

# TRIBUNALE DI COSENZA

---

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 51/2013

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

ARCH. CONS. ALESSANDRO DE BARTOLO

Relazione

Premesso che il sottoscritto Arch. Cons. Alessandro De Bartolo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n.1295, con studio tecnico in Via dei Mille, 13 (già 19) - Marano M.to (CS), in data 06/05/2014 ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Manuela Morrone, Tribunale di Cosenza – l'incarico di dare risposte ai quesiti formulati in merito alla Procedura n.51/2013 R.G.E. promossa da:

- Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a.

contro

- 
- 

Che in data 22/09/2014 ha chiesto ed ottenuto una proroga del termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale fino al 15/12/2014.

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto in via preliminare ha esaminato copia (estratta il 06/05/2014) del fascicolo inerente la Procedura n.51/2013 R.G.E. e successivamente ha effettuato e/o acquisito, nel rispetto delle procedure richieste, in e con tempi diversi, quanto segue :

- 14/07/2014 - Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
- 01/08/2014 - Inizio operazioni peritali - I° sopralluogo:
  - Ricognizione dei luoghi, fotografie dei beni oggetto del pignoramento (solo esterno), ecc..
- 03/08/2014 - Comunicazione alle parti prosiegua delle operazioni peritali;
- 05/08/2014 - Prosiegua operazioni peritali - II° sopralluogo:
  - Sopralluogo all'interno del fabbricato;
  - Rilevo planimetrico del fabbricato;
  - Rilievo della struttura non autorizzata posta in vicinanza del fabbricato;
  - Fotografie dell'interno ed dell'esterno del fabbricato.
- Presso il **Comune di Montalto Uffugo** - Richiesta di accesso ed estrazione di copia atti e documenti:
  - Attestazione della situazione urbanistica ed edilizia del fabbricato;
  - Certificazione di destinazione urbanistica;
  - Permesso di Costruire/Concessione n.37 - 12/06/2003 e relativi elaborati progettuali;
  - Atto di sottomissione Rep. n.26 - 23/05/2003;
  - D.I.A. n.17707 - 14/10/2004 e relativi elaborati progettuali;
  - Atto di compravendita del 09/10/2000 - Reg.Gen.20805 - Reg. Part. 15624 - Notaio S. Camilleri - CS;
  - Certificato di residenza;
  - Certificato di stato di famiglia;
  - Estratto atto di matrimonio (Comune di Dipignano);
  - Stralcio Aerofotogrammetria del territorio comunale;
- Presso l'**Agenzia delle Entrate** - Cosenza - Richiesta di accesso ed estrazione di copia atti e documenti:
  - Visure per immobile;
  - Visure storiche per immobile;
  - Ispezioni ipotecarie per immobile;
  - Estratto di Mappa n. 41 - Comune di Montalto Uffugo;
  - Dati sui contratti di locazione;

## Relazione

- Presso l'**Agenzia delle Entrate** - Lamezia Terme (CZ)- Richiesta di accesso ed estrazione di copia atti e documenti:
  - Contratto di locazione terreno, registrato il 30/05/2002 a Lamezia Terme (CZ) - Modello 69 Serie 3 N.000841;
- Presso l'**Ufficio del Genio Civile** - Cosenza - Richiesta di accesso ed estrazione di copia atti e documenti:
  - Denuncia Lavori prot.n. 3283 del 02/05/2003;
  - Carpenterie;
  - Istanza di trasmissione Certificato di collaudo con attestazione di deposito prot.n. 312287 del 21/09/2012;
  - Attestazione di avvenuto deposito Certificato di collaudo prot.n. 312287 (in entrata) prot.n. 377706 (in uscita) del 27/09/2012.

## Elenco degli allegati in copia:

- Allegato Foglio riassuntivo - Quesito 15
- Allegato A Estratto di Mappa n. 41 - Comune di Montalto Uffugo
- Allegato B Stralcio Aerofotogrammetria del Comune di Montalto Uffugo
- Allegato C Certificazione di destinazione urbanistica - Prot. n. 1454 del 10/09/2014
- Allegato D Foto aerea con sovrapposizione catastale
- Allegato E Verbale Inizio operazioni peritali (I° sopralluogo)
- Allegato F Verbale Prosiegno operazioni peritali (II° sopralluogo)
- Allegato G Fotografie dei luoghi (terreni)
- Allegato H Visure catastale per immobile (terreni)
- Allegato I Visure catastali per immobile (fabbricato)
- Allegato L Planimetrie: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo - (Rilievo stato attuale)
- Allegato M Fotografie fabbricato (esterno ed interno) e fotografie struttura non autorizzata
- Allegato N Visure storiche per immobile
- Allegato O Planimetria catastale assente
- Allegato P Atto di sottomissione Rep. n.26 del 23/05/2003
- Allegato Q Attestazione della situazione urbanistica ed edilizia del fabbricato - Prot. n. 0017496 del 29/09/2014
- Allegato R Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003
- Allegato S Autorizzazione (D.I.A. n.17707 del 4/10/2004) - 14/10/2004
- Allegato T Stralcio elaborati progettuali - Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003
- Allegato U Certificato di Collaudo Statico pratica n. 03-1398 del 27/09/2012
- Allegato V Certificato di residenza
- Allegato Z Atto di compravendita del 09/10/2000 - Reg. Gen. 20805 - Reg. Part. 15624 - Notaio S. Camilleri - Cosenza
- Allegato AA Richiesta di accesso e ritiro copie presso Agenzia delle Entrate prot. n. 0063210 del 2/09/2014
- Allegato AB Nota prot. n. 63210/1 - Agenzia delle Entrate - CS
- Allegato AC Nota prot. n. 63210/2 - Agenzia delle Entrate - CS
- Allegato AD Contratto di locazione terreno, registrato il 30/05/2002 a Lamezia Terme (CZ) - Modello 69 Serie 3 N.000841

## Relazione

**Quesito n.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:

**1 Risposta**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa. Fonte: Certificato notarile del 29/04/2013 - Notaio Dott.ssa Anna Calvelli - Rende.

