	Pascolo	1	01.70.10	6.15	1.76
N°6	San Benedetto Ullano	8	39	-	Bosco Ceduo	1	07.55.30	70.21	23.40
N°7	San Benedetto Ullano	8	51	-	Pascolo	1	00.54.00	1.95	0.56
N°8	San Benedetto Ullano	8	53	-	Pascolo	1	00.00.70	0.03	0.01
N°9	San Benedetto Ullano	10	9	-	Bosco Ceduo	1	11.25.60	104.64	34.88
N°10	San Benedetto Ullano	10	58	-	Bosco Ceduo	1	00.27.00	2.51	0.84

4. SOPRALLUOGHI

Giorno 14/04/2012 è stato comunicato, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, alle parti in causa, Sig0..... (parte debitrice) e Avv. (parte creditrice), che giorno 26/04/2012 si sarebbe svolto il sopralluogo presso i beni immobili pignorati.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 26 Aprile 2012 (Cfr. All. 3) alla presenza del Sig., esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile appartenente alla Unità Negoziale n°1 oggetto di stima, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile *de quo*, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di conservazione e manutenzione, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

Successivamente la sottoscritta, accompagnata dal sig. ha preso visione degli immobili appartenenti all'Unità Negoziale n°2 (Cfr. All. 4) ed ha proceduto al rilievo degli stessi.

Le operazioni peritali di sopralluogo per l'Unità Negoziale n°3 non sono regolarmente iniziate poiché le strade di accesso agli immobili pignorati erano impercorribili.

Successivamente, giorno 10/07/2012 è stato comunicato, tramite fax, alle parti in causa, Sig (parte debitrice) e Avv. (parte creditrice), che giorno 13/07/2012 si sarebbe svolto il sopralluogo presso l'Unità Negoziale n°3 (Cfr. All. 6).

Durante il sopralluogo del 13 Luglio 2012 alla presenza del Sig., esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile appartenente alla Unità Negoziale n°3 oggetto di stima, si è ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile *de quo* (Cfr. All. 6) e si è provveduto ad eseguire le necessarie e dettagliate ritrazioni fotografiche (Cfr. All. 17).

5. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **27/03/2012:** Nomina Esperto, giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima;
- **29/03/2012:** Acquisizione documentazione;
- **11/04/2012:** Acquisizione Visura Storica dell'immobile attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- **14/04/2012:** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;
- **19/04/2012:** Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso Ufficio Protocollo Comune di San Benedetto Ullano (CS) (prot. n.1190);
- **23/04/2012:** Acquisizione planimetria catastale attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- **26/04/2012:** Primo sopralluogo;
- **30/04/2012:** Acquisizione Estratto di Mappa attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio;
- **30/04/2012:** Richiesta documentazione tecnica presso Ufficio Protocollo Comune di Montalto Uffugo (CS);
- **02/05/2012:** Acquisizione Atto di provenienza dell'Immobile presso lo studio notarile del Dr. Anna Calvelli;
- **03/05/2012:** Acquisizione Atto di provenienza dell'Immobile presso lo studio notarile del Dr. Francesco Falsetti;
- **03/05/2012:** Acquisizione documenti ipocatastali ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio;
- **04/05/2012:** Acquisizione Atto di provenienza dell'Immobile presso l'Archivio Notarile di Cosenza dell'atto del Dr. Posteraro Fabio;
- **07/05/2012:** Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS);
- **23/05/2012:** Richiesta istanza di proroga dei termini per il deposito in cancelleria della relazione peritale;
- **01/06/2012:** Ritiro della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS);
- **11/06/2012:** Acquisizione Atto di provenienza dell'Immobile presso l'Archivio Notarile di Cosenza dell'atto del Notar Dr. Pantano Armando;

- **10/07/2012:** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite fax, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;
- **13/07/2012:** Secondo sopralluogo;
- **14/07/2012:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- **14/07/2012:** Indagine internet al sito www.tecnocasa.it;
- **23/07/2012:** Consegna relazione in cancelleria;
- **23/07/2012:** Trasmettere copia della relazione ai creditori ed all'esecutato.

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 29 Marzo 2012 la sottoscritta ritirava tutte le copie dei fascicoli presso la Cancelleria del Tribunale ed effettuava l'esame degli stessi. Successivamente iniziava le operazioni peritali acquisendo la documentazione catastale on-line attraverso il Sistema Informativo Sister dell'Agenzia del Territorio. Con raccomandata A/R del 14 Aprile 2012 (Cfr. All. 2) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 15:00 del 26 Aprile 2012 presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva siti in:

- Montalto Uffugo - località Vaccarizzo,
- San Benedetto Ullano – Località Don Urso, Timpone e Piano dei Rossi.

Per conoscere le indicazioni urbanistiche degli immobili appartenenti alle Unità Negoziali 2 e 3 oggetti di accertamenti e stima la sottoscritta, previo accordo telefonico con il responsabile dell'Ufficio Tecnico dal quale ha appreso la necessità di richiedere la suddetta documentazione in bollo corredata da estratti di mappa oltre al pagamento dei diritti di segreteria, ha richiesto al Comune di San Benedetto Ullano in data 19 Aprile 2012 il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle richieste (Cfr. All. 13).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 26 Aprile 2012 alla presenza del Sig., esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile appartenente alla Unità Negoziale n°1 oggetto di stima, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile *de quo*, unitamente agli impianti installati. (Cfr. All. 3).

Dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di conservazione e manutenzione, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche (Cfr. All. 17-22).

Successivamente la sottoscritta, accompagnata dal Sig. ha preso visione degli immobili appartenenti all'Unità Negoziale n°2 e ha proceduto al rilievo fotografico degli stessi (Cfr. All. 4).

Le operazioni peritali di sopralluogo per l'Unità Negoziale n°3 non sono regolarmente iniziate poiché le strade di accesso agli immobili pignorati erano impercorribili.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile appartenente all' Unità Negoziale n°1 oggetto di accertamento e stima, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Montalto Uffugo (Cfr. All 7) la seguente documentazione:

1. Copie conformi di eventuali concessioni edilizie (complete di elaborati grafici e relazioni tecniche) relativi al fabbricato di cui fa parte l'immobile di interesse, di eventuali concessioni in sanatoria e domande di condono;

2. Copia conforme di eventuali D.I.A. (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Indicazione della destinazione urbanistica;
5. Copia conforme all'originale dello stralcio dello strumento urbanistico vigente;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
7. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

In data 03 Maggio 2012 a seguito di opportune istanze presentate all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. 15).

Al fine di acquisire gli atti di provenienza delle unità negoziali la sottoscritta:

- in data 02 Maggio 2012 presso lo studio notarile del Dr. Anna Calvelli ha inoltrato la richiesta per l'acquisizione dell'atto della Dr.ssa Calvelli Anna, Notaio in Rende, in data 08/03/1999 n. 5227 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 22/03/1999 al 1465 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/03/1999 ai n.ri 6005/4444 (Cfr. All. 20), il quale è stato ritirato nello stesso giorno;
- in data 03 Maggio 2012 presso lo studio notarile del Dr. Francesco Falsetti ha inoltrato la richiesta per l'acquisizione dell'atto del Dr. Francesco Falsetti, Notaio in Cosenza, in data 23/01/1991, rep. n.8147, trascritto a Cosenza il 16/02/1991 ai nn. 5304/4874 (Cfr. All. 18), il quale è stato ritirato lo stesso giorno;
- in data 04 Maggio 2012 presso l'Archivio Notarile di Cosenza ha inoltrato la richiesta per l'acquisizione dell'atto del Dr. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza, in data 04/05/1991 n. 21780 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 24/05/1991 al 2930 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/1991 ai n.ri 11590/9872 (Cfr. All. 19), il quale è stato ritirato nello stesso giorno;
- in data 11 Giugno 2012 presso l'Archivio Notarile di Cosenza ha inoltrato la richiesta per l'acquisizione dell'atto del Notar Dr. Pantano Armando, Notaio in Cosenza, in data 04/06/1987 n. 109786 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 23/06/1987 al 6108 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Cosenza in data 01/07/1987 ai n.ri 13279/156400 (Cfr. All. 21), il quale è stato ritirato nello stesso giorno.

In data 07 Maggio la sottoscritta si è recata presso il comune di San Benedetto Ullano e ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle richieste (Cfr. All. 14).

Il giorno 23 Maggio 2012 la sottoscritta si è recata presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza per presentare Istanza di proroga dei termini per il deposito in cancelleria della relazione peritale, poiché le operazioni peritali relative all'Unità Negoziale n°3 non sono regolarmente iniziate poiché le strade di accesso agli immobili pignorati alla data del sopralluogo fissata erano impercorribili.

Con fax del 10/07/2012 (Cfr. All. 5) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate il secondo sopralluogo, fissato per le ore 09:00 del 13/07/2012 presso gli immobili pignorati in San Benedetto Ullano (CS).

