

architetto
via Isonzo n°37 - 87100 COSENZA
eugenia.naccarato@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°33/2017 R.G.E.

promossa da:

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A.

contro

Immobili in: Montalto Uffugo (CS)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione.:

Il Consulente



Ill.mo Sig. G.E. Dott. [REDACTED]
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°33/2017 R.G.E.

Parti:

- SIRIUS SPV srl - Creditore
- [REDACTED] Creditore Interventuto
- [REDACTED] Debitore

▪ **Premessa**

Con provvedimento del 18 settembre 2017, la S.V. ha nominato il sottoscritto arch. [REDACTED] libero professionista con studio in Cosenza alla via Isonzo n°37 - iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Cosenza al numero 857, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al numero 2633 - *Esperto Stimatore* nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°33/2017 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Cosenza e promossa da Banca Sviluppo SpA - con sede in Roma, via Lucrezia Romana n.41/47, rappresentata dall'Avvocato [REDACTED] con studio in Cosenza, via Paolo Borsellino n. 20 - contro il signor [REDACTED] - disponendo mia comparizione dinanzi al Cancelliere in data 22 novembre 2017 per l'accettazione dell'incarico peritale, la formulazione dei quesiti ed il giuramento.

Il mandato affidatomi è articolato nei seguenti quesiti:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo d'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, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*



2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del ben ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 esterna ed interna, 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, nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante



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

- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10. dica, nel caso, in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese*



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

Inoltre, la S.V., nel disporre le modalità ed i termini di consegna dell'elaborato peritale - *almeno 45 giorni* prima dell'udienza per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita (inizialmente stabilita per il 15.05.2018) - ha autorizzato il sottoscritto ad estrarre copia degli atti del fascicolo d'ufficio e ad accedere ai competenti uffici per effettuare le opportune verifiche ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Pertanto, in merito al mandato conferito, espongo quanto segue.

▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E., la completezza della documentazione di cui all'567 c.p.c., - con le risultanze esposte ai paragrafi 1 e 2 della presente Relazione - ho provveduto, in



data 15/01/2018, ad effettuare le ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio, richiedendo le planimetrie, gli estratti di mappa e le visure catastali storiche (Rif. allegato n°2).

In data 15/01/2018 ho inviato formale richiesta, a mezzo pec, di accesso agli atti e rilascio certificazioni urbanistiche al Comune di Montalto Uffugo (Rif. Allegato n°4).

Nelle more, convocavo le parti per il giorno 19/03/2018 presso gli immobili in oggetto per effettuare sopralluogo tecnico (rif. allegato n° 3 - raccomandata A.R. n°15009458218-7 inviata al signor Giuseppe Chiappetta, e consegne pec inviate ai creditori).

Sul posto erano presenti lo stesso signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] mentre nessuno era presente per i creditori.

In detta occasione il debitore dichiarava di non aver ricevuto la raccomandata di convocazione di cui sopra, e chiedeva, dimostrando comunque piena collaborazione, il rinvio del sopralluogo tecnico per indisponibilità per la stessa giornata del 19 marzo. Preciso che, in data 26/04/2016 - e quindi decorsi 45 giorni circa dalla spedizione della suddetta raccomandata - ricevevo plico per come inviato con la dicitura "Mod 26" (Rif. allegato n°3); ad ogni buon conto, il debitore, pur non avendo ricevuto formalmente la predetta comunicazione, ha dimostrato disponibilità e collaborazione, tanto da presenziare al sopralluogo, concordare formalmente la successiva data del 23/04/2018 per la prosecuzione delle operazioni, e sottoscrivere il verbale redatto nell'occasione (Rif. allegato n°3).

Il giorno 23 marzo, dunque, come convenuto, mi sono recato nuovamente sul posto, ed alla presenza continua del signor [REDACTED] del signor [REDACTED] figlio del debitore - ho preso visione dei luoghi, operando rilievo fotografico, individuando i confini catastali degli immobili oggetto di valutazione, e confrontando lo stato effettivo dei luoghi con quanto risultava dalla documentazione acquisita, in particolare da quella catastale.

Successivamente, in data, 29/03/2018, acquisivo formalmente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo ed i dati relativi alla regolarità urbanistica dell'unico fabbricato, ricompreso tra gli immobili oggetto di stima (rif. allegato n° 4).

Alla luce di quanto riportato nel suddetto certificato, si rendeva necessario approfondimento della situazione urbanistica del cespite di cui sopra, per il quale non risultava rilasciato alcun titolo, e dunque depositavo, nella stessa giornata del 29/03, istanza di concessione di proroga di 30 giorni del termine di invio della Relazione peritale alle parti, ed in data 17/04/2018 inviavo via pec al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo formale richiesta di pronuncia circa la sanabilità dell'opera abusiva rilevata e di determinazione dei costi necessari per l'eventuale ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria, in ottemperanza al mandato affidatomi. Detta istanza è stata acquisita al Protocollo del Comune di Montalto Uffugo con il n. 0009306 (rif. allegato n° 4). La certificazione richiesta è stata inviata al sottoscritto in data 15/06/2018 (rif. allegato n° 4).

Dunque, decorso il termine di 30 giorni inizialmente richiesto per l'approfondimento della situazione urbanistica del fabbricato di cui sopra, si è reso necessario chiedere ulteriore proroga, concessa in data 15/05/2018 dal G.O.T. dott. [REDACTED], che stabiliva la data del 30 giugno



2018 per l'invio della Relazione alle parti, il termine del 30 luglio per far pervenire al sottoscritto le eventuali osservazioni, ed il termine del 15 settembre 2018 per il deposito della Relazione definitiva.

Successivamente, in data 11/06/2018, ho depositato all'Agenzia del Territorio di Cosenza l'istanza prot. 48527 (rif. allegato n°2), volta ad acquisire la documentazione a supporto delle volture e variazioni catastali – in particolare i titoli legittimanti il possesso degli immobili oggetto di valutazione - e, nella stessa data, ho depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza richiesta di accesso agli atti prot. 0051779, relativa alla sussistenza di contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di perizia. L'Agenzia del Territorio riscontrava in data 14/06/2018 la suddetta richiesta, comunicando che la documentazione non era stata reperita presso gli archivi dell'Ufficio (rif. allegato n°2), e pertanto ho provveduto a richiedere presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e presso il Tribunale di Cosenza la copia dei titoli di proprietà degli immobili, non disponibili presso gli uffici catastali. Detta documentazione è stata rilasciata nelle giornate del 26/06/2018 e del 28/06/2018 (rif. allegato n°5).

Poiché – come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - a seguito di verifica nominativa in ditta [REDACTED] si riscontrava la presenza di Contratto di Locazione per terreni agricoli, ma non era possibile risalire agli identificativi catastali dal Sistema Informatico e l'atto stesso non era disponibile in quanto in fase di archiviazione presso gli uffici centrali (rif. allegato n°5), e la richiesta di acquisizione dell'atto poteva essere riscontrata solo in tempi successivi alla scadenza del termine di invio della Relazione alle parti, al fine di rispettare la tempistica indicata ho provveduto a richiederne copia per le vie brevi al signor [REDACTED] che - dimostrando piena disponibilità – riscontrava immediatamente la mia richiesta (rif. allegato n°5).