**Quesito n.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):

**2 Risposta**

Si riporta l'elenco degli immobili interessati singolarmente da tutte le formalità pregiudizievoli sotto elencate:

Immobile	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub
1	Montalto Uffugo	Terreni	41	74	-
2	Montalto Uffugo	Terreni	41	89	-
3	Montalto Uffugo	Terreni	41	212	-
4	Montalto Uffugo	Terreni	41	213	-
5	Montalto Uffugo	Terreni	41	215	-
6	Montalto Uffugo	Terreni	41	218	-
7	Montalto Uffugo	Terreni	41	219	-
8	Montalto Uffugo	Terreni	41	221	-
9	Montalto Uffugo	Terreni	41	222	-
10	Montalto Uffugo	Terreni	41	337 (ex 225)	-
11	Montalto Uffugo	Fabbricati	41	325 (ex 88)	1

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli che riguardano tutti gli immobili elencati in tabella:

- ISCRIZIONE del 03/03/2001 - Registro Particolare 560 Registro Generale 5192 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 55070 del 02/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa - Provincia di Cosenza - S.c.r.l.  
Contro:
- ISCRIZIONE del 16/09/2003 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 23027 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 61607 del 15/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Relazione

A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa - Provincia di Cosenza - S.c.r.l.  
Contro:

- ISCRIZIONE del 03/12/2005 - Registro Particolare 17637 Registro Generale 48120 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67674/22264 del 02/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa - Provincia di Cosenza - S.c.r.l.  
Contro:
- TRASCRIZIONE del 18/04/2013 - Registro Particolare 7260 Registro Generale 10058 Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 142 del 01/02/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.a - Roma  
Contro:
- TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 11906 - Registro Generale 6065  
Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE - Repertorio 26 del 23/05/2003 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
A favore: Comune di Montalto Uffugo  
Contro:

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

### 3 Risposta

Ai fini della corretta identificazione degli immobili pignorati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

- Foglio di mappa catastale n. 41 - Montalto Uffugo; (ALLEGATO A)
- Stralcio Aerofotogrammetrico - Comune di Montalto Uffugo; (ALLEGATO B)
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni. (ALLEGATO C)

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

### 4 Risposta

Sopralluoghi:

- 01/08/2014 - Inizio operazioni peritali - I° sopralluogo; (Verbale ALLEGATO E)
- 05/08/2014 - Proseguo operazioni peritali - II° sopralluogo. (Verbale ALLEGATO F)

#### 4.1 Descrizione dei terreni

I terreni oggetto di pignoramento sono tra loro raggruppati per contiguità in modo da

## Relazione

costituire un unico appezzamento di terreno (Fotografie ALLEGATO G). Tale appezzamento di terreno, pari complessivamente a mq 78.610,00 di cui mq 1.065,00 riferibili al sedime del fabbricato e alla sua corte e mq 77.545,00 agricolo, così configurato:

Qualità	Superficie [mq]
Seminativo	1.300,00
Seminativo arborizzato	53.064,00
Seminativo arborizzato irriguo	6.720,00
Uliveto	14.835,00
Pascolo	1.470,00
Pascolo arborizzato	156,00
<b>Totale</b>	<b>77.545,00</b>

La zona in cui ricadono i terreni è di tipo collinare basso, in parte acclive ed in parte in pianura. I terreni ricadono nel perimetro dell'Area S.I.C. (Siti d'Importanza Comunitaria). L'appezzamento di terreno è accessibile da una strada privata carrabile di larghezza variabile e non bitumata, che da Via Cristoforo Colombo arriva fino al fabbricato attraversando le particelle 222 e 337.

Di seguito si riportano per ciascun terreno la localizzazione, i dati catastali (Visure ALLEGATO H) ed i confini:

Immobile n. 1 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	74	AA	Seminativo	3		13	00	€ 2,35	€ 1,68
			AB	Uliveto	3		14	70	€ 2,28	€ 3,04
Confini		con le Particelle 337, 222 e 89 - Foglio 41								

Immobile n. 2 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	89	-	Seminativo Arborato	3		72	00	€ 18,59	€ 5,95
Confini		con le Particelle 337, 74 e 222 - Foglio 41								

Immobile n. 3 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	212	-	Pascolo	1		00	05	€ 0,01	€ 0,01
Confini		con le Particelle 221 e 337 - Foglio 41								

Immobile n. 4 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	arc	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	213	-	Seminativo Arbor. Irr.	4		67	20	€ 10,41	€ 6,94
Confini		con le Particelle 215, 214, 111, 222 e 337 - Foglio 41								

## Relazione

Immobile n. 5 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	215	-	Pascolo	2		14	65	€ 0,76	€ 0,30
Confini	con le Particelle 216, 213, 337 e 210 - Foglio 41									

  

Immobile n. 6 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	218	-	Uliveto	3	1	05	00	€ 16,27	€ 21,69
Confini	con le Particelle 222, 284 e 287 - Foglio 41 e con strada comunale - Via Cristoforo Colombo									

  

Immobile n. 7 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	219	AA	Pascolo Arborato	U		01	56	€ 0,12	€ 0,06
			AB	Uliveto	3		00	29	€ 0,04	€ 0,06
Confini	con le Particelle 221, 337, 222, 241 e 242 - Foglio 41									

  

Immobile n. 8 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	221	-	Seminativo Arborato	2		01	05	€ 0,43	€ 0,14
Confini	con le Particelle 337, 219 e 230 - Foglio 41									

  

Immobile n. 9 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	222	AA	Seminativo Arborato	2	2	17	69	€ 89,94	€ 28,11
			AB	Uliveto	.3		28	36	€ 4,36	€ 5,86
Confini	con le Particelle 219, 337, 89, 74, 213, 91, 218 e 232 - Foglio 41									

  

Immobile n. 10 - Terreno										
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini										
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	337 (ex 225)		Seminativo Arborato	2	2	39	90	€ 99,12	€ 30,97
Note:	La soppressione della p.lla 225 ha generato la p.lla 337 e la p.lla 338;									
Confini	con le Particelle 208, 212, 210, 215, 213, 222, 74, 89, 219, 221 e 234 - inoltre al suo interno è presente la Particella 325									

#### 4.2 *Descrizione del fabbricato*

Il fabbricato insiste su un suolo di mq 1065,00, entrostante la particella 337; è raggiungibile dalla già citata strada privata che si collega con la strada comunale Via Cristoforo Colombo e poiché ubicato nell'area rurale del Comune (ai limiti della zona

## Relazione

periferica - Località Madonna delle Grazie - Lucchetta), non usufruisce di opere importanti di urbanizzazione primaria e secondaria, se non quelle riferite al servizio elettrico e idrico. L'immobile dista circa 5 km dal centro cittadino e quindi dalle principali attività (uffici, scuole, attività commerciali, farmacie, servizi al dettaglio), circa 9 Km da Settimo di Montalto Uffugo e circa 7 Km da Taverna di Montalto Uffugo (imbocco Autostrada A3).

