

ORIGINALE

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUTIVA IMMOBILIARE

TRIBUNALE CIVILE

Depositato in Cancelleria
Oggi **12 SET. 2008**

Il Cancelliere

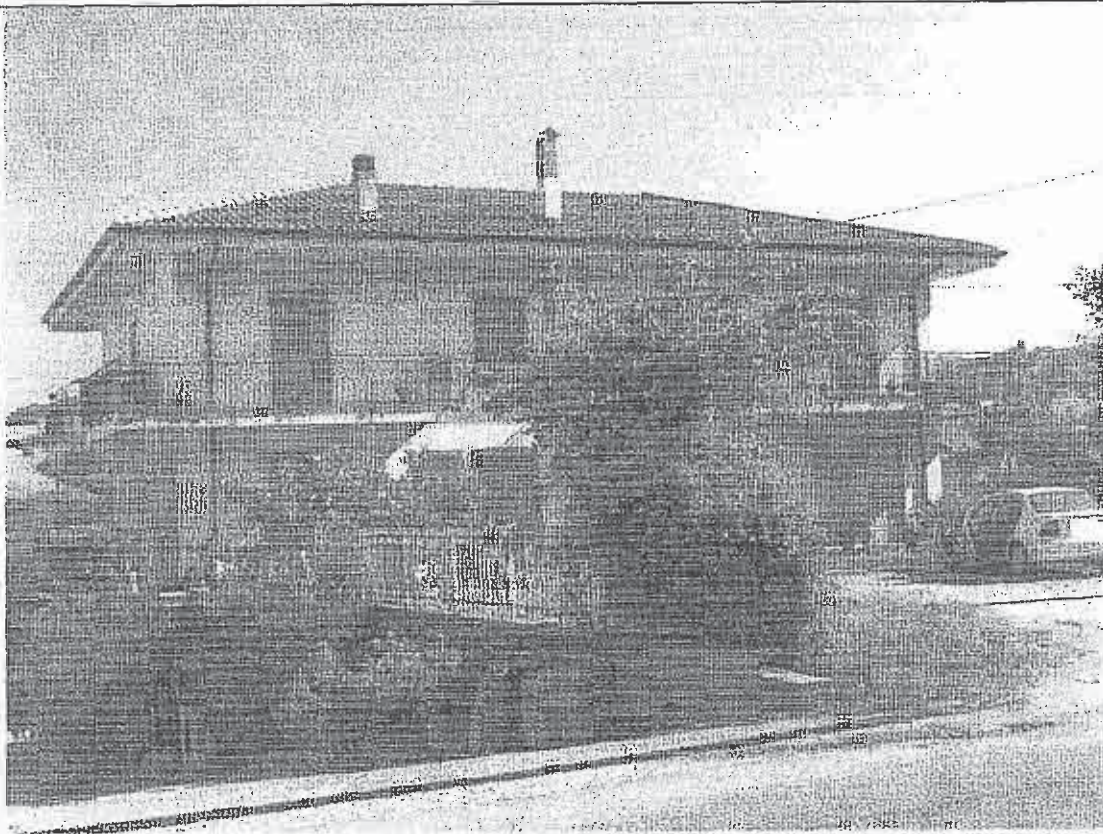
Sezione Esecuzione Immobiliare

IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano

-Via Sicilia -87100 COSENZA -

Oggetto: Proc. Esecuz. Immob. N.17 /2000+95/2001 tra Banco Credito Cooperativo di San Vincenzo

La Costa e Banco di Napoli Filiale di Cosenza in danno di

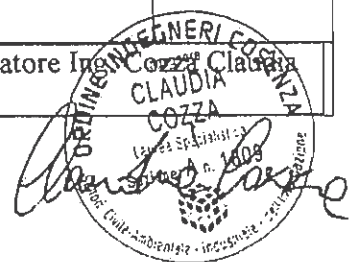


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Giudice Esecutore Dott.ssa Antonella Lariccia

IL CTU Esperto Stimatore Ingegnere



INDICE GENERALE

RELAZIONE PERITALE

ALLEGATO N. 1 -ESTRATTO DI MAPPA -

ALLEGATO N. 2- VISURE CATASTALI -

ALLEGATO N. 3 - DOCUMENTAZIONE SERVIZI PUBBLICITA' IMMOB:

ALLEGATO N. 4- VERBALI OPERAZIONI PERITALI -1-2-3-4

ALLEGATO N. 5- REPERTO FOTOGRAFICO LOTTO -1-2-3-4

ALLEGATO N. 6 -DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA -

ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA CATASTALE -PIANTA IMMOBILE SUB. N.1 -