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, nonché di opportuna indagine di mercato per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, presento la seguente Relazione di Perizia, che, corredata della descritta documentazione, del rilievo fotografico e dei verbali di sopralluogo del 19/03/2018 e del 23/03/2018 quali allegati, si articola in paragrafi corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti posti dal Sig. G.E., come affidati nell'udienza del 22/11/2017 e sopra elencati.



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 vent'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 del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo d'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, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

A norma dell'art.173 bis C.P.C. ed in risposta al quesito n°1, io sottoscritto Esperto Stimatore ho preliminarmente controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , verificando che la stessa risulta costituita da certificazione notarile del 16/02/2017, a firma del Notaio ██████████ ██████████ in Irsina - contenente Dichiarazione relativa alle risultanze dei registri catastali e completa dell'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto - allegata all'istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 03/03/2017.

Nel suddetto documento si certifica quanto segue:

- con riferimento agli immobili:

- 1) N.C.T., Fgl. 53, part.IIa 25, terreno della superficie di circa ventinove are e trenta centiare;
- 2) N.C.T., Fgl. 53, part.IIa 329, terreno della superficie di circa quarantanove are e venti centiare;
- 3) N.C.T., Fgl. 55, part.IIa 85, terreno della superficie di circa ventitrè are e trenta centiare;
- 4) N.C.T., Fgl. 55, part.IIa 97, terreno della superficie di circa trentanove are e quaranta centiare;
- 5) N.C.T., Fgl. 55, part.IIa 365, terreno della superficie di circa dieci are;
- 6) N.C.T., Fgl. 55, part.IIa 366, terreno della superficie di circa ottanta centiare;
- 7) N.C.E.U., Fgl. 55, part.IIa 384 sub 1, locale garage della superficie di circa 140 mq (N.B. in verbale di pignoramento correlata alla part.IIa 85 Fgl.55)

tutti siti in Montalto Uffugo, in particolare si attesta che:

- gli immobili descritti ai punti 1), 2), 4) e 6) risultano catastalmente intestati in proprietà per 1000/1000 al signor ██████████ ██████████, in forza di atto di donazione in favore del suddetto intestatario per Notaio Fabio Posteraro in data 23 luglio 1993, trascritto in data 02 agosto 1993 ai n.ri 18028/15364, avente ad oggetto anche gli di cui ai punti 3) e 5);
- gli immobili descritti ai punti 3), 5), e 7) risultano catastalmente intestati in proprietà per 1/1 alla signora ██████████ ██████████ in virtù di sentenza del 23 febbraio 2013 emessa dal Tribunale di Cosenza per ricorso per separazione consensuale, atto che non risulta trascritto.



Quanto attestato nella certificazione risulta anche dalle visure storiche catastali al 15/01/2018, acquisite dal sottoscritto e riportate in allegato (Rif. allegato n°2).

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);**

Dalla documentazione presente agli atti della procedura, ed in particolare dalla Certificazione notarile ex art.567 del 16/02/2017 di cui al paragrafo 1, emerge che gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 30 gennaio 2001 ai n.ri 2289/270, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Provincia di Cosenza S.c.r.l., con sede in San Vincenzo La Costa e contro il signor [REDACTED] per l'importo di originarie Lire 400.000.000 (quattrocentomilioni), a garanzia di un mutuo di originarie Lire 170.850.000 (centosettantamilionioctococinquantamila) della durata di anni 15, gravante, fra l'altro, sulla piena proprietà delle originarie particelle 25 e 26 del foglio 53 e sulle originarie particelle 3, 85 e 97 del foglio n.55;
 - 2) **ipoteca legale** iscritta in data 10 dicembre 2014 ai n.ri 28892/2531, a favore di Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma e contro il signor [REDACTED], per l'importo di € 233.411,70 (duecentotrentatremilaquattrocentoundici/70), di cui € 116.705,85 (centosedicimilasettecentocinque/85) per capitale, gravante, fra l'altro, sulla piena proprietà della part.lla 97 del foglio 55;
 - 3) **pignoramento** per Tribunale di Cosenza in data 20 gennaio 2017, trascritto in data 10 febbraio 2017 ai n.ri. 3551/2898, a favore della Banca per lo Sviluppo di Cooperazione e Credito S.p.A., con sede in Roma, e contro il signor [REDACTED] gravante sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della Certificazione Notarile, ed elencati al paragrafo 1.
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'art. 30 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;**

In data 15/01/2018 ho richiesto ed acquisito, presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, le visure catastali storiche e gli estratti dei fogli di mappa dei terreni oggetto del pignoramento; ho altresì richiesto visura storica e planimetria catastale dell'immobile N.C.E.U., Fgl. 55, part.lla 384 sub 1 (rif. allegato n°2).

Per quanto attiene le certificazioni urbanistiche, in data 15/01/2018 ho inviato via pec al Comune di Montalto Uffugo istanza di accesso agli atti per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia, e l'indicazione del titolo urbanistico relativo all'edificazione



dell'immobile N.C.E.U., Fgl. 55, part.lla 384 sub 1 (rif. allegato n°5). La documentazione richiesta è stata rilasciata in data 29/03/2018, con le risultanze esposte al successivo paragrafo 7.

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 esterna ed interna, 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, nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Lucchetta, nei pressi della via Piana San Francesco, dalla quale si accede alle unità immobiliari oggetto di valutazione, ad una distanza di cinque chilometri circa dal centro urbano.



Allo stato, l'area, evidenziata nella foto area sopra riportata, presenta fabbricati sparsi a destinazione abitativa, capannoni e piccoli fabbricati per attività legate all'agricoltura ed all'allevamento di bestiame, ed ampie zone inedificate – in parte coltivate – con urbanizzazione primaria presente e servizi di quartiere di scarso rilievo.

Si evidenzia che l'intera area è attraversata da strada vicinale, come evidente nella foto aerea e nelle mappe catastali allegata, collegata alla via Lucchetta (strada provinciale per Montalto Uffugo).



La zona è collegata al centro urbano dalla via Lucchetta, visibile anche nella foto aerea, ed alle aree pianeggianti - più prossime alle grandi arterie e quindi ai collegamenti con Rende e Cosenza - poste ad una distanza di circa dieci chilometri.

Gli immobili oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà consistono in appezzamenti di terreni ed un fabbricato, quest'ultimo correlato a quoziente di terreno part.lla 85 Fgl. 55.