Durante il sopralluogo del 13 Luglio 2012 alla presenza del Sig., esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso degli immobili appartenente alla Unità Negoziale n°3 oggetto di stima, si è ispezionato e verificato la consistenza degli immobili *de quo* (Cfr. All. 6) e si è provveduto ad eseguire le necessarie e dettagliate ritrazioni fotografiche (Cfr. All. 17).

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'Esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione ai creditori ed all'esecutato, con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissate per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

UNITA' NEGOZIALE n° 1

7. RISPOSTE AI QUESITI

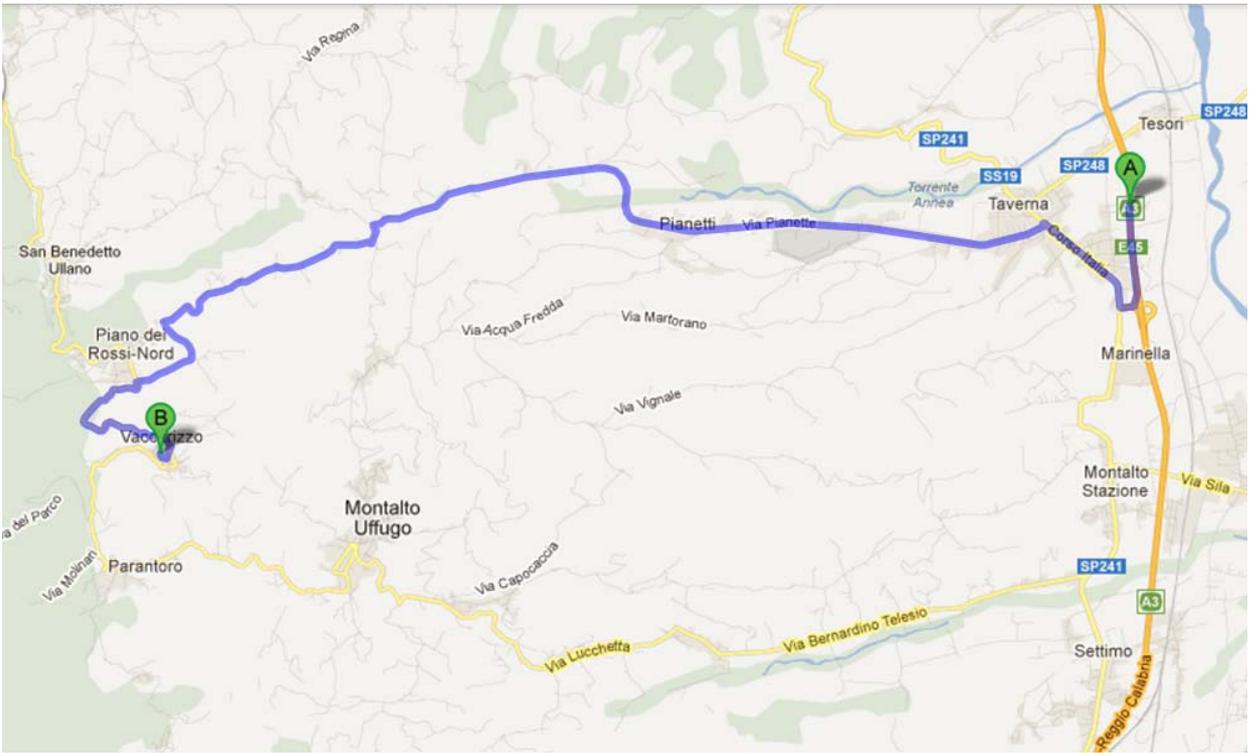
1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

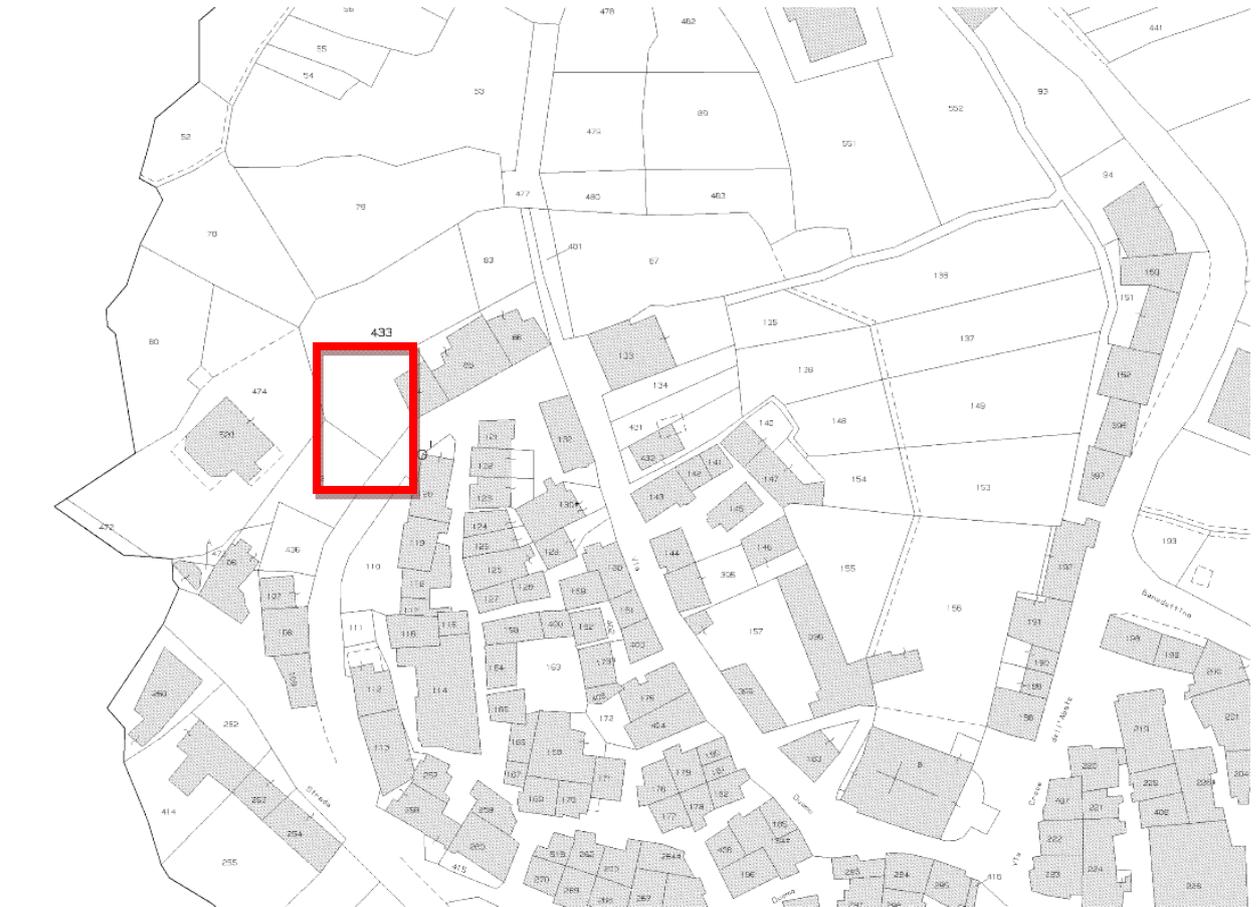
- a. ubicazione;*
- b. caratteri generali e tipologici;*
- c. estensione;*
- d. identificazione catastale;*
- e. confini;*
- f. natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g. vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

a. Ubicazione.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale, sito alla via San Luigi n°15 nella Frazione Vaccarizzo del Comune di Montalto Uffugo (CS), zona raggiungibile dallo svincolo Montalto Uffugo- Rose dell'Autostrada SA-RC, percorrendo circa 3 Km della SS19/SP241 in direzione sud, e in seguito circa 7 Km della SP102, per poi attraversare in successione le località Maglioni, Saladino e Piano dei Rossi.



Stradario



Estratto di Mappa



Collocazione immobile



b. Caratteri generali e tipologici.

Il cespite in oggetto è prospiciente via San Luigi della Frazione di Vaccarizzo.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato; i piani, dal primo al terzo, riservati ad abitazione, sono collegati da una scala a due rampe rivestita in gres porcellanato.

Al fabbricato si accede a mezzo di un cancello carrabile in ferro, posto sulla strada provinciale; è presente altresì un ingresso pedonale su prospetto principale.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e mostra all'esterno un ottimo stato di manutenzione e conservazione in tutte le finiture; il rivestimento è costituito da intonaco ed idropittura in diverse tonalità di giallo, con elementi a rilievo intorno gli infissi e lungo gli spigoli del fabbricato, leggibili dall'esterno; è altresì presente una zoccolatura in pietra naturale; la copertura è a tetto; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera colore testa di moro, sono presenti altresì scossaline dello stesso materiale.

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento posto al piano terra del fabbricato descritto, a cui si può accedere da via San Luigi n°15 sia dal portone condominiale che da quello ad accesso esclusivo.