ALLEGATO N. 8- AEROFOTOGRAMMETRIA IMMOBILE PIGNORATO -

ALLEGATO N. 9- DOCUMENTAZIONE CATASTALE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

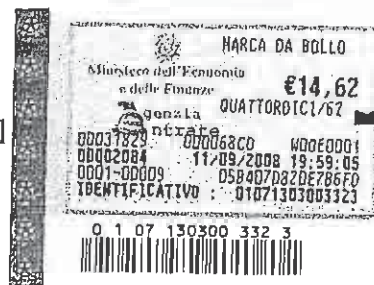
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 17 /2000 +95/2001 AD ISTANZA DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA E BANCO DI NAPOLI SPA -
Filiale di Cosenza - IN DANNO DI

Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Antonel

I. Premessa

Con decreto emesso in data 06.12.2007 la S.V.Ill.ma nominava me sottoscritta ing. Claudia Cozza ,con studio in San Pietro in Guarano (CS), iscritta sia all'Ordine provinciale degli Ingegneri di Cosenza al N° 1809 che all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al N° 2179, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione Immobiliare in epigrafe , convocandomi a comparire nel proprio Ufficio ,nell'udienza del 20/05/2008 alle ore 12.00 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico formulando i seguenti quesiti:

- 1) Provveda , prima di ogni altra attività a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) , valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei.
- 2) Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altre attività;
- 3) Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati , descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4) Acquisisca ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001 N. 380 , dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);



- 5) Descriva , previo necessario accesso ,gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione(Comune, località, numero civico ,piano, interno etc) la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali , eventuali pertinenze , accessori e millesimi di parti comuni;
- 6) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico, piano ,interno ,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:a (se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno precedenza individuato l'immobile rappresentando , in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7) Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di : volture a nome dei debitori esegutati , modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani ; correzione della planimetria depositata ecc) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del G.E. resa con separato provvedimento,
- 8) Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e in tale ultimo caso a che titolo, in sede di sopralluogo il CTU dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 9) Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento , qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio , ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,
- 10) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ,alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità,
- 11) 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 opponibile al medesimo,
- 12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,

- 13) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità –agibilità, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46 comma 5° del DPR 6/06/2001 N° 380 e 40 comma 6° della Legge 28/02/1985 N. 47 indicando in maniera dettagliata i costi da sostenere a tal fine,
- 14) Nel caso di immobili appartenenti a piu' persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuno di esse ,
- 15) Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote , fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa (cfr. quesito n. 18),
- 16) verifichi la vendibilità in uno o piu' lotti avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini e alla redazione del frazionamento , il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e),
- 17) determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari , pubblicazioni di agenzie immobiliari , copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari),
- 18) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base , per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà , usufrutto , nuda proprietà etc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento , se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti da pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita) nella determinazione del prezzo base , l'esperto stimatore deve operare; a) la sottrazione di tutti i costi da sostenere per eventuale sanatoria (cfr quesito N. 15) , b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che

nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, c) la sottrazione del 20% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario,e)la sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

La S.V. Ill.ma autorizzo' la sottoscritta CTU ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferitomi .

Inoltre autorizzo' nel caso di comportamento ostruzionistico tenuto dalla parte esecutata me sottoscritto esperto stimatore ad avvalermi dell'assistenza della forza pubblica onde accedere agli immobili pignorati per poter eseguire le necessarie rilevazioni.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, la sottoscritta Ing. Cozza Claudia con studio professionale in

nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) , iniziava le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitole.

Per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato:

- i necessari sopralluoghi presso i beni oggetto del pignoramento
- le accurate indagini ed accertamenti presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Cosenza (CATASTO).
- le accurate indagini ed accertamenti presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare (ex Ufficio Provinciale della Conservatoria dei registri Immobiliari)
- le necessarie verifiche di tipo edilizio-urbanistico presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) Settore Urbanistico (progetto licenziato-Concessione Edilizia -Licenza di abitabilità eventuali progetti in sanatoria di abusi edilizi commessi .

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Preliminarmente , la sottoscritta ha proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Laboriosi e prolungati accertamenti sono stati condotti presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cosenza in data 26.05.2008- 13.06.2008 -14.07.2008 al fine di riscontrare, identificare (Allegato N. 1 Estratti di mappa) e definire i dati catastali (Allegato N.2 Visure Catastali).