I dati catastali attuali sono i seguenti:

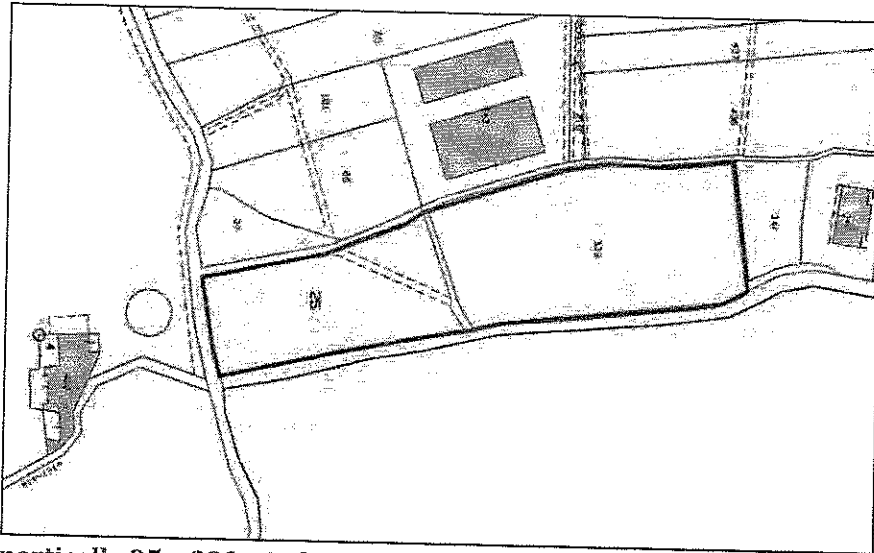
| |
|--|
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 53, particella 25, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie (m²) 2.930, Reddito Dominicale Euro 18,16, Agrario 6,05. Proprietà [REDACTED] per 1000/1000 Confina con: particella 329 (proprietà [REDACTED]), strada vicinale, altra proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 53, particella 329, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie (m²) 4.920, Reddito Dominicale Euro 17,79, Agrario 7,62. Proprietà [REDACTED] per 1000/1000; Confina con: particella 25 (proprietà [REDACTED]), strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 85, qualità FU D ACCERT, classe 2, superficie (m²) 2.330, Proprietà [REDACTED] per 1/1; Confina con: particella 97 (proprietà [REDACTED]) strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 97, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie (m²) 3.940, Reddito Dominicale Euro 24,42, Agrario 8,14. Proprietà [REDACTED] per 1000/1000; Confina con: particella 85 (proprietà [REDACTED]), e particella 384/1 (proprietà [REDACTED]) strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 365, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie (m²) 1.000, Reddito Dominicale Euro 4,91, Agrario 2,07. Proprietà [REDACTED] per 1/1; Confina con: particella 366 (proprietà [REDACTED]), strada comunale (via Lucchetta) strada vicinale, altra proprietà per due lati e particella 384/1 (proprietà [REDACTED]) strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 366, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie (m²) 80, Reddito Dominicale Euro 0,39, Agrario 0,17. Proprietà [REDACTED] per 1000/1000; Confina con: particella 366 (proprietà [REDACTED]), strada comunale (via Lucchetta) strada vicinale, altra proprietà per due lati e particella 384/1 (proprietà [REDACTED]) strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |
| <p>- Catasto Fabbricati Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 384, sub 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 140 m², rendita Euro 484,44, via Piana San Francesco, PT. Proprietà [REDACTED] per 1/1; Confina con: particella 85 (proprietà [REDACTED]), particella 97 (proprietà [REDACTED]) strada vicinale, altre proprietà per due lati.</p> |

Le particelle 25 e 329 del foglio 53, contigue ed omogenee, individuano un'area con lieve pendenza, prospiciente strada vicinale sterrata, di superficie complessiva di mq 7.850 circa. L'area è parzialmente coltivata ad orto e prato; sono inoltre presenti sporadiche piante da frutto e

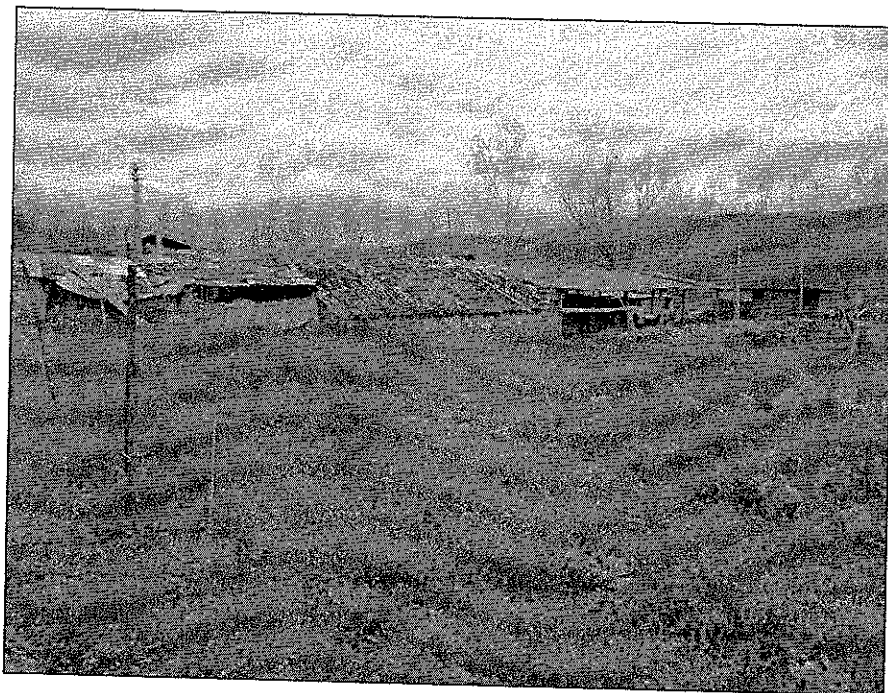


recinto per animali. Un confine naturale tra le due porzioni di terreno è costituito da fosso di scolo; i confini, inoltre, sono in parte segnati da rete metallica.

Sul confine con la strada vicinale insistono manufatti in lamiera o in laterizio di piccole dimensioni, utilizzati quali depositi per attrezzi agricoli o prodotti per l'agricoltura, come documentato dalle successive immagini, per i quali non risulta alcuna individuazione catastale ed alcun atto urbanistico.



particelle 25 e 329 - individuazione su mappa catastale

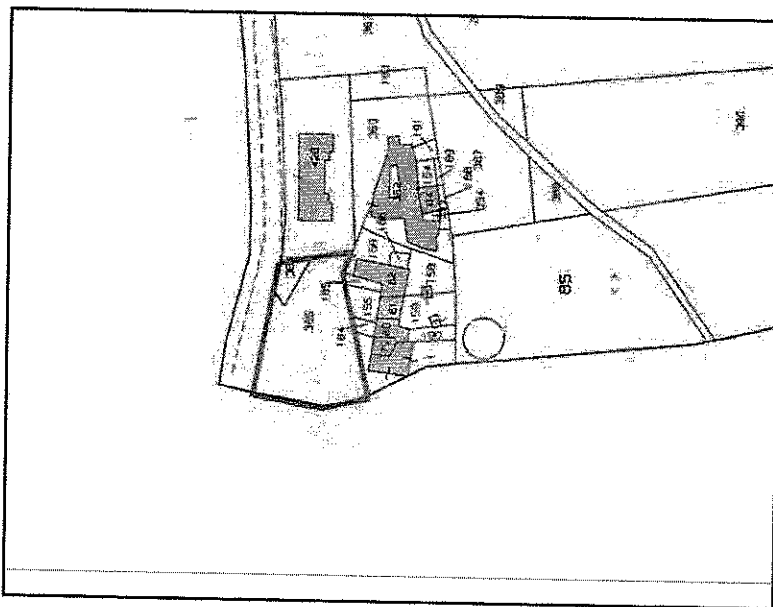


particelle 25 e 329



Le particelle 365 e 366 del foglio 55, anche esse contigue ed omogenee, individuano un'area in lieve declivio, confinante con la via Lucchetta (Strada Provinciale per Montalto Uffugo centro), e posta, rispetto ad essa, a quota inferiore.