Immobile n. 11 - Fabbricato								
Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini								
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricati	41	325 (ex 88 - ex 338)	1	2	A/7	2	16,5 vani	€ 1.576,48
Note:	La particella 325 deriva dalla soppressione della p.lla 88 e della p.lla 338							
Confini	con la Particella 337 su tutti i lati.							

(Visure ALLEGATO I)

L'immobile, classificato come villino, è costituito da un fabbricato rurale preesistente ristrutturato ed ampliato; esso si sviluppa su due piani fuori terra oltre un sottotetto ed è composto dai locali qui di seguito riportati (Planimetrie ALLEGATO L):

Piano	Zona	Locale	Sn - Superficie netta [mq]	
Terra	Ampliamento	Ingresso - Soggiorno - Cucina	81,37	
		Bagno	4,55	
		Salone	39,93	
Fabbricato rurale preesistente		Studiolo	10,20	
		Bagno	5,72	
Primo	Ampliamento	Disimpegno	9,90	
		Bagno	8,13	
		Camera	13,23	
		Camera	11,93	
	Fabbricato rurale preesistente		Disimpegno	2,87
			Ripostiglio	1,89
			Camera	21,79
			Camera	13,40
			Guardaroba	8,01
			Bagno	8,03
Sottotetto		non accessibile, non rilevato		
<b>Superficie netta Totale [mq]</b>			<b>240,95</b>	

All'esterno, sui lati Nord e Est è presente un **portico** con copertura a falde inclinate sorrette da pilastrini in calcestruzzo armato (lasciati al rustico, senza intonaco). La copertura del portico è costituita da una struttura in legno (puntoni, arcarecci e listelli) sormontata da un manto di copertura in coppi e contro-coppi. Il portico si sviluppa su una superficie di circa 70,00 mq e si presenta con un pavimento di battuto di cemento.



## Relazione

Nella parte a sud della corte esterna, a distanza dal fabbricato, è presente una **struttura** costituita da spazi chiusi ed aperti, realizzata senza autorizzazione e senza specifiche caratteristiche tecniche costruttive ed architettoniche, infatti parti sono costruite con blocchi di cemento, altre con muratura di pietrame, altri con semplici strutture lignee. Le coperture, discontinue, sono realizzate in parte con tegole tipo marsigliesi, in parte con lastroni di lamiera grecata, in parte con lamiera ondulata. Ad oggi, questi spazi sono utilizzati come deposito, forno, stalla, legnaia ed usi vari. In totale questa struttura si sviluppa su una superficie di circa mq 80,00. (Fotografie ALLEGATO M)

Di seguito si riportano le caratteristiche dell'immobile (fabbricato rurale preesistente ed ampliamento):

<i>Fondazioni</i>	Fabbricato rurale preesistente	Presumibilmente sono del tipo continuo e sono costituite da un muro in pietrame misto, di sezione maggiore rispetto al muro portante sovrastante.
	Ampliamento	Sono del tipo a travi rovesce realizzate in calcestruzzo armato.
<i>Struttura verticale</i>	Fabbricato rurale preesistente	È costituita da muri in pietrame, in pezzature non molto grandi e di forma irregolari, legate con malta di calce e sabbia.
	Ampliamento	È costituita da pilastri e setti realizzati in calcestruzzo armato.
<i>Strutture orizzontale</i>	Fabbricato rurale preesistente	Sono del tipo tradizionali in legno; sono costituiti da una orditura principale (travi) che sostengono l'assito di tavole.
	Ampliamento	Sono costituiti da travetti semi-prefabbricati e laterizi.
<i>Copertura</i>		È del tipo tradizionale in legno; è costituita da una orditura principale inclinata (travi) che sostiene l'assito di tavole. Dall'esterno è visibile il manto di copertura in coppi e contro-coppi tradizionali.
<i>Strutture di collegamento verticale</i>		La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è realizzata in calcestruzzo armato.
<i>Pareti perimetrali</i>	Fabbricato rurale preesistente	Le pareti perimetrali sono costituite da muratura mista in pietrame a vista sulle facce esterne.
	Ampliamento	Le pareti perimetrali sono costituite da elementi di laterizio legati con malta di cemento e sabbia ed intonacate sulla faccia interna, mentre sulla faccia esterna è visibile un rivestimento di pietra.
<i>Pareti interne</i>		Le tramezzature interne a divisione dei locali sono realizzate con elementi di laterizi forati di spessore cm 8 legati con malta di cemento e sabbia ed intonacate su entrambe le facce.
<i>Serramenti esterni</i>		Tutti i serramenti esterni sono del tipo a battente (una o due ante) e sono realizzati in legno massello verniciato con trasparente a base acqua. Sono dotati di vetrocamera e sulle battute è visibile la guarnizione. Il sistema di oscuramento è garantito da scuretti interni. Il portone d'ingresso principale è costituito da un infisso in legno massello a due ante battenti cieche.
<i>Serramenti interni</i>		Le porte interne sono del tipo ad un'anta battente e realizzate in legno, tutte complete di maniglia, sistema di chiusura, cerniere e mostrine.

## Relazione

<i>Intonaci interni</i>	Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco del tipo a base cemento, ovvero costituito da tre strati: rinzaffo, arriccio e stabilitura.
<i>Pavimenti</i>	I pavimenti di tutti i locali sono costituiti da mattonelle di cotto lavorato a mano (dimensioni 30x30 cm e 20x20 cm), posato prevalentemente in diagonale. La scala interna presenta la pedata rivestita con lo stesso materiale. I battiscopa sono anch'essi in cotto.
<i>Rivestimenti</i>	I bagni, ad esclusione di quello posto al piano terra che si presenta con pareti intonacate, sono rivestiti con piastrelle di varie dimensione. La zona operativa della cucina è anch'essa rivestita con piastrelle.
<i>Soglie, davanzali ed imbotti</i>	Le soglie ed i davanzali di tutti gli infissi esterni sono realizzati con mattonelle di cotto lavorato a mano. Gli imbotti sono realizzati con mattoni pieni in cotto. L'ingresso principale è caratterizzato da imbotti e soglia in pietra del tipo granitoide.
<i>Impianto idrico sanitario</i>	L'immobile è dotato dell'impianto idrico sanitario ed è alimentato dall'acquedotto comunale.
<i>Impianto di riscaldamento</i>	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed costituito da una caldaia murale a gas che produce acqua calda per i radiatori in alluminio presenti in tutti i locali dell'immobile. La stessa caldaia produce acqua calda sanitaria.
<i>Impianto elettrico</i>	L'immobile è dotato dell'impianto elettrico. Questo è del tipo sotto traccia ed è alimentato dalla rete elettrica del fornitore. All'interno dell'immobile è visibile il quadro elettrico generale munito di protezione contro i sovraccarichi e corto circuiti, manovrabile sotto carico e idoneo a togliere tensione all'impianto stesso. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite interruttori differenziali. Le distribuzioni elettriche sono realizzate con conduttori del tipo "non propagante la fiamma"; i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp.. L'impianto sembrerebbe avere la messa a terra. Ogni locale dell'immobile è servito dalla linea elettrica.