Acquisite le informazioni ed i documenti necessari, si è dato corso ai sopralluoghi presso i beni immobili d'interesse , per ispezionare e verificare lo stato dei luoghi, i confini , i dati e le irregolarità catastali ed infine le eventuali difformità edilizie realizzate.

Nel corso del secondo ed unico sopralluogo, avvenuto in data 25.06.2008 alle ore 9.00 (**Alleg. N. 4 Verbali operazioni peritali**) ed effettuato presso l'immobile pignorato con annesso terreno di corte sito in Montalto Uffugo (CS) alla Contrada Lucchetta N. 16 , si è proceduto ad eseguire un rilievo sommario con relative ritrazioni fotografiche con macchina digitale (**Alleg. N. 5 Documentazione Fotografica**) ed una accurata rilevazione planimetrica sia delle quattro unità immobiliari di cui si compone il fabbricato che del terreno intorno al fabbricato stesso (Corte comune).

È da far rilevare che il primo sopralluogo datato giorno 23.06.2008 alle ore 16.00 non si è potuto espletare per l'assenza della stessa esecutata, peraltro regolarmente avvisata con regolare inoltro di avviso di inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A/R del 14.06.2008 N. 13455494081-4 .

Al sopralluogo del 25.06.2008 espletatosi alle ore 9.00, erano presenti la nipote dell'esecutata Sig. _____ figlia del Sig _____ quest'ultimo figlio dell'esecutata.

In data 04.06.2008 come da istanza prot. N.12344 del 04.06.2008 ,la sottoscritta CTU si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) , per richiedere la copia della concessione edilizia ,del progetto licenziato ,dell'eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità (**Alleg. N.6 Documentazione amministrativa del Comune di Montalto Uffugo (CS)** comprendente : Licenze di Costruzioni –Progetti originari e in sanatoria) ottenendo copie conformi di importanti documenti utili per l'espletamento dell'incarico in questione.



3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Provveda , prima di ogni altra attività a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei ventii anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) , valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei.

Sono stati controllati i documenti di cui all'art.567 Comma 2 C.p.c e per quanto è stato possibile appurare con visure catastali (Alleg. N.2 Visure Catastali) ,estratti del foglio di mappa in cui ricade l'immobile ed il terreno di corte annesso oggetto di pignoramento (Allegato N.1) , planimetrie catastali e piante immobile (Alleg. N.7) ed ispezioni presso i registri immobiliari riguardanti le iscrizioni contro e a favore , le trascrizioni contro e a favore nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'immobile e del terreno di corte annesso . (Alleg. N.3) sono completi ed idonei.

3.2 Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altre attività;

Sulla base della documentazione presente ho proceduto all'espletamento del mandato conferitomi.

3.3 Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati , descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa.

Sulla base della documentazione presente ho proceduto all'espletamento del mandato conferitomi su tutti i beni oggetto di procedura espropriativa

3.4 Acquisisca ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 Giugno 2001 N. 380 , dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) .

In varie date del 26.05.2008 13.06.2008 -14.07.2008 , ho provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cosenza le visure degli immobili per effettuare una verifica sulla documentazione catastale presenti negli atti depositati ovvero nel fascicolo dell'esecuzione , l'estratto di mappa (Alleg. N.1) , le planimetrie catastali dei beni pignorati (

Alleg. N.7) le visure catastali (**Alleg. N.2**) nonché tramite SIAN una aggiornata aerofotogrammetria dei luoghi in cui ricade l'immobile. (**Alleg. N.8**).

Il certificato di destinazione urbanistica (**Alleg.N.6**), già depositato nel fascicolo della espropriazione N. 17/2000+ 95/2001 relativo al terreno pignorato identificato al Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS) da Foglio 53 Particella N. 170 (sono state infatti sopresse le particelle N. 240 -242) Giusta Evasione del Tipo Mappale N. 782/86 in atti in data 03.03.2008 ,è stato rilasciato dal Comune di Montanto Uffugo -Ufficio delle Attività edilizie prot. N. 13074 del 27/07/2001

Il terreno , oggetto del pignoramento con nota di trascrizione del 08.06.2001 N. 12185 R.G e 9515 R.P. effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare C.RR.II di Cosenza ,sito alla Contrada Lucchetta, ricade nel P.R. G. del Comune di Montalto Uffugo (CS), in zona di completamento B/2.-

SI fa notare che il terreno oggetto del secondo pignoramento (esecuzione immobiliare N. 95/2001) identificato al Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N. 53 ex Particella N. 240 -242 poi sopresse ed unite alla particella n. 170 ,giusta evasione del Tipo Mappale N. 782/86 ,registrato in banca dati nel 03.03.2008, come da provvedimento del G.E riunita poi in una unica procedura 17/2000+95/2001,è già inglobato nel primo pignoramento nella procedura N. 17/2000 perché l'immobile risulta accatastato con regolare allineamento mappe catasto urbano -terreni con Foglio N. 53 e Particella N. 170 con lotto di terreno intorno al fabbricato che funge da corte annessa (definita dal Sub. N. 6) comune a tutti i sub come da elaborato planimetrico presentato in data 05.02.1986 dall'Ing.