Il bene è composto da 3 vani, bagno, cucina e corridoio.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura, le pareti sono intonacate e pitturate, gli infissi interni sono costituiti da porte in legno marrone; gli infissi esterni sono del tipo legno-alluminio di color marrone, con vetro camera, persiana alla romana anch'esse in alluminio marrone e soglia in pietra naturale. Il bagno presenta piastrelle e rivestimento in materiale ceramico ed aerazione naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico, risulta allacciato regolarmente alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una stufa a pellettes del tipo idro con elementi radianti in ghisa.

c. Estensione.

L'unità immobiliare pignorata è formata da 3 vani, bagno, cucina e corridoio con un'altezza utile di 2,90 m ed una superficie commerciale di 108 mq. Dalla cucina-soggiorno si accede ad un terrazzo, avente una superficie netta di circa 35.44 mq, delimitato in parte da muretto con copertina in pietra naturale ed in parte da una ringhiera in ferro, con pavimento in cotto.

La superficie commerciale è stata ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata

dalle pareti perimetrali in comune al 50% e moltiplicando la superficie del terrazzo per un opportuno coefficiente di riduzione (50%).

Superficie appartamento = 108 mq	Superficie Commerciale = 125.72 mq
Superficie terrazzo = 35.44 mq	

d. Identificazione catastale.

La situazione catastale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica (Cfr. All. 10) acquisita in data 11 Aprile 2012 è la seguente:

- **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: F. 10 part. 430 sub. 1 in Montalto Uffugo (CS) via San Luigi, 15, piano T, z.c. 2, cat. A/3 cl. U, cons. vani 4.5, Rendita €199,87, proprietario per 1000/1000 il Sig. e la sig.ra, usufruttuaria per 1000/ 1000,

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 10 Particella 430 sub 1;**
- **Comune: Montalto Uffugo;**
- **Indirizzo: Via San Luigi, 15;**
- **Piano: Terra;**
- **Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico);**
- **Classe: U;**
- **Consistenza catastale: 4.5 vani;**
- **Superficie catastale non riportata;**
- **Rendita catastale: €199,87.**

L'unità immobiliare non risulta correttamente accatastata, poiché dal sopralluogo effettuato si evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni e lo spostamento di un'apertura; inoltre il fabbricato non è inserito nell'estratto di mappa.

e. Confini.

L'appartamento, al piano terra, confina a Nord con androne comune del fabbricato, a Sud ed Ovest con stessa proprietà, e ad Est con via San Luigi.

f. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Il bene pignorato è di titolarità del Sig..... (nuda proprietà),

il e della Sig.ra (usufrutto)

(CS) il allo stesso pervenuta da potere dei coniugi

e nato a (CS) il

giusto atto ricevuto dal dr. Francesco Falsetti, notaio in Cosenza in data 23/01/1991 n. 8147 di repertorio, registrato presso l'ufficio del registro di Cosenza il 11/02/1991 al 1431 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza in data 13/02/1991 ai n.ri 5304/4874.

g. Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non esistono vincoli locativi sull'immobile, risultando questo ultimo residenza della Sig.ra (usufruttuaria).

h. Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile d'interesse, ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Montalto Uffugo (CS), nella Zona B/1, zona di completamento e ristrutturazione. Tali zone, a prevalente destinazione residenziale, già esistenti o in via di completamento, sono situate per lo più nell'area montana e collinare, e non presentano in nessun caso, valore storico-ambientale da salvaguardare.

In tali zone, gli edifici possono essere destinati, in tutto od in parte, oltre che alla residenza, anche ad:

- 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;
- 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.

Nelle zone B/1 le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso a costruire), subordinato al pagamento del contributo concessorio. Tali zone sono caratterizzate dai seguenti indici e prescrizioni (Cfr. All. 9):

Superficie minima del lotto edificabile	SM = 600 mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF = 1,50 mc/mq
Rapporto di copertura	RC = 0,25
Altezza massima del fabbricato	Hmax = 9,50 m , 12 m per le zone vallive
Distanza minima dal confine di proprietà	DI= 5,00 m
Distanza minima dal ciglio stradale	DS= 5,0 m
Distanza minima fra fabbricati	DF> 10 m

2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Relativamente all'immobile pignorato non è stata reperita alcuna documentazione tecnica richiesta dalla sottoscritta tramite opportuna istanza (Cfr.All. 7) all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), eccetto una DIA – (Dichiarazione di Inizio attività) – n. 84/2010 protocollo n.0012943 del 25/05/2010 (Cfr.All. 23) relativamente ad interventi di manutenzione straordinaria dell'intero fabbricato di cui l'immobile fa parte, consistenti in:

- rappezzo intonaco esterno;
- tinteggiatura esterna
- sostituzione infissi esterni;
- messa in opera di idonea pavimentazione sui terrazzi;
- installazione di ringhiera in ferro;
- sostituzione di pluviali, delle gronde ed installazione di scossaline.

Da verifiche effettuate in sede di sopralluoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), visionando la planimetria catastale datata 13/07/1967, e così come dichiarato dai coniugi nell'atto di donazione a rogito Notaio Francesco Falsetti del 23/01/1991, rep. n.8147, trascritto a Cosenza il 16/02/1991 ai nn.4874/5304 (Cfr. All. 18), che l'appartamento è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, in conformità alle disposizioni urbanistiche dell'epoca.

Per l'immobile di interesse non esiste agli atti del comune la Concessione Edilizia né il certificato di Abitabilità e/o Agibilità, ma è stata accertata la vetustà del fabbricato ante 1967, che per tale motivo non necessitava di Concessione Edilizia e pertanto ritenuto automaticamente conforme agli strumenti urbanistici entrati in vigore in date successive.

Necessita di aggiornamento la documentazione catastale in merito all'inserimento in mappa ed alla scheda planimetrica dell'immobile relativa alla distribuzione interna.

3. Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567 comma2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza- - la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All 15) relative al Sig.
.....

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/02/1991 - Registro Particolare 4874 Registro Generale 5304.
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 8147 del 23/01/1991
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS)
Soggetto Donante/Donatario

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS)
Soggetto Debitore.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).

Cronistoria dei passaggi di proprietà relativi al bene nel ventennio:

Il bene pignorato è pervenuto dai coniugi, nati a
rispettivamente il al Sig., esecutato, con atto di donazione a
rogito Notaio Francesco Falsetti del 23/01/1991, rep. n.8147, trascritto a Cosenza il
16/02/1991 ai nn. 5304/4874.

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

L'immobile oggetto di valutazione è articolato su un piano fuori terra. L'edificio è privo di particolari caratteristiche architettoniche; la qualità della costruzione può essere considerata buona. L'intero fabbricato, inoltre si trova in un **buono stato di manutenzione**, non necessitando di opere di sistemazione esterna dei prospetti. Il bene oggetto di valutazione è da considerarsi indivisibile quindi costituente un unico lotto. La stima dell'immobile si basa su precise indagini e analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Per quanto riguarda le fonti d'informazione utilizzate per la stima, si sono consultate agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio del Comune di Montalto Uffugo (CS), relativamente alle zone montuose e collinari, inoltre sono state effettuate ricerche su Internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura tecnica ed economica dello stesso immobile. Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile; l'epoca di costruzione; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; l'ottimo stato di conservazione e manutenzione esterna; l'esposizione e la panoramicità; la consistenza; la presenza di quote immobiliari indivise.

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 600,00 €/mq

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale totale, si determina il valore base di stima, ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore complessivo dell'immobile = $600,00 \text{ €/mq} \times 125,72 \text{ mq} = 75.432,00 \text{ €}$

In definitiva, considerando la sola nuda proprietà, il valore base di stima dell'Unità Negoziale n°1 è pari al 75.00 % del valore complessivo del bene:

Valore base di stima dell'Unità Negoziale n°1 =
 $600,00 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 125,72 \text{ mq} = 56.574,00 \text{ €}$

5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto, di conseguenza singolarmente vendibile.

6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto della stima sarà quello dell'imposta di registro trattandosi di bene personale.

7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a. *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b. *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	
<i>Descrizione</i>	Immobile sito in Montalto Uffugo (CS), Via San Luigi 15 al piano terra
<i>Identificazione catastale</i>	N.C.E.U.: F. 10 part. 430 sub. 1 in Montalto Uffugo (CS), Via San Luigi 15, piano T, cat. A/3 cl. U, z.c. 2, cons. vani 4.5, Rendita €199,87
<i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.</i>	<ol style="list-style-type: none">1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/02/1991 – Registro Particolare 4874 Registro Generale 5304. Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 8147 del 23/01/1991 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in Montalto Uffugo (CS) Soggetto Donante/Donatario2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 – Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS) Soggetto Debitore.3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 – Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).