Nella tabella che segue si è computata la Superficie Commerciale del fabbricato secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98, e il "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Allegato 2:

Piano		a	b	c	
		Superficie Lorda Vani principali e Accessori diretti [mq]	Superficie Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare [mq]	Superficie omogeneizzata [mq]	Superficie Commerciale [mq]
Piano Terra	Abitazione	182,52			182,52
Piano Primo	Abitazione	137,83			137,83
	Portico		70,25	12,03	12,03
	Area Esterna		811,00	81,10	81,10
<b>Superficie Commerciale Complessiva [mq]</b>					<b>413,48</b>

**Quesito n.5** - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

## 5 Risposta

Si è accertato:

- che i dati attuali riguardanti i beni oggetto di pignoramento per quanto attiene gli aspetti della localizzazione sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento - Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini -;
- che i beni identificati nel pignoramento con part.lla 88 e part.lla 225 sono stati oggetto di variazione dell'identificativo catastale; in ogni caso, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato i due suddetti immobili. (Visure storiche ALLEGATO N)

Si riporta, per i due immobili, la storia catastale:

- La part.lla **225** (Terreno - mq 24035), soppressa, ha generato
  - la part.lla 337 (Terreno - mq 23990)
  - la part.lla 338 (Terreno - mq 45)
- La part.lla **88** (Terreno di mq 1020 con fabbricato rurale) soppressa, assieme alla part.lla **338** (Terreno - mq 45), anch'essa soppressa, hanno generato
  - la part.lla 325 (Fabbricato - Cat. A/7)
- che i seguenti beni pignorati, part.lla 74, part.lla 219 e part.lla 222, hanno subito una variazione di coltura, in particolare:

DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO							DATI ATTUALI									
Part.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito		Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito			
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
74		Uliveto	3	27	70	€ 0,00	€ 0,00	AA	Semin.	3	13	00	€ 2,35	€ 1,68		
								AB	Uliveto	3	14	70	€ 2,28	€ 3,04		
219		Uliveto	U	01	85	€ 0,29	€ 0,38	AA	Pascolo Arbor.	U	01	56	€ 0,12	€ 0,06		
								AB	Uliveto	3	00	29	€ 0,04	€ 0,06		
222		Semin. Arbor.	2	2	46	05	€ 0,00	€ 0,00	AA	Semin. Arbor.	2	2	17	69	€ 89,94	€ 28,11
									AB	Uliveto	3	28	36	€ 4,39	€ 5,80	

in ogni caso, i dati indicati nel pignoramento, ancorché con tipologie di coltura non corrispondenti a quelle attuali, hanno in precedenza individuato i suddetti beni.

**Quesito n.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;

## 6 Risposta

Si è rilevato che per la part.lla 325 esiste un accatastamento d'ufficio (art.19, comma 10, del d.l. 78/2010) (Visure ALLEGATO H) (Planimetria ALLEGATO O); a tutt'oggi non risulta che i titolari di

Relazione

diritti reali sull'immobile abbiano provveduto all'aggiornamento catastale.

Si ritiene, pertanto necessario dare incarico ad un tecnico, al fine di provvedere a quanto occorre per l'**aggiornamento catastale** del suddetto immobile, in particolare:

- Redazione e presentazione Tipo Mappale con procedura PREGEO;
- Redazione dell'Elaborato Planimetrico e dell'Elenco Subalterni;
- Redazione e presentazione Denuncia con procedura DO.C.FA..

Tenuto conto delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto dell'aggiornamento catastale, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in Euro 1.700,00 compreso IVA e oneri previdenziali.

Si fa riserva di eventuali prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non prevedibili e quindi non quantificabili.

*Quesito n.7 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

## 7 Risposta

Dal Certificato di destinazione urbanistica (art.30, L 380/2001), rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 7/01/2014 - Prot. n.14554 (ALLEGATO C) risulta quanto di seguito:

Imm.	Catasto	F.	Part.	Destinazione Urbanistica		Note
1	Terreni	41	74	Maggior parte in G/1	Minore parte in Zona Agricola E/2	
2	Terreni	41	89	Maggior parte in G/1	Minore parte in Zona Agricola E/2	
3	Terreni	41	212	Zona Agricola E/2		Vincolato con Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26
4	Terreni	41	213	Maggior parte in G/1	Minore parte in Zona Agricola E/2	
5	Terreni	41	215	Zona Agricola E/2		Vincolato con Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26
6	Terreni	41	218	Zona Agricola E/2		
7	Terreni	41	219	Zona Agricola E/2		
8	Terreni	41	221	Zona Agricola E/2		
9	Terreni	41	222	Maggior parte in G/1	Minore parte in Zona Agricola E/2	
10	Terreni	41	337 (ex 225)	Zona Agricola E/2	Piccolissima parte in G/1	Vincolato con Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26 - 23.163,00 mq su 23.990,00 mq
11	Fabbricati	41	325 (ex 88)	Zona Agricola E/2		Fabbricato con annesso Terreno - Vincolato con Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26

Si specifica che con "Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26 (ALLEGATO P), i Sigg. hanno vincolato in perpetuo un area pari a mq 25.643,00, riportata al N.C.E.U. - Foglio 41 - Montalto Uffugo - Part.lle 212, 215, 88 (oggi 325) e 225 (oggi 337) in maggior parte, con l'obbligo a non eseguire su tale area altre costruzioni all'infuori di quella relativa alla Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo e riguardante la Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato rurale.