(la corte comune è proprio il terreno circostante graffato al fabbricato praticamente due volte pignorato).

In altri termini il terreno pignorato nella procedura 95/2001 non puo' essere stimato e venduto in un lotto a parte ovvero distinto perché la corte annessa al fabbricato comune a tutti i sub.in cui si divide lo stesso immobile , è inglobata nella vendita del fabbricato stesso .

Infatti il valore della corte verrà stimata con una percentuale del 10% della sua superficie (circa 725 mq tolto l'ingombro di 175 mq del fabbricato stesso e 98 mq della tettoia costruita abusivamente) sommandola alle altre superfici lorde di tipo residenziale e non residenziale del fabbricato (Vano scala - locali ad uso deposito -Soffitta non abitabile).

Per quanto concerne l'atto di provenienza ultraventennale è depositata in atti sia la dichiarazione notarile del Notaio Dott. Luigi DE Santis con studio in Corso Europa n. 169 Spezzano della Sila (CS) che quella del Notaio Nicola Micciulli con Studio in Cosenza SS19 Bis Palazzo Lucchetta , nella quale si attesta che la sig. _____ è diventata proprietaria del terreno su cui sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, distinto al catasto

terreni del Comune di Montalto Uffugo ,dal foglio 53 Particella N. 59 di 7660 mq (are76.60) per atto di donazione del Notaio Pantano in data 17.03.1983 Rep . n. 82.777 registrato a Cosenza in data 01.04.1983 al n. 3070 e trascritto il 13.04.1983 ai N.9012 RG e 55661 RP , dal padre

Ispezionati i registri della C.RR.II Ufficio pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza dall'01.01.1957 a favore e contro di _____ non risultano annotate formalità e non è stata reperita la trascrizione dell'atto di provenienza.

Si precisa che con atto del Notaio Scornajenghi Italo del 06.02.1987 trascritto il 03.03.1987 ai N. 4941 RG. E 149370 RP (Alleg. N.3 Visure ipotecarie) è stato rettificato il precedente atto di donazione specificando che fermo i soggetti, il terreno donato alla pignorata non era quello sopra indicato bensì risultava identificato in catasto terreni al Foglio N. 53 particella N. 59 di 5290 mq (are 52.90) N. 22/B (definitiva N. 202 di are10) N. 62/d (definitiva N. 205) di ca 30 e N. 63/c (definitiva N. 206) di ca 30. Le particelle N. 205 e N. 206 vennero poi cedute al figlio _____ con atto pubblico Rep.N. 136322 del 07.04.1993 Rogante Notaio Gissona Leucio registrato c/o UR Cosenza al N. 2272 in data 23.04.1993.

Facendo accurate indagini all'agenzia del Territorio-Settore Catasto Terreni in data 26.05.2008 13.06.2008 14.07.2008 (Allegato N. 2 Visure Catastali) si è potuto accertare che il terreno avuto in donazione dal padre _____ di cui sopra ,era censito al :

-Foglio di mappa N. 53 particella N. 59 di 76 are e 60 centiare (7660 mq) poi causa un Fraz N. 86 in atti dal 01/03/1991 la particella n. 59 divenne di are 52 90 centiare (5290 mq)

-Foglio di Mappa N. 53 Particella N. 202 di 10 are (1000mq) proveniente dalla Particella N. 22 di 74 are 40 centiare (7440mq) a seguito di un frazionamento N. 86 in atti nel 01.03.1991 allegato alla Domanda di voltura .

La particella N. 59 (5290 mq) in ditta alla Sig. _____ (soggetto pignorato) causa un altro frazionamento del 19/02/1993 N. 1135.900 è stata divisa in altre due particelle:

- 1) La N. 239 di 4398 mq in ditta al figlio _____
e proprietario 1000/1000 di tutte le quote.
- 2) La N. 240 di (892 mq) in ditta alla Sig. _____
e proprietaria 1000/1000 di tutte le quote .