UNITA' NEGOZIALE n° 2

7. RISPOSTE AI QUESITI

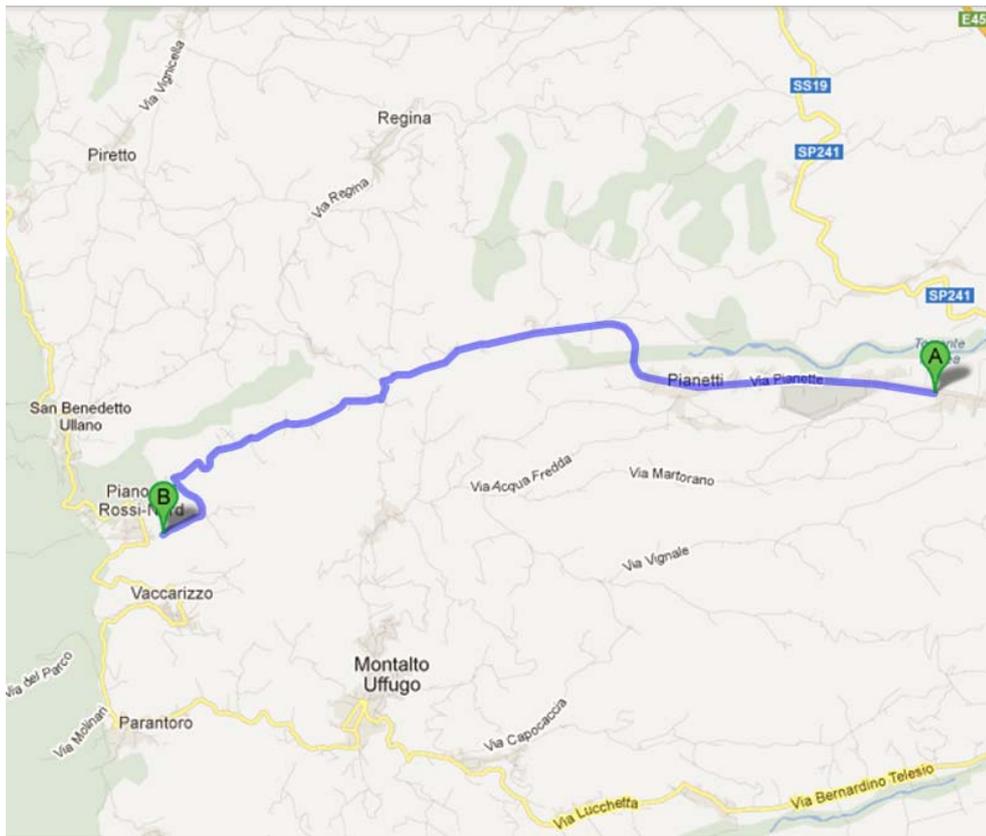
1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a. ubicazione;*
- b. caratteri generali e tipologici;*
- c. estensione;*
- d. identificazione catastale;*
- e. confini;*
- f. natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g. vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

a. Ubicazione.

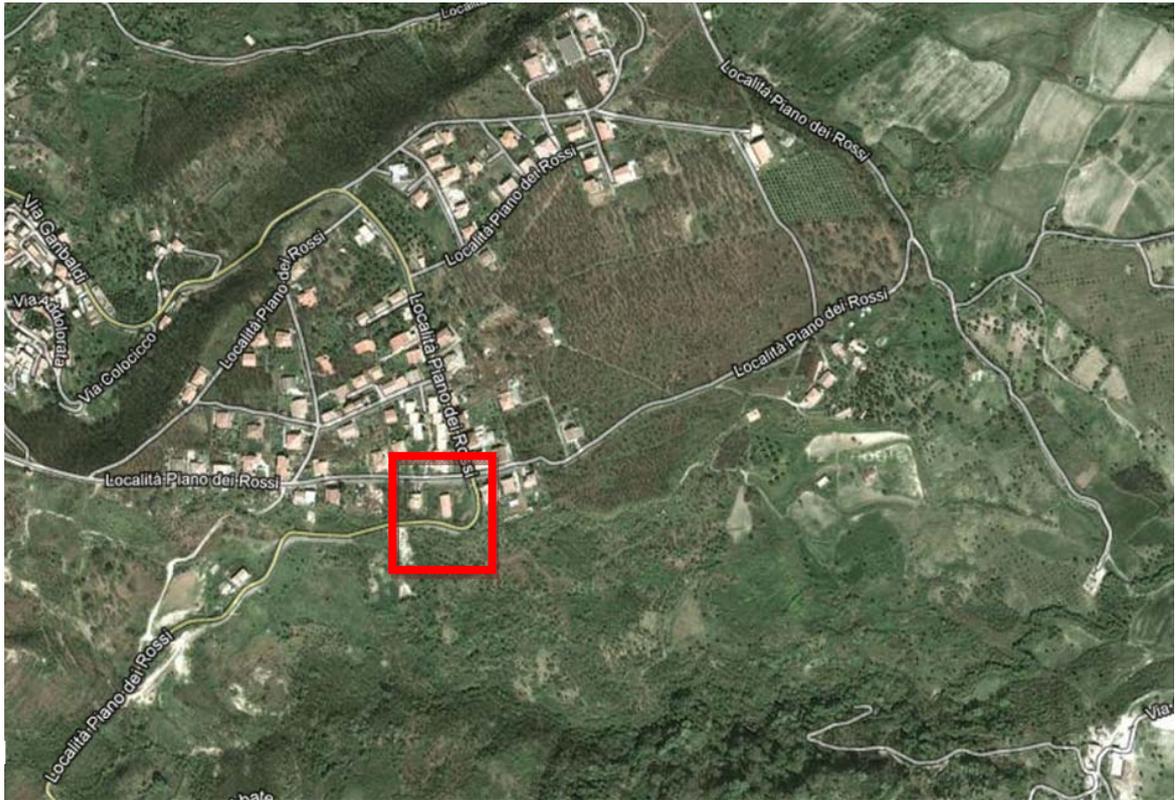
Gli immobili pignorati facenti parte dell'Unità Negoziale n°2 sono ubicati nel comune di San Benedetto Ullano (CS), località Piano dei Rossi, zona raggiungibile dallo svincolo Montalto Uffugo- Rose dell'Autostrada SA-RC, percorrendo circa 3 Km della SS19/SP241 in direzione sud, e in seguito circa 7 Km della SP102, per poi attraversare in successione le località Maglioni, Saladino fino a Piano dei Rossi.



Stradario



Estratto di Mappa



Collocazione Unità Negoziale n°2



b. Caratteri generali e tipologici.

Il cespite in oggetto è un appezzamento di terreno ad uso edificatorio, con entrostante rudere di fabbricato (ente urbano) sito in agro del Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla località Piano dei Rossi.

All'Unità Negoziale si accede a mezzo di un cancello in ferro, posto sulla strada comunale.

c. Estensione.

L'Unità negoziale n°2 si compone di tre immobili di seguito elencati:

Immobili	Estensione
N°1	Ha 00.12.20
N°2	Ha 00.01.65
N°3	Ha 00.13.80

Da evidenziare che l'estensione dell'immobile n°2 è pari ad Ha 00.01.65 (non corrispondente ai dati risultanti dall'atto di pignoramento che riporta lo stesso con estensione pari a Ha 00.01.56) come riportato nel tipo frazionamento, redatto dal geom.

approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza 12/05/1986, prot. N. 31171 allegato sotto la lettera B all'atto di provenienza dell'immobile suddetto (Atto di Divisione tra i fratelli germani), a rogito Notar Armando Pantano del 04/06/1987 (Cfr.All 21). Inoltre nell'Atto di Compravendita a rogito Notar. Posteraro Fabio (Cfr.All 19) della stessa Unità Negoziale si riscontra nuovamente un errore nell'estensione della particella 137 riportata:

F. 16, p.lla 137/a (def.137/a) urbano di Ha 00.01.65

F. 16, p.lla 137/b (def.137) urbano di Ha 00.01.56.

La particella F. 16, p.lla 137/b (def.137), come sopra riportato, ha invece una consistenza pari Ha 00.01.65.

d. Identificazione catastale.

Immobile n.1:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 16 part. 296 sub - in San Benedetto Ullano (CS) Località Piano dei Rossi, Qualità Classe cast.frutto 1, Superficie 12 are 20 centiare, Reddito Domenicale €2.52 Reddito Agrario €0,82.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto, ma nella visura catastale il bene risulta intestato a precedenti proprietari del terreno, non essendo stata eseguita la voltura.