*Quesito n.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;*

## 8 Risposta

Dalla nota prot. n. 0017496 del 29/09/2014 - Gestione Attività Edilizie - Comune di Montalto Uffugo (Vedi ALLEGATO Q), risulta che per gli immobili oggetto del pignoramento esistono le seguenti autorizzazioni o concessioni amministrative:

- Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo per la "Ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale" - Località Giardini - Progetto a firma dell'ing. (ALLEGATO R)
- D.I.A. n. 17707 del 4/10/2004 - Autorizzazione per l'apertura di un accesso carrabile e la realizzazione di una stradella all'interno della proprietà. (ALLEGATO S)

Successivamente alla data del 4/10/2004 non risultano concessi, per gli immobili di cui trattasi, altri titoli edilizi (DIA, SCIA, Concessioni edilizie e/o Permessi di Costruire).

**Agli atti per il fabbricato non risultano domande per il rilascio del *Certificato di agibilità***, né risultano sanzioni amministrative da parte del Comune (Vedi ALLEGATO Q), mentre presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, risultano depositati con prot. n. 304808 del 17/09/2012 la *Relazione a struttura ultimata* e con prot.n. 312287 - pratica n. 03-1398 del 27/09/2012 il *Certificato di Collaudo Statico* (ALLEGATO U), entrambi a firma dell'ing.

- Dalla comparazione tra il rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 5/08/2014) e il Progetto di cui alla *Concessione Edilizia n.37 del 12/06/2003* (Stralcio elaborati ALLEGATO T) sono emerse *difformità*.

Si riportano le *difformità* riscontrate:

### 8.1 Fabbricato Ampliamento

#### 8.1.1 Piano Terra

##### a) Modifiche strutturali

Si è rilevato che la maglia strutturale dell'ampliamento è stata realizzata in maniera speculare rispetto a quella di progetto; infatti, si nota che la scala interna di collegamento col piano primo si trova collocata nell'angolo sud-est, anziché nell'angolo nord-est.

##### b) Diversa distribuzione degli spazi interni

Lo spazio destinato da progetto a *magazzino ricovero attrezzi* di circa mq 40,00, allo stato risulta essere unito, per l'assenza della parete divisoria, con l'adiacente spazio destinato ad uso abitativo.

##### c) Diversa destinazione d'uso

Il suddetto spazio, destinato da progetto a *magazzino ricovero attrezzi* (circa mq 40,00), allo stato risulta utilizzato ad uso abitativo (cucina, zona pranzo, ripostiglio).

##### d) Modifiche di prospetto

Sul prospetto nord è stata ricavata una porta-finestra; inoltre, sono state ridotte le dimensioni ed è stata modificata la posizione di una finestra.

Sul prospetto sud è stata modificata la posizione del portone d'ingresso; inoltre,

non è stato realizzato il portico.

Sul prospetto ovest le due porte-finestra sono state tramutate in finestre.

#### 8.1.2 Piano Primo

##### a) *Modifiche strutturali*

Si è rilevato che la maglia strutturale dell'ampliamento è stata realizzata in maniera speculare rispetto a quella di progetto; infatti, si nota che la scala interna di collegamento col piano terra si trova collocata nell'angolo sud-est, anziché nell'angolo nord-est.

##### b) *Diversa distribuzione degli spazi interni*

La distribuzione interna degli spazi, pur rispettando il numero di vani previsto dal Progetto, si presenta in maniera differente per l'ubicazione e dimensione dei vani stessi.

##### c) *Modifiche di prospetto*

Sul prospetto nord è stata realizzata un'apertura (finestra del locale bagno).

Sul prospetto ovest, poiché non sono stati realizzati i due balconi previsti dal Progetto, le corrispondenti porte-finestra sono state tramutate in finestre.

Sul prospetto sud è stata ricavata una finestra per dare luce e aria al vano scala.

### 8.2 **Fabbricato rurale esistente**

#### 8.2.1 Piano Terra

##### a) *Diversa destinazione d'uso*

Lo spazio destinato da progetto a *Deposito prodotti e derrate agricole* (circa mq 84,50), allo stato risulta utilizzato ad uso abitativo (Soggiorno); i rimanenti due ambienti destinati entrambi a *ripostiglio* invece sono attualmente utilizzati rispettivamente come bagno e piccolo studio.

##### b) *Modifiche di prospetto*

Sul prospetto nord non si riscontra quello che, in progetto, presumibilmente rappresentava un piccola struttura in muratura; la corrispondente superficie, allo stato, è diventata un prolungamento del portico posto sul medesimo lato.

#### 8.2.2 Piano Primo

##### a) *Diversa distribuzione degli spazi interni*

In difformità dal Progetto sono stati realizzati un disimpegno ed un ripostiglio; poiché essi sono stati ricavati su parte della superficie originariamente destinata alle due camere da letto, quest'ultime in definitiva hanno subito una diminuzione di superficie.

Si rileva inoltre una diversa conformazione dei locali spogliatoio e bagno.

##### b) *Modifiche di prospetto*

Sul prospetto nord non risulta il terrazzo che prima fungeva anche da copertura all'abolita struttura in muratura di cui al *punto 2.1 - b)*; rimane invariata la porta-finestra che allo stato si apre sulla copertura del prolungamento del citato portico.

### 8.3 **Esterno**

8.3.1 Dalla comparazione tra lo stato di fatto e il Progetto di cui alla *DIA n. 17707 del 4/10/2004* è emerso che l'attuale tracciato stradale, che da Via Cristoforo Colombo arriva al fabbricato attraversando le particelle 222 e 337, si discosta da

quello previsto dal suddetto progetto; quest'ultimo infatti, prevede l'accesso da una strada comunale (oggi non più rintracciabile), un attraversamento della particella 222 ed un costeggiamento della particella 89.

8.3.2 Nella parte a sud della corte esterna, a distanza dall'immobile, è presente una struttura costituita da spazi chiusi ed aperti, realizzati senza specifiche caratteristiche tecniche costruttive ed architettoniche, non prevista dal progetto, quindi non autorizzata. (ALLEGATO M)

Le difformità sopra descritte ai punti 8.1, 8.2 e 8.3.1 sono sanabili, in quanto gli interventi abusivi realizzati non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali, con gli atti di governo del territorio nonché con il regolamento edilizio, vigente sia al momento della realizzazione dei medesimi che al momento della presentazione della domanda.

In particolare la difformità "*Diversa destinazione d'uso*", cioè il mutamento delle superfici destinate ai servizi agricoli (deposito prodotti, derrate agricole, ricovero attrezzi,...) in superfici destinate ad uso *residenziale*, pari a 124,50 mq (40,00 mq zona ampliamento + 84,50 mq fabbricato rurale esistente), ha portato, in definitiva, ad una superficie totale ad uso abitativo pari a mq 330,50.