La suddetta porzione di terreno si presenta incolta, con sporadiche piante da frutto, come si evince dalle successive fotografie; la superficie complessiva è di **mq 1.080 circa**.



particelle 365 e 366 - individuazione su mappa catastale

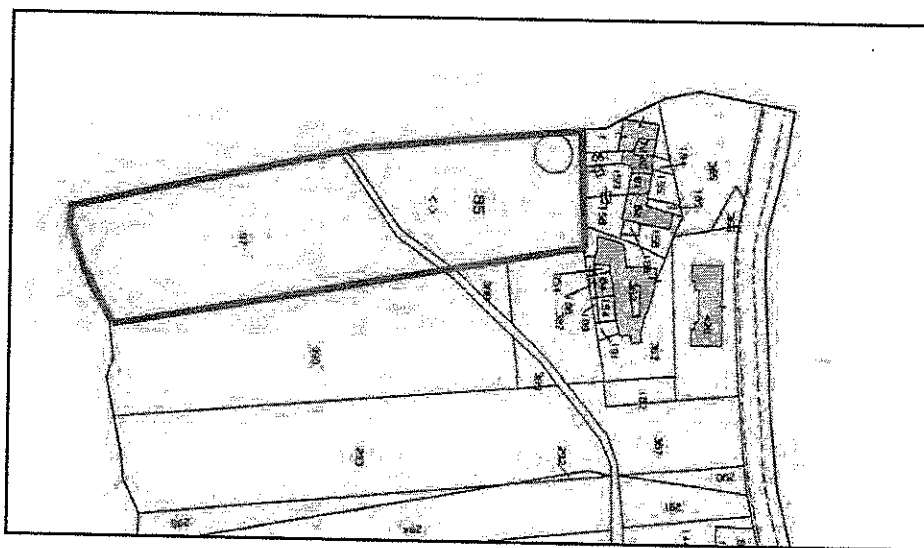


particelle 365 - 366

Le particelle 85 e 97 del foglio 55, contigue ed omogenee, individuano un'area pianeggiante, confinante con strada vicinale sterrata, di superficie complessiva di **mq 6.270**.

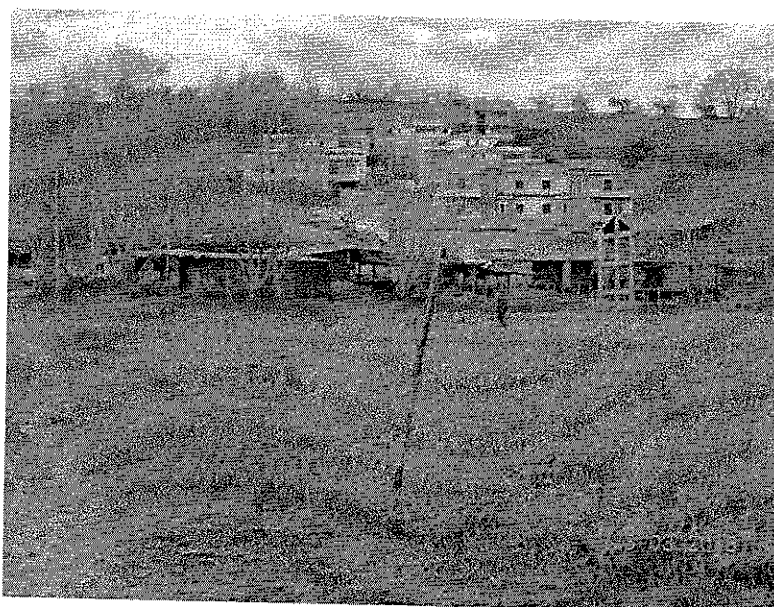


Il confine tra le due particelle è segnato da fosso di scolo, rappresentato anche nell'estratto di mappa.



particelle 85 e 97 - individuazione su mappa catastale

Sull'area, in particolare sulla particella 85, insiste un fabbricato, identificato nel catasto urbano di Montalto Uffugo al **folio 55 particella 384 sub 1 cat. C/6** - anch'esso oggetto di pignoramento - di consistenza pari a **mq 140**, per come riportato nella visura catastale. Per tale immobile, al quale sono stati attribuiti d'ufficio dalla stessa Agenzia del Territorio identificazione catastale e rendita, non risulta depositata alcuna planimetria. Il suddetto immobile presenta struttura in elevazione in blocchi di cemento o laterizio, con copertura in lamiera metallica; lo stesso risulta adibito a stalla - porcilaia, ed utilizzato anche come ricovero per attrezzi agricoli. L'area confina verso sud con canale irriguo, e non presenta alcuna recinzione.



particella 384 sub 1, cat. C/6



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

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano attualmente censiti come segue:

- a) N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 85, qualità e classe FU D ACCERT (ndr. *Fabbricato Urbano da accertare*), superficie are 23.30, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/2013, proprietà per 1/1.

I dati riportati derivano da Variazione d'Ufficio del 09/12/2011 protocollo n. CS0422266; inoltre risulta in visura storica la seguente annotazione: *particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010*, e per quanto attiene l'intestazione, da Voltura protocollo n. CS0073592, in atti dal 22/04/2013, in forza di sentenza del 27/02/2013, Rep. n. 4568, Rogante Tribunale di Cosenza.

Precedentemente al suddetto atto, l'immobile era di proprietà del signor [REDACTED] per Atto di Donazione del 23/07/1993, Rep. 30692, Rogante Posteraro (rif. allegato n°5).

Detta documentazione è riportata in allegato (Rif. allegato n° 2 ed allegato n°5).

Si evidenzia inoltre che l'atto di pignoramento identifica l'appezzamento di terreno di cui sopra quale immobile successivamente correlato alla p.lla 384 sub 1 del Fgl. 55 del Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento e di seguito descritta:

- b) N.C.E.U., Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 384 sub 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 140, rendita Euro 484,44, via Piana San Francesco piano T, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/2013, proprietà per 1/1.

I dati riportati derivano da Costituzione del 09/12/2011 protocollo n. CS0422267 e Variazione d'Ufficio, e, per quanto attiene l'intestazione, da Voltura protocollo n. CS0073592, in atti dal 22/04/2013, in forza di sentenza del 27/02/2013, Rep. n. 4568, Rogante Tribunale di Cosenza.

Alla data della costituzione catastale, l'immobile risultava di proprietà del signor [REDACTED] (Rif. allegato n°2).