- **Foglio 16 Particella 296 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Piano dei Rossi;**
- **Qualità Classe: cast.frutto 1;**
- **Superficie: 12 are 20 centiare;**
- **Reddito Domenicale: €2.52;**
- **Reddito Agrario: €0,82.**

Immobile n.2:

- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 16 part. 137 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)**
Località Piano dei Rossi, Qualità Classe cast.frutto 1, Superficie 12 are 90 centiare,
Reddito Domenicale € 2.66 Reddito Agrario € 0,87. Erroneamente intestato al Sig
proprietà 1/1.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto, ma nella visura catastale il bene risulta intestato al Sig

Nell'Atto di Pignoramento compare la particella 137 la cui estensione e proprietà non coincidono con i dati riportati nella visura catastale allegata, poiché per errore di conservazione del catasto, per presa visione dagli archivi dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e dall'analisi del tipo di frazionamento redatto dal geom. approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza 12/05/1986, prot. N. 31171 allegato sotto la lettera B all'atto di provenienza dell'immobile suddetto, a rogito Notar Armando Pandano del 04/06/1987 (Cfr.All 21), è emerso che:

- la particella 137 è un ente urbano costituito prima del 1920;
- il sig. è proprietario della particella 131 (Ha.00.12.90);

Gli errori di trascrizione nei vari passaggi di proprietà sono riportati nel punto c) estensione.

Immobile n.3:

- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 16 part. 297 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)**
Località Piano dei Rossi, Qualità Classe cast.frutto 1, Superficie 13 are 80 centiare,

Reddito Domenicale €2.85 Reddito Agraro €0,93.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto, ma nella visura catastale il bene risulta intestato a

precedenti proprietari del terreno, non essendo stata eseguita la voltura.

- **Foglio 16 Particella 297 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Piano dei Rossi;**
- **Qualità Classe: cast.frutto 1;**
- **Superficie: 13 are 80 centiare;**
- **Reddito Domenicale: €2.85;**
- **Reddito Agrario: €0,93.**

e. Confini.

Immobile n.1:

L'immobile 1 confina a con strada comunale, strada provinciale Montalto Uffugo – Fuscaldo, con stessa ditta e con proprietà dei Sig.ri

Immobile n.2:

L'immobile 2 confina con stessa ditta.

Immobile n.3:

L'immobile 3 confina a con strada provinciale Montalto Uffugo – Fuscaldo, con stessa ditta e con proprietà dei Sig.ri

f. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

- Gli immobili n.1, n.2,n.3 appartenenti all'Unità Negoziale 2 sono di proprietà del sig., nato a (CS) il e della sig.ra nata a (CS) il, agli stessi pervenuti da potere dai fratelli e dalla sig.ra giusto atto ricevuto dal Dr. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza, in data 04/05/1991 n. 21780 di repertorio, registrato presso

l'Ufficio del Registro di Cosenza il 24/05/1991 al 2930 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/1991 ai n.ri 11590/9872.

g. Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non esistono vincoli locativi sugli immobili facenti parte l'Unità Negoziiale n°2.

h. Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Gli immobili n.1, n.2,n.3 appartenenti all'Unità Negoziiale 2, ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di San Benedetto Ullano (CS), nella Zona B, zona residenziale e assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

<u>Zona B Residenziale</u>
IF = 2 M _c /M _q di lotto edificabile
H = 10 ml
RC = ¼
RS = 1/1
RI = 1/1
DS = 3 mt

2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Relativamente agli immobili n.1 e n.3 appartenenti all'Unità Negoziiale n°2 sono dei terreni. Relativamente all' immobile n.2 appartenente all'Unità Negoziiale n°2 è un ente urbano costituito prima del 1920 epoca in cui non necessitava Concessione Edilizia o altro titolo autorizzativo.

3. Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567 comma2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza- - la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All 15) relative al Sig.
.....

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1991 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 11590.
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 21780 del 04/05/1991
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS)
Soggetto Acquirente

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS)
Soggetto Debitore.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).

Cronistoria dei passaggi di proprietà relativi al bene nel ventennio:

- Gli immobili n.1, n.2,n.3 appartenenti all'Unità Negoziale 2 sono di proprietà del Sig., nato a (CS) il e della Sig.ra nata a (CS) il, agli stessi pervenuti da potere dai fratelli e dalla Sig.ra giusto atto di compravendita ricevuto dal Dr. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza, in data 04/05/1991 n. 21780 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 24/05/1991 al 2930 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/1991 ai n.ri 11590/9872.

- Atto di provenienza, ai fratelli dell'Unità Negoziale N°2 a rogito del Notar Dr. Pantano Armando, Notaio in Cosenza, in data 04/06/1987 n. 109786 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 23/06/1987 al 6108 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 01/07/1987 ai n.ri 13279/156400.

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Il bene oggetto di valutazione è da considerarsi indivisibile quindi costituente un unico lotto.

La stima dell'immobile si basa su precise indagini e analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato.

Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti d'informazione utilizzate per la stima, si sono consultate agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio del Comune di San Benedetto Ullano (CS), relativamente alle zone montuose e collinari, inoltre sono state effettuate ricerche su Internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile; l'esposizione e la panoramicità; la consistenza; la presenza di quote immobiliari indivise.

L'Unità Negoziale è costruita da un appezzamento di terreno ad uso edificatorio con entrostante rudere (F.16 p.lla 296, 297, 137) con estensione complessiva di 1220 mq+165 mq +1380 mq = 2765 mq, e pertanto è da considerarsi come bene indivisibile.

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, è stato determinato il Valore Unitario a metro quadrato:

$$\text{Valore Unitario} = 28,00 \text{ €/mq} \times 2765 \text{ mq} = 77.420,00 \text{ €}$$

In definitiva il valore base di stima dell'Unità Negoziale n°2 è pari:

$$\text{Valore base di stima dell'Unità Negoziale n°2} = 77.420,00 \text{ €}$$

5. *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

Gli immobili in oggetto costituiscono un unico lotto, di conseguenza singolarmente vendibile.

6. *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà quello dell'imposta di registro trattandosi di bene personale.

7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a. la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b. le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	
<i>Descrizione</i>	Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS), località Piano dei Rossi
<i>Identificazione catastale</i>	<p><u>Immobile n.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 16 part. 296 sub. - Qualità Classe cast.frutto 1, Superficie 12 are 20 centiare, Reddito Domenicale €2.52 Reddito Agrario €0,82. <p><u>Immobile n.2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> DATI CATASTALI: F. 16 part. 137 sub. - Ente Urbano, Superficie 1 are 65 centiare, <p><u>Immobile n.3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 16 part. 297 sub. - Qualità Classe cast.frutto 1, Superficie 13 are 80 centiare, Reddito Domenicale €2.85 Reddito Agrario €0,93.
<i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.</i>	<p>1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1991 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 11590. Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 21780 del 04/05/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS) Soggetti Acquirenti</p> <p>2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS) Soggetti Debitori.</p> <p>3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano.</p>

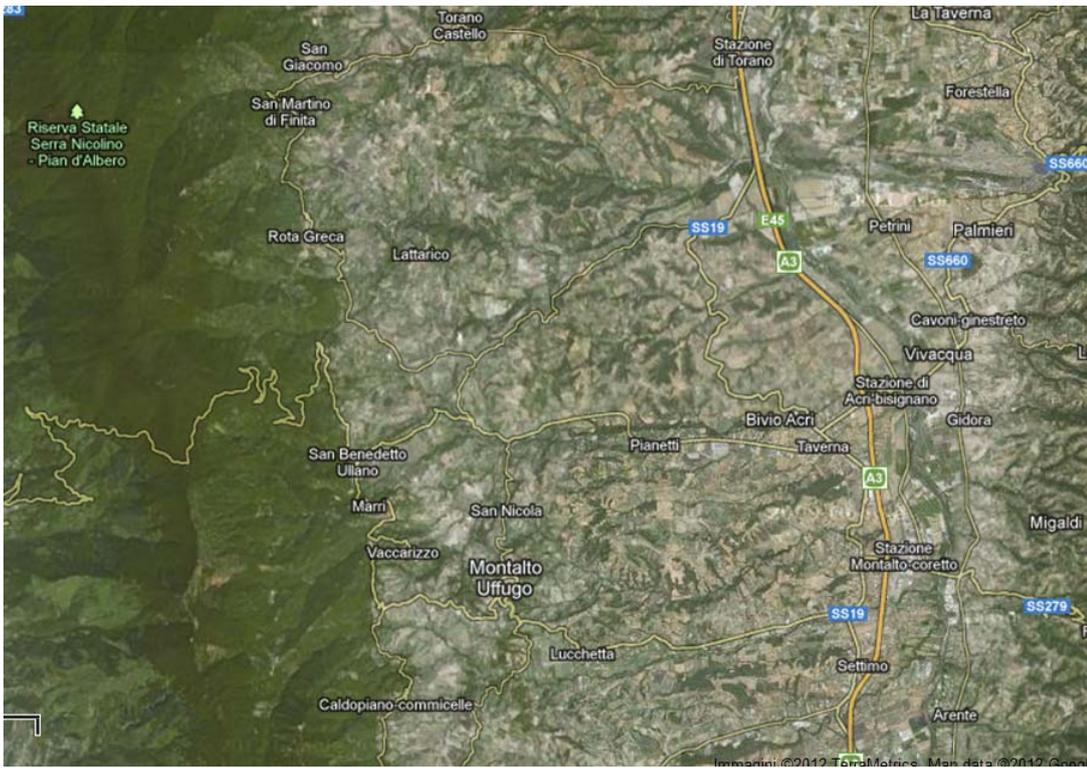
UNITA' NEGOZIALE n° 3

7. RISPOSTE AI QUESITI

- 1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;***
- la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:***
- a. ubicazione;***
 - b. caratteri generali e tipologici;***
 - c. estensione;***
 - d. identificazione catastale;***
 - e. confini;***
 - f. natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;***
 - g. vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;***
 - h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;***

a. Ubicazione.