Piano	Zona	Superficie lorda [mq]
Piano Terra	Ampliamento	100,00
	Fabbricato rurale esistente	84,50
Piano Primo	Ampliamento	61,50
	Fabbricato rurale esistente	84,50
Totale superficie ad uso residenziale [mq]		330,50

Tale superficie (mq 330,50) comporta, secondo l'indice di fabbricabilità (IFT) 0,013 mq/mq (per le residenze), un impegno di mq 25.423,00 di terreno agricolo (330,50/0,013); si precisa che con "Atto di sottomissione" del 23/05/2003 - Rep.n. 26, i Sigg.

hanno già vincolato in perpetuo un area pari a mq 25.460,00; pertanto, per il suddetto mutamento di destinazione, non è richiesto ulteriore impegno di superficie di terreno.

In riferimento al punto 8.3.2, riguardante la struttura costruita senza autorizzazione, si precisa che essa non presenta i requisiti e i presupposti per la sanabilità e pertanto si ritiene che la stessa sia da demolire al fine del ripristino dei luoghi.

Il costo degli interventi per la demolizione e lo smaltimento degli inerti prodotti, nonché le spese tecniche, è pari complessivamente ad € 2.500,00.

*Quesito n.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;*

## 9 Risposta

Si ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in un **unico lotto**.

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

## 10 Risposta

Tutti gli immobili interessati dal pignoramento, Procedura 51/2013, non risultano essere pignorati pro quota, in quanto gli stessi sono in comproprietà (quota 1/2 per ciascuno) dei coniugi entrambi parimenti debitori esecutati.

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

## 11 Risposta

Il fabbricato, identificato al Foglio 41 - part.IIa 325 - sub 1, Via Cristoforo Colombo, snc - Loc. Giardini, Montalto Uffugo (CS) risulta occupato. Tale situazione deriva

- dalla constatazione diretta (sopralluogo 5/08/2014) della presenza di cose e persone (Famiglia XXXXXXXXXX);
- dai Certificati di residenza dei coniugi ivi residenti  
dal 10/07/2006; (ALLEGATO V)

I terreni, per quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, risultano liberi ed incolti.

I proprietari di tutti i beni oggetto del pignoramento sono i coniugi (quota 1/2) e  
(quota 1/2) come da Atto di compravendita del 9/10/2000 - Notaio Dott. Stefano Camilleri (CS) - Registrato a Cosenza il 24/10/2000 al n. 4803 serie 1/V - Trascritto in Cosenza il 25/10/2000 - reg. gen. n. 20805 - reg. part. n. 15624, e quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. (ALLEGATO Z)

L'Agenzia delle Entrate, previa richiesta specifica prot. n. 0063210 del 2/09/2014 in merito all'esistenza di Atti privati riguardanti tutti gli immobili oggetto del pignoramento (ALLEGATO AA), ha individuato, in quanto registrati, i seguenti contratti:

### a) **Contratto di comodato - n.7977 registrato il 04/11/2008 serie 3 a favore di**

Nota:

L'Agenzia delle Entrate - Cosenza - con nota del 18/09/2014 prot. n. 63210/I (ALLEGATO AB), ha precisato che l'originale del Contratto n.7977 (di cui al punto a) "è stato inviato per l'archiviazione alla Direzione Centrale Archivi di Roma nel mese di Luglio 2014", e che pertanto non era possibile evincere "a cosa è riferito tale comodato"; la stessa



Agenzia avrebbe provveduto a richiederne copia all'Archivio di Roma.

Con successiva nota del 25/11/2014 prot. n. 63210/2 (ALLEGATO AC), la medesima Agenzia affermava il persistere dell'impossibilità di fornire copia del contatto di cui sopra, in quanto ancora non pervenuta dall'Archivio di Roma.

Si precisa che la data di registrazione del Contratto n.7977 (04/11/2008), in ogni caso, è antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (18/04/2013), mentre non è possibile, per quanto sopra esposto, indicare la data di scadenza.

**b) Contratto di comodato - n.766 registrato il 05/02/2014 serie 3 a favore di**

- Comodato d'uso gratuito dal 28/01/2013 al 28/01/2018 dei terreni di cui agli identificativi catastali Foglio 41 - **Part.lla 218 - 222 - 246 e 261;**

Nota:

L'Agenzia delle Entrate - Cosenza - non ha fornito copia del Contratto di comodato n.766 (di cui al punto b); in ogni caso, la data di registrazione (05/02/2014) è successiva a quella di trascrizione del pignoramento (18/04/2013).

**c) Contratto di locazione di terreno, registrato il 30/05/2002 a Lamezia Terme (CZ) a favore della**

(ALLEGATO AD)

- Modello 69 Serie 3 N.000841;

Nota:

L'Agenzia delle Entrate - Lamezia Terme - in data 02/12/2014 prot. n. 46106 ha fornito copia del Contratto di locazione; tale contratto ha per oggetto la locazione di un terreno di circa 150 mq ricadenti nella Part.lla 218 - Foglio 41 - Montalto Uffugo, ad un canone annuo pari a 14.000.000 di Lire suddiviso in rate trimestrali, da utilizzare per l'installazione di infrastrutture per il servizio pubblico di telefonia mobile, con diritto al passaggio pedonale, carrabile e di cavi, nonché all'eventuale installazione di pozzetti esterni e a quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto. Nel medesimo contratto è prevista la realizzazione di una stradella di collegamento tra la via pubblica e l'area di terreno oggetto della locazione. La durata della locazione è stabilita in anni 6 + 6 (rinnovabile tacitamente) a partire dall'inizio dei lavori di installazione dell'impianto di cui sopra, previa acquisizione di tutti i titoli autorizzativi. Si precisa che il Comune di Montalto Uffugo in merito ha autorizzato, con Concessione Edilizia n. 42 del 2002, l'installazione dell'impianto da parte della ma che a tutt'oggi, tale autorizzazione non è stata mai ritirata.

Inoltre dai sopralluoghi effettuati non risulta che sulla particella 218 siano presenti infrastrutture per la telefonia mobile ne tantomeno la stradella di collegamento con la strada pubblica.

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

## 12 Risposta

I coniugi risultano sposati come riportato dall'Estratto dell'Atto di matrimonio (Comune di Dipignano - Anno 1979, parte 2a, Seria A n.95) e dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 10/11/2014.