Si evidenzia, con riferimento alla visura storica, la seguente annotazione: *rendita presunta attribuita ai sensi del DL 78/2010*.

Del descritto immobile non risulta depositata alcuna planimetria (Rif. allegato n°2);



- c) **N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 53, particella 25, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 29.30, reddito dominicale Euro 18.16, reddito agrario 6.05, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/1993, proprietà per 1000/1000.**
L'identificazione catastale deriva dall'impianto meccanografico del 16/04/1985, e, per quanto attiene l'intestazione, da Voltura protocollo n. 6582.1/1993, in forza di atto pubblico (Donazione) del 23.07.1993, Rep. n°30692, Rogante [REDACTED] (Rif. allegato n° 2 e n°5);
- d) **N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 53, particella 329, qualità seminativo, classe 2, superficie are 49.20, reddito dominicale Euro 17.79, reddito agrario 7.62, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/1993, proprietà per 1000/1000.**
I dati riportati derivano da Frazionamento del 14/01/2005 protocollo n. CS0005253, e dalla soppressione della particella 26 foglio 53 NCT Montalto Uffugo.
In riferimento all'intestazione, i dati riportati derivano da Voltura protocollo n. 6582.1/1993, in forza di atto pubblico (Donazione) del 23.07.1993, Rep. n°30692, Rogante [REDACTED] (Rif. allegato n° 2 e n°5);
- e) **N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 97, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 39.40, reddito dominicale Euro 24.42, reddito agrario 8.14, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/1993, proprietà per 1000/1000.**
L'identificazione catastale deriva dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.
In riferimento all'intestazione, i dati riportati derivano da Voltura protocollo n. 6582.1/1993, in forza di atto pubblico (Donazione) del 23.07.1993, Rep. n°30692, Rogante [REDACTED] (Rif. allegato n° 2 e n°5);
- f) **N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 365, qualità seminativo, classe 1, superficie are 10.00, reddito dominicale Euro 4.91, reddito agrario 2.07, in ditta [REDACTED] intestatario dal 23/07/2013, proprietà per 1/1.**
I dati riportati derivano da Frazionamento del 25/06/2010 protocollo n. CS0191459, e dalla soppressione delle particelle 3 e 87 foglio 53 NCT Montalto Uffugo, e, per quanto attiene l'intestazione, da Voltura protocollo n. CS0073592, in atti dal 22/04/2013, in forza di sentenza del 27/02/2013, Rep. n. 4568, Rogante Tribunale di Cosenza (Rif. allegato n° 2 e n°5).
Precedentemente al suddetto atto, l'immobile era di proprietà del signor [REDACTED] per Atto di Donazione del 23/07/1993, Rep. 30692, Rogante [REDACTED]
- g) **N.C.T., Montalto Uffugo, Foglio 55, particella 366, qualità seminativo, classe 1, superficie are 00.80, reddito dominicale Euro 0.39, reddito agrario 0.17, in ditta [REDACTED]**



A titolo indicativo si presume che le spese complessive per la regolarizzazione catastale, fra diritti e competenze tecniche (rilievo topografico, redazione e deposito del tipo mappale e delle planimetrie) degli elaborati) ammontino a circa **Euro 2.500,00**.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto del pignoramento - richiesto dal sottoscritto CTU in data 15/01/2018 e rilasciato in data 29/03/2018 (Rif. allegato n°4) - di seguito si indica l'utilizzazione prevista dalla Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto Uffugo, attualmente vigente ed approvata dal D.G. del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria in data 28/10/2003, e con riferimento, inoltre, alla Variante alle Norme Tecniche d' Attuazione ed al Regolamento Edilizio del suddetto strumento urbanistico, approvati dalla Regione Calabria in data 08/05/2006:

- le particelle **25 Foglio 53** e **97 Foglio 55** - di superficie pari a rispettivamente a **2.930 mq** e **3.940 mq** - ricadono interamente in **zona agricola E/2**;
- la particella **329 Foglio 53** - di superficie pari a **4.920 mq** - ricade in maggior parte in **zona agricola E/2** ed in minor parte in **zona di completamento B/3**;
- la particella **85 Foglio 55** - di superficie pari a **2.330 mq** - ricade in maggior parte in **zona agricola E/2** ed in minor parte in **zona di completamento B/3**;
- le particelle **365** e **366 Foglio 55** - di superficie pari a rispettivamente a **1.000 mq** e **80 mq** - ricadono interamente in **zona di completamento B/3**.

Per quanto attiene le particelle 329 Foglio 53 e 85 Foglio 55 - aventi, come detto, destinazione urbanistica mista agricola ed edificatoria - si precisa che, non essendo disponibile "sovrapposizione" cartografica tra le mappe catastali e le mappe urbanistiche - le quote di superficie ricadenti nelle singole zone sono state determinate in via presuntiva, sulla scorta della cartografia disponibile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo.

In particolare, si stima come segue la superficie per destinazione di zona:

- **particella 329 Foglio 53: 4060 mq in zona agricola E/2 e 860 mq in zona di completamento B/3;**
- **particella 85 Foglio 55: 1.440 mq in zona agricola E/2 e 890 mq in zona di completamento B/3.**

Le zone agricole E/2, come definite dal DM 1444/1968 e dalle stesse NTA allegato allo strumento urbanistico vigente, sono quelle aree del territorio comunale " [.....] nelle quali sono esercitate da parte dei soggetti preposti, [.....] le attività produttive strettamente connesse al concetto di agricoltura, e cioè la coltivazione del terreno, l'allevamento del bestiame, la silvicoltura, l'agriturismo e

l'attività artigianale di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli. L'utilizzazione a scopo edificatorio delle zone agricole, pertanto, viene strettamente correlata al concetto di azienda agricola, coincidente con l'Unità Minima Aziendale, dimensionata dal piano aziendale agricolo. Per le aree agricole già configurate sul territorio di modeste dimensioni alla data di approvazione delle presenti norme, nelle quali si esplica l'attività agricola a conduzione familiare, l'U.M.A. coincide con le dimensioni catastali dell'area, fino ad una superficie non inferiore a mq. 8.000". Dalle stesse NTA si evince che nelle suddette zone sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- recupero delle strutture edilizie esistenti;
- costruzione di nuove abitazioni necessarie ai fini della conduzione agricola;
- costruzione di fabbricati di servizio, necessari per lo svolgimento delle attività agricole o per l'allevamento zootecnico (depositi di attrezzi e materiali, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali di allevamento aziendale, serre fisse e mobili ed ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola);
- costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione della medesima azienda agricola;
- costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio (silos, caseifici, cantine sociali);
- realizzazione di maneggi e campi di equitazione e relative strutture di supporto alla attività medesima.

Gli indici edilizi principali per l'edificazione nelle suddette aree agricole sono i seguenti:

- **Superficie minima (U.M.A.)** 10.000 mq, o 8.000 mq nei casi di fondi a conduzione familiare già in possesso alla data del 21/11/2001;
- **Indice di Fabbricabilità Territoriale** 0,013 mq/mq (per le residenze);
- **Indice di Fabbricabilità Territoriale** 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, come sopra descritte).