Gli immobili pignorati facenti parte dell'Unità Negoziale n°3 sono siti nel comune di San Benedetto Ullano (CS), località Don Urso e Timpone, zona raggiungibile dallo svincolo Montalto Uffugo- Rose dell'Autostrada SA-RC, percorrendo la SS19 fino allo svincolo per Taverna in direzione ovest, per poi attraversare in successione via Pianette, località Cozzo Ulivo, il paese di San Benedetto Ullano, e a proseguire fino ad arrivare alle località Don Urso e Timpone.



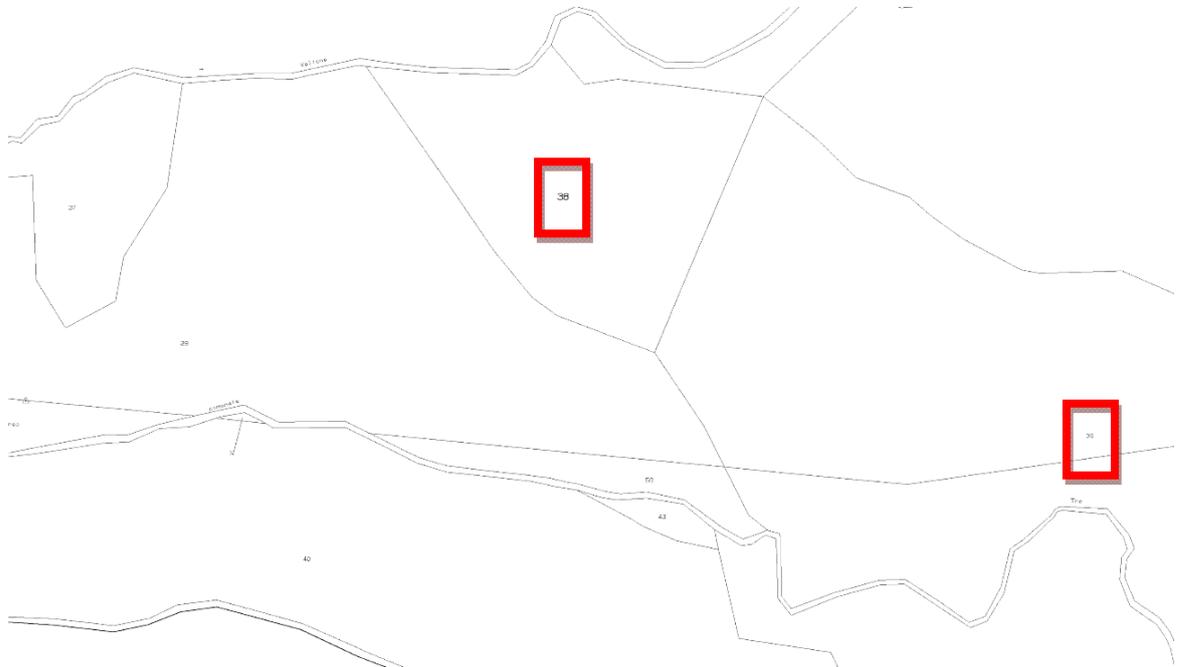
Stradario



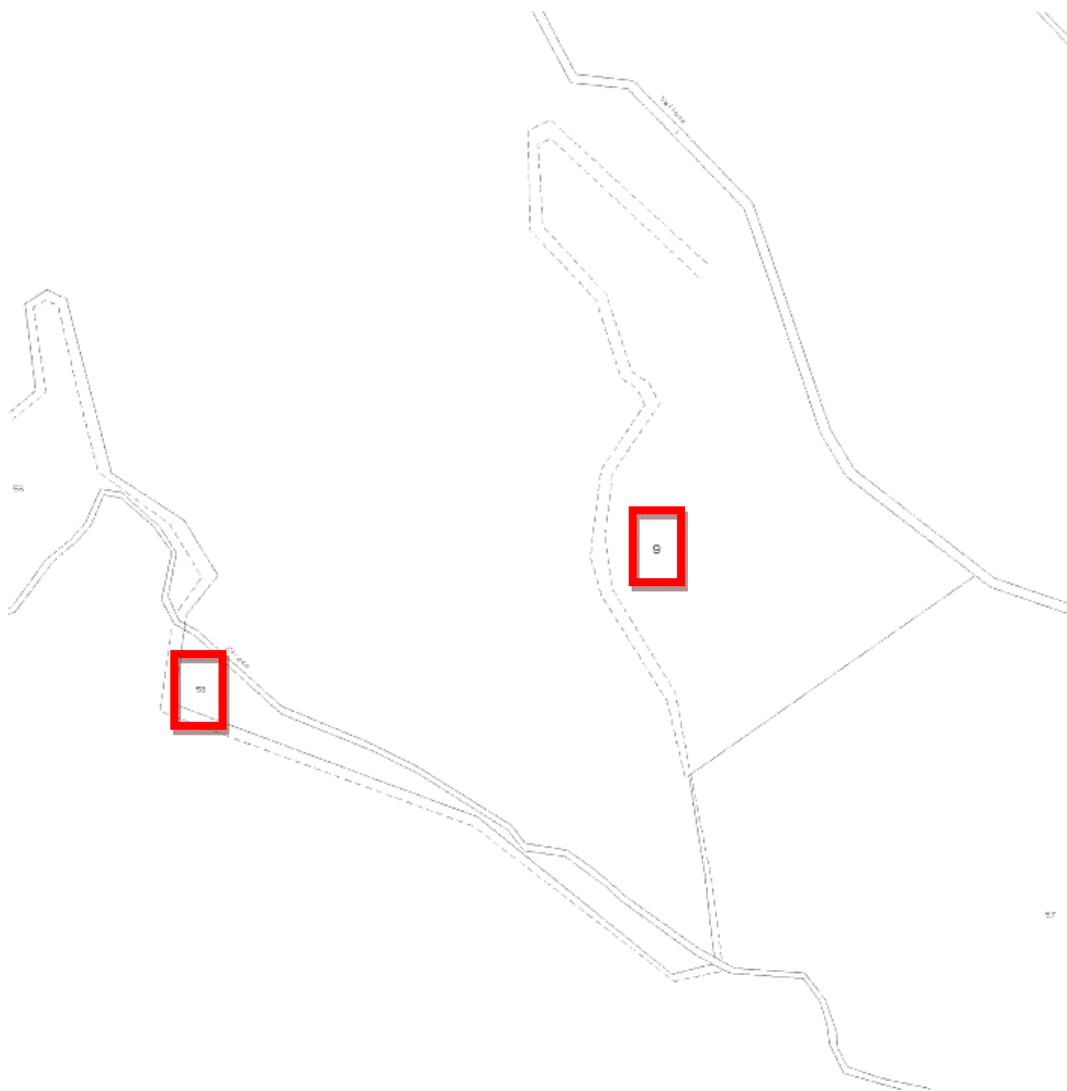
Estratto di Mappa: Foglio 8 partt. 35 – 36 - 51



Estratto di Mappa: Foglio 8 partt. 29 – 37



Estratto di Mappa: Foglio 8 partt. 38 – 39



Estratto di Mappa: Foglio 10 partt. 9 - 58

b. Caratteri generali e tipologici.

Il cespite in oggetto sono degli appezzamenti di terreno ad uso agricolo siti nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alle località Don Urso e Timpone.

c. Estensione.

L'Unità negoziale n°3 si compone di dieci immobili con estensione di seguito elencate:

Immobile	Estensione (Ha. are. centiare)
N°1	01.20.70
N°2	05.77.40
N°3	01.34.10
N°4	00.79.50
N°5	01.70.10
N°6	07.55.30
N°7	00.54.00
N°8	00.00.70
N°9	11.25.60
N°10	00.27.00

d. Identificazione catastale.