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

### 13 Risposta

I terreni pignorati ricadono all'interno del perimetro dell'area SIC (Siti di Importanza Comunitaria);

*Quesito n.14 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

### 14 Risposta

#### 14.1 Stima del Valore dei terreni

Tra i vari metodi di valutazione dei terreni si era ritenuto poter scegliere quello *Sintetico Comparativo*, in quanto considerato il più idoneo ed attendibile.

Però tale metodo di stima non ha trovato i presupposti per l'applicazione nel caso di cui trattasi per i seguenti motivi:

- esiguità dei "comparabili" trovati nell'analisi di mercato riferita alla zona;
- disomogeneità dei prezzi stessi riguardanti questo esiguo campione di beni, tra l'altro non del tutto analogo a quelli oggetto di stima;
- considerazioni di tipo generale riferite al territorio in cui ricade la zona interessata: scarso numero di acquirenti; spesso il prezzo si viene a formare tra un massimo richiesto dal venditore ed un minimo offerto dall'acquirente: la collocazione in questo intervallo dipende dalla capacità contrattuale delle parti e più volte dalla urgenza di concludere la trattativa.

Per quanto sopra detto al fine di poter attribuire il *più probabile valore di mercato* ai terreni in oggetto si è ritenuto opportuno fare riferimento ai *Valori Agricoli Medi (V.A.M.)* - anno 2013 - Provincia di Cosenza - Regione Agraria n.14, espressi in Euro per ettaro (per semplificare si riporta in €/mq) e per tipo di coltura. A tali valori, poiché riferiti a condizioni normali dei terreni, sono stati applicati dei correttivi determinati con procedimento logico deduttivo in maniera diretta valutando lo stato reale e le caratteristiche dei beni (esposizione, produttività, accessibilità, tipo di coltura, orografia, ...).

Relazione

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) - anno 2013 - Provincia di Cosenza - Regione Agraria n.14	
Qualità	Valore Agricolo Medio [€/mq]
Seminativo	€ 1,04
Seminativo arborizzato	€ 1,41
Seminativo arborizzato irriguo	€ 2,38
Uliveto	€ 1,94
Pascolo	€ 0,40
Pascolo arborizzato	€ 0,65

Imm.	F.	Part.	Seminativo [mq]	Seminativo arborizzato [mq]	Seminativo arborizzato irriguo [mq]	Uliveto [mq]	Pascolo [mq]	Pascolo arborizzato [mq]	V.A.M. [€/mq]	Prezzo di Stima unitario [€/mq]	Valore Stimato [€]
1	41	74	1.300,00						€ 1,04	€ 1,06	€ 1.379,04
						1.470,00			€ 1,94	€ 2,04	€ 2.994,39
2	41	89		7.200,00					€ 1,41	€ 1,44	€ 10.355,04
3	41	212					5,00		€ 0,40	€ 0,40	€ 2,00
4	41	213			6.720,00				€ 2,38	€ 2,43	€ 16.313,47
5	41	215					1.465,00		€ 0,40	€ 0,40	€ 586,00
6	41	218				10.500,00			€ 1,94	€ 2,13	€ 22.407,00
7	41	219						156,00	€ 0,65	€ 0,65	€ 101,40
						29,00			€ 1,94	€ 1,94	€ 56,26
8	41	221		105,00					€ 1,41	€ 1,41	€ 148,05
9	41	222				2.836,00			€ 1,94	€ 2,10	€ 5.941,99
				21.769,00					€ 1,41	€ 1,38	€ 30.080,40
10	41	337 (ex 225)		23.990,00					€ 1,41	€ 1,41	€ 33.825,90
<b>Totale Valore Stimato</b>											<b>€ 124.190,94</b>
			<b>1.300,00</b>	<b>53.064,00</b>	<b>6.720,00</b>	<b>14.835,00</b>	<b>1.470,00</b>	<b>156,00</b>	<b>Totale [mq]</b>		<b>77.545,00</b>

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima (complessivamente mq 77.545,00), come da calcolo sopra riportato e dopo gli opportuni arrotondamenti, è pari ad € 124.000,00.

#### 14.2 Stima del Valore del fabbricato

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è quello *Sintetico Comparativo*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dalla esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato. In definitiva, si procede alla quotazione media del mq di superficie nella zona in cui è ubicato l'immobile; tale quotazione riguardante un immobile "medio" sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** dell'immobile oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso devono essere previsti in funzione

Relazione

di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.  
 Il computo della **Superficie Commerciale** del fabbricato è stato effettuato secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98 ed è risultato pari a **413,00 mq.**

I dati di mercato per l'individuazione del **Valore Medio di Zona** sono stati tratti da:

- Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia delle Entrate - II° Semestre, Anno 2013
  - Provincia: COSENZA
  - Comune: MONTALTO UFFUGO
  - Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE
  - Codice di zona: R1
  - Microzona catastale n.: 2
  - Destinazione: Residenziale
  - VALORE MIN/MAX: 340,00/485,00 €/mq
- Agenzie Immobiliari;
- Propria esperienza professionale;
- Informazioni interpersonali.

Il **Valore Medio di Zona**, così ricavato, è pari ad **Euro 450,00** per mq di Superficie Commerciale.

Al **Valore Medio di Zona** è stato applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili medi della zona.

Il **Coefficiente correttivo globale K** sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti  $K_n$  sotto indicati:

$K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;

$K_2$  = coefficiente di piano;

$K_3$  = coefficiente di posizione ed esposizione;

$K_4$  = coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza (condizionamento aria, automazione, allarme anti-intrusione, telecamere, ecc.);

Di seguito si riportano gli elementi di calcolo del **Coefficiente correttivo globale K**:

Descrizione		Coefficiente	
K1	Epoca di costruzione e/o ristrutturazione	Anno 2003 (vetustà 10/20 anni)	
	Qualità delle finiture	Medio/Signorile	
	Stato conservativo e manutentivo	Pavimenti	Ottimo
		Pareti e soffitti	
		Infissi esterni	
		Infissi interni	
		Impianto elettrico	
		Impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);	
Impianto termico			
K2	Coefficiente di piano	da considerare solo per edifici plurifamiliari	

Relazione

K3	Posizione ed Esposizione	Non si discostano da quelle mediamente rilevati nella Zona di riferimento	1,00
K4	Dotazione di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza	Non presenti	1,00
<b>Coefficiente correttivo globale [K] = (K1xK3xK4)</b>			<b>1,18</b>

Valore Medio di Zona [€/mq]	X	Coefficiente correttivo globale [K]	=	Valore corretto [€/mq]	X	Superficie Commerciale [mq]	=	Valore stimato [€]
€ 450,00		1,18		€ 531,00		413,00		€ 219.303,00

In conclusione, il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima, come da calcolo sopra riportato e dopo gli opportuni arrotondamenti, è pari ad **€ 219.500,00**.