Le zone B/3 sono di zone "di completamento e rinnovo urbano", a prevalente carattere residenziale, nelle quali è attuabile intervento diretto, finalizzato al miglioramento della qualità del costruito e della dotazione di superfici per standards urbanistici, nel rispetto degli indici edilizi previsti dalle N.T.A. vigenti, che sono i seguenti:

- **Superficie Minima** del lotto = 800 mq;
- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria** = 1,5 mc/mq;
- **Rapporto di Copertura** = 0,25;
- **H** (altezza massima) = 13,50 mt;



- **DI distanza minima dai confini** = 5,00 mt;
- **Distanza Stradale** = 5,00 mt;
- **Distanza Fabbricati** = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.

Quanto descritto è analiticamente dettagliato nell'estratto delle suddette NTA, riportato in allegato, relativo alle zone d'interesse (Rif. allegato 4), cui si rimanda.

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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono tutti terreni, ad eccezione, quale unico immobile "edificato", del **sub 1 particella 384 del foglio 55.**

Detta unità immobiliare, per la quale - come detto al punto 6 della presente Relazione - si è riscontrata la mancanza della denuncia di accatastamento e della planimetria catastale, ed attribuzione d'ufficio di rendita catastale presunta - è catastalmente correlata alla **particella 85 del Foglio 55**, interessata dalla stessa variazione d'ufficio.

Per il suddetto fabbricato, adibito - come verificato in occasione dei sopralluoghi - a stalla, ricovero bestiame e rimessa attrezzi agricoli (vedi fotografie, Rif. allegato 1) - non risulta rilasciato alcun Titolo edilizio, né risultano prodotte domande di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, né emessi provvedimenti sanzionatori da parte degli organi preposti, come attestato nel Certificato prot. n. 1329 del 28/03/2018, rilasciato dal Servizio del Territorio del Comune di Montalto Uffugo (Rif. allegato 4), cui si rimanda.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo - a seguito di specifica richiesta del sottoscritto relativa a pronuncia circa la sanabilità dell'opera ed agli eventuali costi della stessa - acclarata al protocollo generale del Comune di Montalto Uffugo in data 18/04/2018 con il numero 0009306 - riscontrando la stessa con pec del 15/06/2018 (Rif. allegato 4), cui si rimanda, ha evidenziato che, per una valutazione compiuta in tal senso, stante la mancanza di qualsivoglia documentazione, occorrerebbe richiesta di regolare Permesso di Costruire in Sanatoria, corredata di elaborati grafici idonei, "al fine di valutare il rispetto degli indici di Piano, il rispetto della normativa sismica ed il rispetto della normativa igienico sanitaria. In particolare dovranno essere verificate, oltre



agli indici di edificabilità della zona omogenea, le distanze di ml.10,00 dalla strada vicinale, la distanza minima di ml. 5,00 dai confini e la distanza di ml. 10 da altri fabbricati”.

A giudizio del sottoscritto - pur non essendo disponibile rilievo metrico dell'area e dell'opera - per i quali si dichiara disponibilità, qualora la S.V. ritenga opportuno approfondimento in tal senso - la violazione descritta non è sanabile, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, in particolare con gli indici di zona e le distanze dai confini e dalle strade.

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.**

Al fine di agevolare la vendita, valorizzando al meglio i beni oggetto del pignoramento - con riferimento al posizionamento sul territorio, alle potenzialità edificatorie ed alla loro "appetibilità" sul mercato immobiliare - si ritiene opportuna la formazione di due lotti, individuati analiticamente al successivo punto 15 della presente Relazione.

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 i denari; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.**

Dal pignoramento immobiliare in atti, notificato in data 18/09/2017, e dalla nota di trascrizione alla data del 10/02/2017, si evince pignoramento per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 di tutti gli immobili oggetto di procedura.

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.**

Gli immobili in oggetto risultano dal sopralluogo fruiti per come sopra descritto dalla proprietà e famiglia.

I beni aventi la seguente identificazione catastale:

- **Catasto terreni, Montalto Uffugo, fgl. 53 part.lla 25 e 329, e fgl. 55 part.lla 97 e 366, risultano di proprietà del signor [REDACTED] per 1/1. I suddetti immobili sono**

pervenuti a seguito di atto di donazione del 23/07/1993, Rep. n. 30692, Rogante Posteraro - avente pertanto data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione reg. part. 2898, rep. gen. 3351, del 10/02/2017) (Rif. allegato n°5).

- **Catasto terreni, Montalto Uffugo, part.lla 85 e 365, e Catasto fabbricati, Montalto Uffugo, part.lla 384 sub 1**, risultano di proprietà per 1/1 della signora [REDACTED] in forza di Sentenza del Tribunale di Cosenza del 22/04/2013 per Ricorso per separazione consensuale (Rif. allegato n°5).

Il suddetto atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ma non risulta trascritto alla data del 10/02/2017 - come attestato in certificazione notarile agli atti.

Per quanto attiene la sussistenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di perizia, l'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto attestando, con il Certificato prot. 0051779/1, che al Sistema Informativo dell'Anagrafa Tributaria risulta in essere **Contratto di Locazione di terreno agricolo, stipulato il 01/07/2009 e registrato a Cosenza alla serie 3 n.4582 in data 23/07/2009**, e che il suddetto Contratto di Locazione è intervenuto tra i signori [REDACTED] (LOCATORI) ed il signor [REDACTED] (CONDUTTORE), con durata dal 01/07/2009 al 30/06/2024, e con canone di locazione annuo di € 500,00 (rif.allegato n°5).

Il suddetto contratto di locazione riporta, pertanto, data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento

Lo stesso Certificato attesta che dal Sistema Informativo non si rilevano i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, e che il Contratto richiamato, non disponibile presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è conservato presso la Direzione Centrale Archivi di Roma, e che, a tal proposito si è provveduto a richiederne copia. Pertanto - al fine di verificare rapidamente se gli immobili ricompresi nel suddetto Contratto corrispondevano a quelli oggetto di perizia e per rispettare i tempi indicati per l'invio alle parti ed il successivo deposito della presente Relazione - ho richiesto per le vie brevi copia del suddetto atto al signor Vittorio Chiappetta, che mi ha inviato l'atto riportato in allegato (rif. allegato n°5) ed al quale rimando.

Dopo aver verificato che i dati relativi alla registrazione riportati sull'atto fornito coincidessero con quanto indicato formalmente dall'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare che gli immobili oggetto del pignoramento sono tutti ricompresi tra quelli posti in locazione, incluse le part.lla 365 e 366, non direttamente indicate ma originate dal frazionamento della particella 3 del Foglio 55, come risulta dalle visure storiche catastali in allegato.



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

Gli immobili oggetto di perizia non sono a destinazione abitativa.

Si veda il paragrafo 11 della presente relazione con riferimento al trasferimento della proprietà degli immobili Fgl. 55 part. lle 85, 365 e 384/1 all'ex coniuge del debitore, signora [REDACTED] in forza di Sentenza (omologa) del Tribunale di Cosenza del 22/04/2013 per Ricorso per separazione consensuale (Rif. allegato n°5).