Immobile n.1:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 36 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 1, Superficie 1 ha 20 are 70 ca,
Reddito Domenicale €7.48 Reddito Agrario €3,74.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 36 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco alto 1;**
- **Superficie: 1 ha 20 are 70 ca;**

- Reddito Domenicale: **€7.48;**
- Reddito Agrario: **€3,74.**

Immobile n.2:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 29 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 5 ha 77 are 40 ca,
Reddito Domenicale €20.87 Reddito Agrario €5,96.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 29 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso Timpone;**
- **Qualità Classe: Pascolo 1;**
- **Superficie: 5 ha 77 are 40 ca;**
- **Reddito Domenicale: €20.87;**
- **Reddito Agrario: €5,96.**

Immobile n.3:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 35 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 2, Superficie 1 ha 34 are 10 ca,
Reddito Domenicale €4.16 Reddito Agrario €2,08.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 35 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco Alto 2;**
- **Superficie: 1 ha 34 are 10 ca;**
- **Reddito Domenicale: €4.16;**
- **Reddito Agrario: €2,08.**

Immobile n.4:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 37 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 2, Superficie 79 are 50 ca,
Reddito Domenicale €2.46 Reddito Agrario €1,23.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 37 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco Alto 2;**
- **Superficie: 79 are 50 centiare;**
- **Reddito Domenicale: €2.46;**
- **Reddito Agrario: €1,23.**

Immobile n.5:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 38 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 1 ha 70 are 10 ca,
Reddito Domenicale €6.15 Reddito Agrario €1,76.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 38 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Pascolo 1;**
- **Superficie: 1 ettari 70 are 10 centiare;**
- **Reddito Domenicale: €6.15;**
- **Reddito Agrario: €1,76.**

Immobile n.6:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 39 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Superficie 7 ha 55 are 30 ca, Reddito Domenicale €70.21 Reddito Agrario €23,40.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 39 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco Ceduo 1;**
- **Superficie: 7 ettari 55 are 30 centiare;**
- **Reddito Domenicale: €70.21;**
- **Reddito Agrario: €23,40.**

Immobile n.7:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 51 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 54 are,
Reddito Domenicale €1.95 Reddito Agrario €0,56.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 51 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Pascolo 1;**
- **Superficie: 54 are;**
- **Reddito Domenicale: €1.95;**
- **Reddito Agrario: €0,56.**

Immobile n.8:

- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 53 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)

Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 70 ca,
Reddito Domenicale €0.03 Reddito Agrario €0,01.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 8 Particella 53 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Pascolo 1;**
- **Superficie: 70 ca;**
- **Reddito Domenicale: €0.03;**
- **Reddito Agrario: €0,01.**

Immobile n.9:

- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 10 part. 9 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)**
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Sup. 11 ha 25 are 60 ca,
Reddito Domenicale €104.64 Reddito Agrario €34,88.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 10 Particella 9 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco Ceduo 1;**
- **Superficie: 11 ha 25 are 60 ca;**
- **Reddito Domenicale: €104.64;**
- **Reddito Agrario: €34,88.**

Immobile n.10:

- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 10 part. 58 sub. - in San Benedetto Ullano (CS)**
Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Superficie 27 are,
Reddito Domenicale €2.51 Reddito Agrario €0,84.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto:

- **Foglio 10 Particella 58 sub -;**
- **Comune: San Benedetto Ullano (CS);**
- **Indirizzo: Località Don Urso e Timpone;**
- **Qualità Classe: Bosco Ceduo 1;**
- **Superficie: 27 are;**
- **Reddito Domenicale: €2.51;**
- **Reddito Agrario: €0,84.**

e. Confini.

Immobile n. 1:

Confina con stessa ditta, Comune di San Benedetto Ullano (CS) e con strada comunale.

Immobile n. 2:

Confina con stessa ditta., con il Comune di San Benedetto Ullano (CS) e con

Immobile n. 3:

Confina con strada comunale, stessa ditta, con proprietà di _____, con strada provinciale San Benedetto Ullano – Fuscaldo e COMUNE DI S BENEDETTO ULLANO.

Immobile n. 4:

Confina con stessa ditta e

Immobile n. 5:

Confina con _____ e stessa ditta.

Immobile n. 6:

Confina con stessa ditta, con proprietà _____, con proprietà _____ e Comune di San Benedetto Ullano (CS).

Immobile n. 7:

Confina con stessa ditta, strada comunale, con proprietà di

Immobile n. 8:

Non è stato possibile individuare i confini in quanto la particella non è riportata in cartografia.

Immobile n. 9:

Confina con _____, con strada comunale e con proprietà

Immobile n. 10:

Confina con strada comunale e con proprietà

g. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Gli immobili n.1, 2, .3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 appartenenti all'Unità Negoziale 3 sono di proprietà del sig. _____, nato a _____ (CS) il _____, (nuda proprietà per ½

_____, della sig.ra _____, nata a _____, (nuda proprietà per ½

_____, e la sig.ra _____, nata a _____ (CS) il

(usufrutto per 1000/10000) agli stessi pervenuta da potere della sig.ra

_____, giusto atto ricevuto dal Dr.ssa Calvelli Anna, Notaio in Rende, in data 08/03/1999 n. 5227 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 22/03/1999 al 1465 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/03/1999 ai n.ri 6005/4444.

- La parte di proprietà della Sig.ra _____ è stata donata al figlio _____, nato a _____ allo stesso pervenuta da potere della sig.ra _____ giusto atto ricevuto dal Dr. Scornajenghi Italo Alessi, Notaio in Rende, in data 18/01/2010 n. 2967 di repertorio.

g. Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.

Non esistono vincoli locativi sugli immobili facenti parte l'Unità Negoziale n°3.

h. Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Gli immobili n.1, 2, .3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 appartenenti all'Unità Negoziale 3, ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di San Benedetto Ullano (CS), nella Zona E, zona agricola e, assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

<u>Zona E Agricola</u>	
<p>Per case di civile abitazioni</p> <p>Sm= 5000 mq</p> <p>IF = 0.03 M_c/M_q di lotto edificabile</p> <p>H = 7.50 ml</p> <p>RS = 1/1</p> <p>RI = 1/1</p> <p>DS = 10 mt per strade vicinali ai sensi del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i</p> <p>DS = 20 mt per le altre strade</p>	<p>Per altre costruzioni</p> <p>Sm= 5000 mq</p> <p>IF = 0.10 M_c/M_q di lotto edificabile</p> <p>H = 7.50 ml</p> <p>RS = 1/1</p> <p>RI = 1/1</p> <p>DS = 10 mt per strade vicinali ai sensi del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i</p> <p>DS = 20 mt per le altre strade</p>

2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Relativamente agli immobili n.1, 2, .3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 appartenenti all'Unità Negoziale 3 sono dei terreni.

3. Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567 comma2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza- la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All 15) relative al Sig.
.....

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/1999 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 6005.
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 5226 del 08/03/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS)
Soggetto Acquirente

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS)
Soggetto Debitore.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).

Cronistoria dei passaggi di proprietà relativi al bene nel ventennio:

Gli immobili n.1, 2, .3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 appartenenti all'Unità Negoziale 3 sono di proprietà del sig., nato a , (nuda proprietà per ½

, della

sig.ra, nata a (nuda proprietà per ½

), e la sig.ra, nata a

, (usufrutto per 1000/10000) agli stessi pervenuta da potere della sig.ra giusto atto

ricevuto dal Dr.ssa Calvelli Anna, Notaio in Rende, in data 08/03/1999 n. 5227 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 22/03/1999 al 1465 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/03/1999 ai n.ri 6005/4444.

- La parte di proprietà della Sig.ra è stata donata al figlio, nato a , allo stesso pervenuta da potere della Sig.ra, nata a , giusto atto ricevuto dal Dr. Scornajenghi Italo Alessi, Notaio in Rende, in data 18/01/2010 n. 2967 di repertorio.

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

La stima dell' immobile si basa su precise indagini e analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene ma soltanto il suo più probabile valore di mercato.

Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti d'informazione utilizzate per la stima, si sono consultate agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio del Comune di San Benedetto Ullano (CS), relativamente alle zone montuose e collinari, inoltre sono state effettuate ricerche su Internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni, intrinseche ed estrinseche, di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile; l'esposizione e la panoramicità; la consistenza; la presenza di quote immobiliari indivise.

Per i terreni si è considerato il valore economico di mercato del terreno, pari ad euro 12.000,00 €/ha, considerando, nella media attuata, un peso pari a $\frac{3}{4}$ per il valore di mercato determinato, ed un peso di $\frac{1}{4}$ per il valore agricolo medio della singola coltura considerata. I valori agricoli medi per ettaro sono stati ricavati dal sito della Regione Calabria (VAM 2011 Provincia di Cosenza) deliberata nel 2012, per l'anno 2011, dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza.