### 14.3 Valore finale del lotto

Considerato che i beni oggetto del pignoramento verranno venduti come unico lotto; tenuto conto dei valori di stima dei terreni e del fabbricato; effettuate le necessarie detrazioni sia per le spese relative a servizi tecnici (punto 6) nonché per i costi di demolizione e smaltimento (punto 8.3.2); il valore finale del lotto risulta pari ad Euro **288.405,00** (Euro duecentottantottomilaquattrocentocinque/00), come di seguito riportato

A	Valore terreni (punto 14.1)		€ 124.000,00
B	Valore fabbricato (punto 14.2)		€ 219.500,00
C	Spese per servizi tecnici (punto 6)		-€ 1.700,00
D	Costi di demolizione e smaltimento (punto 8.3.2)		-€ 2.500,00
E		Totale Valore (A+B+C+D)	€ 339.300,00
F	Abbattimento forfettario	-15,00% di E	-€ 50.895,00
<b>Valore finale del lotto (E+F)</b>			<b>€ 288.405,00</b>

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

### 15 Risposta

Vedi "Foglio riassuntivo" allegato alla presente.

Marano Marchesato, 01/12/14

Consulente Tecnico d'Ufficio

Allegati

## **Allegato**

---

Foglio riassuntivo

n. 3 Pagine

## PROCEDURA N. 51/2013 R.G.E. - TRIBUNALE DI COSENZA

## FOGLIO RIASSUNTIVO

**LOTTO UNICO - costituito da n.11 beni immobili -**Descrizione sintetica

**Piena proprietà** (Atto di compravendita del 09/10/2000 - Reg. Gen. 20805 - Reg. Part. 15624 - Notaio Dott. S. Camilleri - CS) di un appezzamento di terreno agricolo (composto da più particelle) di complessivi mq 78.610,00 con entrostante fabbricato unifamiliare ad uso residenziale - Località Giardini, Comune di Montalto Uffugo (CS).

L'unità abitativa, classificata come un villino, è costituita da un fabbricato rurale preesistente ristrutturato ed ampliato; essa si sviluppa su due piani fuori terra oltre un sottotetto ed è composta dai seguenti locali: al piano terra - ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia/ripostiglio, salone, studiolo, bagno; al piano primo - 2 bagni, 4 camere, guardaroba, ripostiglio e disimpegni.

All'esterno, sui lati nord ed est è presente un portico. Al fabbricato è annessa una corte di circa mq 1065,00 (compreso sedime del fabbricato).

Dati Catastali

Il lotto unico è composto dai seguenti beni immobili:

Immobile n. 1 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	74	AA	Seminativo	3		13	00	€ 2,35	€ 1,68
			AB	Uliveto	3		14	70	€ 2,28	€ 3,04
Confini		con le Particelle 337, 222 e 89 - Foglio 41								

Immobile n. 2 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	89	-	Seminativo Arborato	3		72	00	€ 18,59	€ 5,95
Confini		con le Particelle 337, 74 e 222 - Foglio 41								

Immobile n. 3 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	212	-	Pascolo	1		00	05	€ 0,01	€ 0,01
Confini		con le Particelle 221 e 337 - Foglio 41								

Immobile n. 4 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	213	-	Seminativo Arbor. Irr.	4		67	20	€ 10,41	€ 6,94
Confini		con le Particelle 215, 214, 111, 222 e 337 - Foglio 41								

## Foglio riassuntivo

Immobile n. 5 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	215	-	Pascolo	2	14	65		€ 0,76	€ 0,30
Confini	con le Particelle 216, 213, 337 e 210 - Foglio 41									

Immobile n. 6 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	218	-	Uliveto	3	1	05	00	€ 16,27	€ 21,69
Confini	con le Particelle 222, 284 e 287 - Foglio 41 e con strada comunale - Via Cristoforo Colombo									

Immobile n. 7 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	219	AA	Pascolo Arborato	U		01	56	€ 0,12	€ 0,06
			AB	Uliveto	3		00	29	€ 0,04	€ 0,06
Confini	con le Particelle 221, 337, 222, 241 e 242 - Foglio 41									

Immobile n. 8 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	221	-	Seminativo Arborato	2		01	05	€ 0,43	€ 0,14
Confini	con le Particelle 337, 219 e 230 - Foglio 41									

Immobile n. 9 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	222	AA	Seminativo Arborato	2	2	17	69	€ 89,94	€ 28,11
			AB	Uliveto	3		28	36	€ 4,36	€ 5,86
Confini	con le Particelle 219, 337, 89, 74, 213, 91, 218 e 232 - Foglio 41									

Immobile n. 10 - Terreno				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	41	337 (ex 225)		Seminativo Arborato	2	2	39	90	€ 99,12	€ 30,97
Note:	La soppressione della p.lla 225 ha generato la p.lla 337 e la p.lla 338;									
Confini	con le Particelle 208, 212, 210, 215, 213, 222, 74, 89, 219, 221 e 234 - inoltre al suo interno è presente la Particella 325									

Immobile n. 11 - Fabbricato				Comune di Montalto Uffugo - Località Giardini						
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
Fabbricati	41	325 (ex 88 - ex 338)	1	2	A/7	2	16,5 vani		€ 1.576,48	
Note:	La particella 325 deriva dalla soppressione della p.lla 88 e della p.lla 338									
Confini	con la Particella 337 su tutti i lati.									



Foglio riassuntivo

---

Prezzo Base

Il prezzo base per la vendita è di € **288.405,00** (Euro duecentottantottomilaquattrocentocinque/00).

Problematiche riscontrate

**Quesito 11** (*Vedi*) - L'Agenzia delle Entrate di Cosenza, nonostante le ripetute richieste formali ed informali, a tutt'oggi non ha fornito copia dei seguenti contratti di locazione:

- Contratto di comodato n.7977 del 04/11/2008, serie 3;
- Contratto di comodato n.766 del 05/02/2014, serie 3.

Marano Marchesato, 07/12/14

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

---