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

Gli immobili in oggetto non sono interessati da vincoli artistici, storici, ed alberghieri, e l'area sulla quale ricade il fabbricato non è soggetta a vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici, come risulta dal Certificato prot. n. 1329 del 28/03/2018, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (Rif. allegato n°4).

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da terreni e da un fabbricato adibito a stalla e deposito per attrezzi agricoli.

Le spese fisse di gestione sono dunque rappresentate dalle imposte erariali gravanti su tali cespiti, in particolare IMU e TASI.

Da quanto pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Montalto Uffugo, si rileva quanto segue:

- per quanto attiene l'IMU, il Comune di Montalto Uffugo è ricompreso tra gli Enti del territorio nazionale per i quali l'IMU non è dovuta per i suoli a destinazione agricola, ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze CIRCOLARE n. 9 14 giugno 1993, "Imposta comunale sugli immobili (ICI). Decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 - Esenzione di cui all'art. 7, lettera h), - Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984" (GU Serie Generale n.141 del 18-06-1993 - Suppl. Ordinario n. 53).

- per i terreni a destinazione edificatoria la base imponibile deve essere calcolata per l'IMU con riferimento alla Del. G.C. n°36 del 21/10/2015, che prevede aliquota del 9,60 %, mentre per la TASI alla Del. G.C. n°37 del 21/10/2015, che prevede per i suddetti terreni aliquota del 1 %, entrambe da applicare sul valore venale dell'immobile (rif. allegato 6).

Per la determinazione del valore venale si veda quanto riportato nel successivo punto 14.



Alla luce di quanto sopra, sono esclusi, pertanto, dal pagamento dell'IMU e della TASI gli immobili Fgl. 53 part.lla 25 e Fgl 55 part.lla 95, a destinazione agricola, e l'immobile 384/1, adibito a stalla e ricovero per attrezzi agricoli, nonché le superfici a destinazione agricola per le particelle aventi destinazione urbanistica mista.

Le imposte IMU e TASI annue dovute per gli altri immobili sono presumibilmente le seguenti:

| Id. catastale | Dest. urbanistica | Valore venale | IMU | TASI | TOTALE |
|-----------------------|-------------------|---------------|----------|---------|----------|
| Fgl.55 - Part.lla 365 | B/3 (edificabile) | € 30.000,00 | € 288,00 | € 30,00 | € 318,00 |
| Fgl.55 - Part.lla 366 | B/3 | € 2.400,00 | € 23,04 | € 2,40 | € 25,44 |
| Fgl.53 - Part.lla 329 | B/3 per 860 mq | € 25.800,00 | € 247,68 | € 25,80 | € 273,48 |
| Fgl.55 - Part.lla 85 | B/3 per 890 mq | € 26.700,00 | € 256,32 | € 26,70 | € 283,02 |

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

Il valore commerciale degli immobili oggetto di perizia è stato determinato nel modo seguente:

- a. per i suoli a destinazione agricola, la valutazione è stata determinata con riferimento al valore agricolo medio (V.A.M.) per ettaro, distinto per Regione Agraria della coltura riportata in visura catastale (il Comune di Montalto Uffugo ricade nella R. A. n. 4).

Il V.A.M., determinato dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cosenza, risulta pubblicato nella Banca Dati dei valori agricoli medi del sito ufficiale della Regione Calabria; detti valori, deliberati nel 2014 e pubblicati il 24 marzo 2015, rappresentano il dato ufficiale più recente (rif.allegato);

- b. per i suoli edificabili, si è fatto prevalentemente riferimento ai valori di mercato attualmente praticati per immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi potenzialità edificatoria simile a quella in oggetto.

A seguito di indagine di mercato, volta a determinare il valore unitario medio di mercato dei cespiti in oggetto, effettuata consultando i siti internet e le inserzioni di agenzie specializzate, sono stati riscontrati, ai fini della valutazione, in particolare seguenti comparativi:



- terreno edificabile di superficie di 4.899 mq, ubicato in via Crati a Montalto Uffugo, posto in vendita ad € 150.000,00, corrispondenti ad € 30,61/mq (Fonte: Immobiliare.it);
- terreno edificabile di superficie di 1.000 mq, ubicato in c/da San Nicola a Montalto Uffugo, posto in vendita ad € 30.000,00, corrispondenti ad € 30,00/mq (Fonte: Immobiliare.it).

Alla luce di quanto sopra, si stima in € 30,00/mq il valore unitario medio di mercato.

Per quanto attiene il fabbricato part.lla 384/1, edificato sulla part.lla 85 del foglio 55, considerata la sua destinazione d'uso (stalla-ricovero attrezzi agricoli) e la situazione di irregolarità urbanistica e non sanabilità dell'opera, descritta al punto 7 della presente relazione, si ritiene che esso non abbia valore commerciale, in quanto non alienabile, e comunque a giudizio del sottoscritto non è economicamente conveniente avviare pratica di richiesta di Permesso in Sanatoria, poiché i costi da sostenere - tra sanzioni e spese tecniche - sarebbero superiori al valore effettivo dell'immobile.

Pertanto, anche ai fini della valutazione circa le potenzialità edificatorie dell'area fgl. 55 part.lla 85 - sulla quale insiste il suddetto immobile - si ritiene che per rendere utilizzabile e per valorizzare al meglio il bene debbano essere opportunamente considerati i costi di demolizione, trasporto a rifiuto e smaltimento a discarica del materiale proveniente dalla demolizione del suddetto fabbricato, che possono essere stimati in € 90,00/mc; si presume per tale operazione (per una stima analitica occorrerebbe esatta quantificazione del materiale da demolire e rimuovere) un costo di € 12.000,00 circa.

Con riferimento, pertanto, alle destinazioni urbanistiche indicate nel Certificato prot. 1329 del 28/03/2018 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (rif.allegato 4), di seguito si riporta tabella dei valori commerciali determinati per come sopra descritto, e dei valori finali al netto delle detrazioni per come indicato nel presente quesito e dei costi per le ulteriori attività connesse alla vendita (aggiornamento atti catastali e demolizione fabbricato part.lla 384/1, insistente su part.lla 85 Fgl. 55).

| Id. catastale | Superficie (Ha are ca) | Dest. urbanistica | qualità (coltura catastale) | valore commerciale | valore finale netto |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Fgl. 53 - Part.lla 25 | 0 29 30 | E/2 (agricola) | Seminativo irrigua | € 2.981,23 | € 2.534,05 |
| Fgl. 55 - Part.lla 97 | 0 39 40 | E/2 | Seminativo irrigua | € 4.008,90 | € 3.407,57 |
| Fgl.55 - Part.lla 365 | 0 10 00 | B/3 (edificabile) | | € 30.000,00 | € 25.500,00 |
| Fgl.55 - Part.lla 366 | 0 00 80 | B/3 | | € 2.400,00 | € 2.040,00 |
| Fgl.53 - Part.lla 329 | 0 49 20 | B/3 per 860 mq E/2 per 4.060 mq | Seminativo | € 27.557,87 | € 23.424,20 |
| Fgl.55 - Part.lla 85 | 0 23 30 | B/3 per 890 mq E/2 per 1.440 mq | Seminativo | € 27.323,48 | € 8.724,00 |
| TOTALE | | | | € 94.271,48 | € 65.629,82 |

Valore Commerciale complessivo degli immobili (in c.t.) = Euro 65.630,00



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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA

LOTTO N.1

Lotto di terreno costituito dalle part.lla 365 e 366 del Foglio di mappa 55, censite presso il Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo.