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, è stato determinato il valore unitario a metro quadrato:

Coltura	Valore Agricolo Medio (Euro/Ha)
Bosco Alto	7468,78
Pascolo	4221,49
Bosco Ceduo	5845,13

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale totale, si determina il valore base di stima, ossia il valore commerciale dell'immobile:

$$[1/4 * (\text{€valore agricolo medio}) + 3/4 * (\text{€valore di mercato})] * \text{mq}$$

Coltura	Valore Agricolo (Euro/mq)
Bosco Alto	1,10
Pascolo	1,00
Bosco Ceduo	1,05

Immobile n. 1:

$$\text{Valore base di stima dell'immobile} = 1,10 \text{ €mq} \times 12.070 \text{ mq} = 13.277,00 \text{ €}$$

Immobile n.2:

$$\text{Valore base di stima dell'immobile} = 1,10 \text{ € mq} \times 57.740 \text{ mq} = 63.514,00 \text{ €}$$

Immobile n.3:

$$\text{Valore base di stima dell'immobile} = 1,10 \text{ €mq} \times 13.410 \text{ mq} = 14.751,00 \text{ €}$$

Immobile n.4:

$$\text{Valore base di stima dell'immobile} = 1,10 \text{ €mq} \times 7.950 \text{ mq} = 8.745,00 \text{ €}$$

Immobile n.5:

$$\text{Valore base di stima dell'immobile} = 1,00 \text{ €mq} \times 17.010 \text{ mq} = 17.010,00 \text{ €}$$

Immobile n.6:

Valore base di stima dell'immobile = $1,05 \text{ €/mq} \times 75.530 \text{ mq} = 79.306,50 \text{ €}$

Immobile n.7:

Valore base di stima dell'immobile = $1,00 \text{ €/mq} \times 5.400 \text{ mq} = 5.400,00 \text{ €}$

Immobile n.8:

Valore base di stima dell'immobile = $1,00 \text{ €/mq} \times 70 \text{ mq} = 70,00 \text{ €}$

Immobile n.9:

Valore base di stima dell'immobile = $1,05 \text{ €/mq} \times 112.560 \text{ mq} = 118.188,00 \text{ €}$

Immobile n.10:

Valore base di stima dell'immobile = $1,05 \text{ €/mq} \times 2.700 \text{ mq} = 2.835,00 \text{ €}$

Valore Complessivo degli Immobili = $323.096,50 \text{ €}$

In definitiva il valore base di stima dell'Unità Negoziale n°3 è pari al:

- 75% per nuda proprietà;
- 50% per comproprietà con il Sig.;

**Valore base di stima dell'Unità Negoziale n°3 = $323.096,50 \times 0.5 \times 0.75 =$
121.161.19 €**

5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Gli immobili in oggetto possono essere divisi in due lotti vendibili singolarmente e così definiti (la divisione è stata effettuata secondo l'appartenenza delle particelle a due fogli catastali distinti):

Lotto 1 (particelle ricadenti nel foglio 8):

Immobile	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità/Classe		Cons. (Ha)	R.Dom.	R.Agr.
N°1	San Benedetto Ullano	8	36	-	Bosco Alto	1	01.20.70	7.48	3.74
N°2	San Benedetto Ullano	8	29	-	Pascolo	1	05.77.40	20.87	5.96
N°3	San Benedetto Ullano	8	35	-	Bosco Alto	2	01.34.10	4.16	2.08
N°4	San Benedetto Ullano	8	37	-	Bosco Alto	2	00.79.50	2.46	1.23
N°5	San Benedetto Ullano	8	38	-	Pascolo	1	01.70.10	6.15	1.76
N°6	San Benedetto Ullano	8	39	-	Bosco Ceduo	1	07.55.30	70.21	23.40
N°7	San Benedetto Ullano	8	51	-	Pascolo	1	00.54.00	1.95	0.56
N°8	San Benedetto Ullano	8	53	-	Pascolo	1	00.00.70	0.03	0.01

Valore Complessivo degli Immobili appartenenti al lotto 1 = 202.073,50 €

Valore base di stima degli Immobili appartenenti al lotto 1 = 202.073,50 x 0.5 x 0.75

= 75.777.56 €

Lotto 2 (particelle ricadenti nel foglio 10):

N°9	San Benedetto Ullano	10	9	-	Bosco Ceduo	1	11.25.60	104.64	34.88
N°10	San Benedetto Ullano	10	58	-	Bosco Ceduo	1	00.27.00	2.51	0.84

Valore Complessivo degli Immobili appartenenti al lotto 2 = 121.023,00 €

**Valore base di stima degli Immobili appartenenti al lotto 2 = 121.023,00 x 0.5 x 0.75
= 45.383.63 €**

6. *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà quello dell'imposta di registro trattandosi di bene personale.

7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a. *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b. *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N° 1	
Descrizione	Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS), località Piano dei Rossi
<i>Identificazione catastale</i>	<u>Immobile n.1:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 36 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 1, Superficie 1 ettari 20 are 70 centiare, Reddito Domenicale € 7.48 Reddito Agrario €3,74.
	<u>Immobile n.2:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 29 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 5 ettari 77 are 40 centiare, Reddito Domenicale € 20.87 Reddito Agrario €5,96.
	<u>Immobile n.3:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 35 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 2, Superficie 1 ettari 34 are 10 centiare, Reddito Domenicale € 4.16 Reddito Agrario €2,08.
	<u>Immobile n.4:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 37 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Alto 2, Superficie 79 are 50 centiare, Reddito Domenicale € 2.46 Reddito Agrario €1,23.
	<u>Immobile n.5:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 38 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 1 ettari 70 are 10 centiare, Reddito Domenicale € 6.15 Reddito Agrario €1,76.
	<u>Immobile n.6:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 39 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Superficie 7 ettari 55 are 30 centiare, Reddito Domenicale € 70.21 Reddito Agrario €23,40.
	<u>Immobile n.7:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 51 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 54 are, Reddito Domenicale €1.95 Reddito Agrario €0,56.
	<u>Immobile n.8:</u> <ul style="list-style-type: none">DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 8 part. 53 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Pascolo 1, Superficie 70 centiare, Reddito Domenicale € 0.03 Reddito Agrario € 0,01.

<p><i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/1999 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 6005. Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 5226 del 08/03/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS) Soggetto Acquirente 2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS) Soggetto Debitore. 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).
--	---

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N° 2	
<i>Descrizione</i>	Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS), località Piano dei Rossi
<i>Identificazione catastale</i>	<p><u>Immobile n.9:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 10 part. 9 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Superficie 11 ettari 25 are 60 centiare, Reddito Domenicale €104.64 Reddito Agrario €34,88. <p><u>Immobile n.10:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • DATI CATASTALI: N.C.E.U.: F. 10 part. 58 sub. - in San Benedetto Ullano (CS), Località Don Urso e Timpone, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, Superficie 27 are, Reddito Domenicale € 2.51 Reddito Agrario € 0,84.
<i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/1999 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 6005. Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 5226 del 08/03/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in San Benedetto Ullano (CS) Soggetto Acquirente 2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 20060. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7242 del 01/08/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS) Soggetto Debitore. 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 9168 Registro Generale 13393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495 del 30/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Montalto Uffugo (CS), San Benedetto Ullano (CS).

8. CONCLUSIONI E CONGEDO ESPERTO

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

9. ELENCO ALLEGATI (vedi fascicolo Allegati)

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;

ALLEGATO 2: Comunicazione data primo sopralluogo, tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori;

ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 26/04/2012 Unità Negoziale n°1.

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 26/04/2012 Unità Negoziale n°2.

ALLEGATO 5: Comunicazione data secondo sopralluogo, tramite fax, al rappresentante legale del creditore pignorante ed al debitore;

ALLEGATO 6: Verbale di sopralluogo del 13/07/2012 Unità Negoziale n°3;

ALLEGATO 7: Richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 8: Stralcio P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 9: Norme tecniche d'attuazione del Comune di Montalto Uffugo (CS);

ALLEGATO 10: Dati catastali, estratto di mappa, visura storica delle unità negoziali;

ALLEGATO 11: Planimetria e visura catastale dell'unità negoziale 1 con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piani;

ALLEGATO 12: Attestazione Comune di Montalto Uffugo(CS);

ALLEGATO 13: Richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano(CS);

ALLEGATO 14: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto Ullano (CS);

ALLEGATO 15: Documentazione Ipocatastale;

ALLEGATO 16: Istanza di proroga dei termini per il deposito in cancelleria della relazione peritale;

ALLEGATO 17: Rilievo fotografico del 26/04/2012 e del 13/07/2012;

ALLEGATO 18: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.1 del Dr. Falsetti Francesco, notaio in Montalto Uffugo, in data 23/01/1991 n. 8147 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 11/02/1991 al 1431 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 16/02/1991 ai n.ri 5304/4874;

ALLEGATO 19: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.2 del Dr. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza, in data 04/05/1991 n. 21780 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 24/05/1991 al 2930 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/05/1991 ai n.ri 11590/9872;

ALLEGATO 20: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.3 del Dr.ssa Calvelli Anna, Notaio in Rende, in data 08/03/1999 n. 5227 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 22/03/1999 al 1465 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 24/03/1999 ai n.ri 6005/4444;

ALLEGATO 21: Atto di provenienza dell'Unità negoziale n.2 del Dr. Pantano, Notaio in Cosenza, in data 04/06/1987 n.109786 di repertorio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 23/06/1987 al 6108 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 01/07/1987 ai n.ri 13279/156400;

ALLEGATO 22: Rilievo metrico del 26/04/2012;

ALLEGATO 23: DIA n.84/2010 presentata in data 25/05/2010;

ALLEGATO 24: Ricevute raccomandate A/R;

ALLEGATO 25: Fatture e spese sostenute;

Rende (Cs) 23 luglio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Daniela Provenzano