L'area è ubicata in via Piana San Francesco, in zona extraurbana, nei pressi della via Lucchetta. La suddetta porzione di terreno si presenta in lieve declivio, incolta, con sporadiche piante da frutto.

La superficie complessiva è di mq **1.080 circa**, ricadente interamente in zona B/3 (residenziale di completamento) ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

Gli immobili sono interessati da Contratto di Locazione vigente (durata dal 01/07/2009 al 30/06/2024) - Conduttore signor ██████████

DATI CATASTALI:

- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, part.lla 365, seminativo 1, superficie 0 10 00, R.D. Euro 4,91, R.A. Euro 2,87;

- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, part.lla 366, seminativo 1, superficie 0 00 80, R.D. Euro 4,91, R.A. Euro 2,87;

NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA:

- part.lla 365 Diritto di proprietà per 1/1 - ██████████

- part.lla 366 Diritto di proprietà per 1/1 - ██████████

PREZZO BASE: € 27.540,00 (Euro ventisettemilacinquecentoquaranta/00)

LOTTO N. 2

Lotto di terreno costituito dalle part.lla 25 e 329 del Foglio di mappa 53, e dalle particelle 85 e 97 del Foglio di mappa 55, censite presso il Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo. L'area è ubicata in via Piana San Francesco, in zona extraurbana, nei pressi della via Lucchetta. L'intera porzione di terreno si presenta pressoché pianeggiante, incolta, con sporadiche piante da frutto, recinti per animali e piccoli manufatti in laterizio o lamiera, per deposito attrezzi agricoli.

Sulla particella 85, insiste un fabbricato, adibito a stalla/ricovero per attrezzi agricoli, identificato nel catasto urbano di Montalto Uffugo al foglio 55 particella 384 sub 1 cat. C/6, privo di titolo urbanistico



e non sanabile.

La superficie complessiva è di mq **14.120**, ricadente in zona B/3 (residenziale di completamento) per mq 1.750 ed in zona E/2 (agricola) per mq 12.370 ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

Gli immobili sono interessati da Contratto di Locazione vigente (durata dal 01/07/2009 al 30/06/2024) - Conduttore signor [REDACTED]

DATI CATASTALI:

- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 53, part.lla 25, seminativo irriguo 1, superficie 0 23 30, R.D. Euro 18,16, R.A. Euro 6,05;
- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 53, part.lla 329, seminativo 2, superficie 0 49 20, R.D. Euro 17,79, R.A. Euro 7,62;
- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, part.lla 85, FU D ACCERT, superficie 0 23 30;
- Catasto terreni Comune di Montalto Uffugo, Foglio 55, part.lla 97, seminativo irriguo 1, superficie 0 39 40, R.D. Euro 24,42, R.A. Euro 8,14.

NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA:

- part.lla 25 Diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]
- part.lla 329 Diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]
- part.lla 85 Diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]
- part.lla 97 Diritto di proprietà per 1/1 - [REDACTED]

PREZZO BASE: € 38.090,00 (Euro Trentottomilanovanta/00)



CONCLUSIONI

Con quanto esposto nelle pagine precedenti, confermo il valore complessivo dei cespiti, stimato in **Euro 65.630,00**, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate, dei valori di mercato attuali ed al netto delle opportune decurtazioni.

Reputando di aver dato compimento al mandato ricevuto, deposito la presente relazione, completa degli allegati da 1 a 7.

In osservanza di quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 16/05/2018, si invia preliminarmente, in data 30/06/2018 la presente Relazione alle seguenti parti:

- **DEBITORE:** Signor [REDACTED]
- **CREDITORE:** SIRIUS SPV srl, rappresentato dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] -
trasmissione via pec ai seguenti indirizzi elettronici:

- **CREDITORE:** Signor [REDACTED], rappresentato dall'Avv. [REDACTED]
trasmissione via pec al seguente indirizzo elettronico:

Nel ringraziare per la fiducia accordata, confermo disponibilità a fornire eventuali delucidazioni.

Con osservanza

Cosenza, 29/06/2016

Il Consulente

arch. [REDACTED]
[REDACTED]



ALLEGATI:

- 1) **documentazione fotografica - foto da 1 a 27;**
- 2) **documentazione catastale:**
 - visura storica per immobile part.lla 365;
 - visura storica per immobile part.lla 366;
 - visura storica per immobile part.lla 25;
 - visura storica per immobile part.lla 329;
 - visura storica per immobile part.lla 85;
 - visura storica per immobile e planimetria catastale part.lla 384/1;
 - visura storica per immobile part.lla 97;
 - estratto di mappa Foglio 53;
 - estratto di mappa Foglio 55;
 - istanza Agenzia del Territorio di accesso agli atti prot. 48527 del 11/06/2018 e nota di riscontro prot. 49735 del 14/06/2018;
- 3) **convocazioni e verbali di sopralluogo 13/09/2016 - 28/10/16**
 - convocazione sopralluogo proc.33-2017_19.03.2018;
 - monitoraggio raccomandata AR n° 150094582187 al debitore_19.03.2018;
 - plico raccomandata AR n° 150094582187 al debitore_19.03.2018;
 - ricevuta pec convocazione sopralluogo Avv. [REDACTED];
 - ricevuta pec convocazione sopralluogo Avv. [REDACTED];
 - Verbale di sopralluogo n.1 del 19.03.2018;
 - Verbale di sopralluogo n.2 ultimo del 23.03.2018;
- 4) **documentazione urbanistica Comune di Montalto Uffugo:**
 - istanza di accesso agli atti e rilascio certificazioni del 15.01.2018
 - Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Montalto Uffugo - prot. 1329 del 28/03/2018;
 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione PSC Montalto Uffugo;
 - Istanza accesso agli atti e rilascio certificazioni del 17/04/2018 e nota di riscontro del Responsabile Ufficio Urbanistica Comune di Montalto Uffugo;
- 5) **Titoli legittimanti il possesso/detenzione:**
 - Atto di Donazione Rep. 30692 del 23.07.1993 - Rogante [REDACTED];
 - Tribunale di Cosenza - Ricorso per separazione consensuale del 03/10/2012;
 - istanza accesso agli atti Agenzia delle Entrate prot. 0051779 e nota di riscontro del 28/06/2018;
 - Contratto di Locazione del 01/07/2009;
- 6) **Del. G.C. Comune di Montalto Uffugo n.36 del 21/10/2015 - Aliquote IMU;**
Del. G.C. Comune di Montalto Uffugo n. 37 del 21/10/2015 - Aliquote TASI;
- 7) **Tabelle V.A.M. (Valori Agricoli Medi) - Commissione Provinciale Espropri Cosenza**