La particella N. 202 in ditta alla esegutata di 10 are (1000 mq) fu oggetto di un Fraz. N. 1135.901 in atti dal 28.09.1995.

In ditta alla _____ (esegutata) rimase dopo il frazionamento N. 1135.901/95 di cui sopra la particella N. 242 di 1 ara e 6 centiara (106 mq).

Infine con presentazione del Tipo Mappale N. 5632 del 22.011986 (prot. Mod.8) e prot.d'approvazione N. 782/86 presso il catasto terreni dell'allora UTE ,

su parte del terreno avuto in donazione (particella terreno N. 240 di 8920 mq di cui all'Alleg.N. 2 Visure storiche catastali) **ha edificato il fabbricato** , mentre la N. 242 di 106 mq di cui all'Allegato N.2 Visure Catastali) rappresenta parte della corte annessa del fabbricato .

In sede di accatastamento al catasto fabbricati , è stato attribuito al fabbricato la particella finale N. 170 .Sono attualmente allineati sia il censuario del catasto fabbricati che quello del catasto terreni ovvero sia il terreno su cui sorge l'immobile che il fabbricato hanno lo stesso numero di particella (la N. 170) inoltre da consultazione tramite WEGIS (programma di navigazione al catasto cartografico dell'Agenzia del Territorio di Cosenza ,risulta un unico lotto di mq 998 mq su cui ricade il fabbricato con il numero definitivo N. 170 con corte annessa intorno (Alleg. N.1 estratto di mappa aggiornato)

3.5Descriva , previo necessario accesso ,gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione(Comune, località, numero civico ,piano, interno etc) la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali , eventuali pertinenze , accessori e millesimi di parti comuni.

Fabbricato unifamiliare in c.a su tre livelli oltre soffitta rustica non abitabile sito in contrada Lucchetta N. 16 nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censito al catasto Fabbricati da Foglio N. 53 Part.N. 170 Sub -1-2-3-4-5-6 di cui sub N. 5 (vano scala ed androne) e Sub N. 6 . (Corte annessa al fabbricato comune a tutti i sub.)

L'intero immobile ad uso civile abitazione ,ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla contrada Lucchetta N. 16 , raggiungibile dalla strada provinciale BENEDETTINA ,si sviluppa su tre livelli oltre soffitta rustica non abitabile.

Le strutture del fabbricato pignorato, sia in elevazione che in fondazione sono state realizzate in cemento armato , il tetto di tipo a padiglione si presenta con strutture portanti in legno di castagna poggianti su muri di quinta in mattoni forati .

Le tompagnature delle murature perimetrali dei N.2 appartamenti e N.2 magazzini in cui è suddiviso lo stesso fabbricato sono stati realizzate in mattoni forati.



Il cespite fu costruito nel 1979 dapprima parzialmente (solo i primi due piani ovvero piano seminterrato e piano terra), con posizione isolata rispetto ai fabbricati circostanti,, dotato di impianto idrico –elettrico –fognario e con impianto GPL.

La costruzione iniziale fu autorizzata con nulla osta del Genio Civile N. 30646 del 09/01/1978 e rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo della concessione edilizia N. 18 del 11/02/1978, successivamente fu realizzato la sopraelevazione costituente il terzo livello (ovvero primo piano con soffitta non abitabile che funge da sottotetto raggiungibile da una scala in granito).

La copertura della soffitta e quindi del fabbricato stesso è stata realizzata in tegole Wierer poggianti su listelli in legno e travi in legno di castagno su muri di quinta in mattoni forati).

La sopraelevazione descritta precedentemente ,anch'essa realizzata in cemento armato , ottenne il nulla osta del Genio Civile di Cosenza Prot. N. 18280 del 18.09.1981 ed il rilascio della Concessione edilizia N. 56 da parte del Comune di Montalto Uffugo (CS), nella seduta della Commissione edilizia del 14.07.1981 .

L'intero immobile fu regolarmente accatastato in data 19.02.1986 con prot. N. 782/B (mod,97) a firma dell'Ing. _____ iscritto all'albo degli Ingegneri di Cosenza al n. 505 ad eccezione del sub. N. 1 (Appartamento accatastato con classe F4 come in corso di definizione ovvero non ancora terminato nelle rifiniture).

L'immobile , ricade nel PRG in zona di completamento B/2., non è soggetto a vincolo artistici-storici , alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità e non è soggetto neppure all'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Le pareti esterne sono solo intonacate grezze non lisce , le pavimentazioni delle parti comuni atrio e scale sono state realizzate in granito ,mentre sia le pareti interne dell'atrio che delle scale sono state idropitturate.

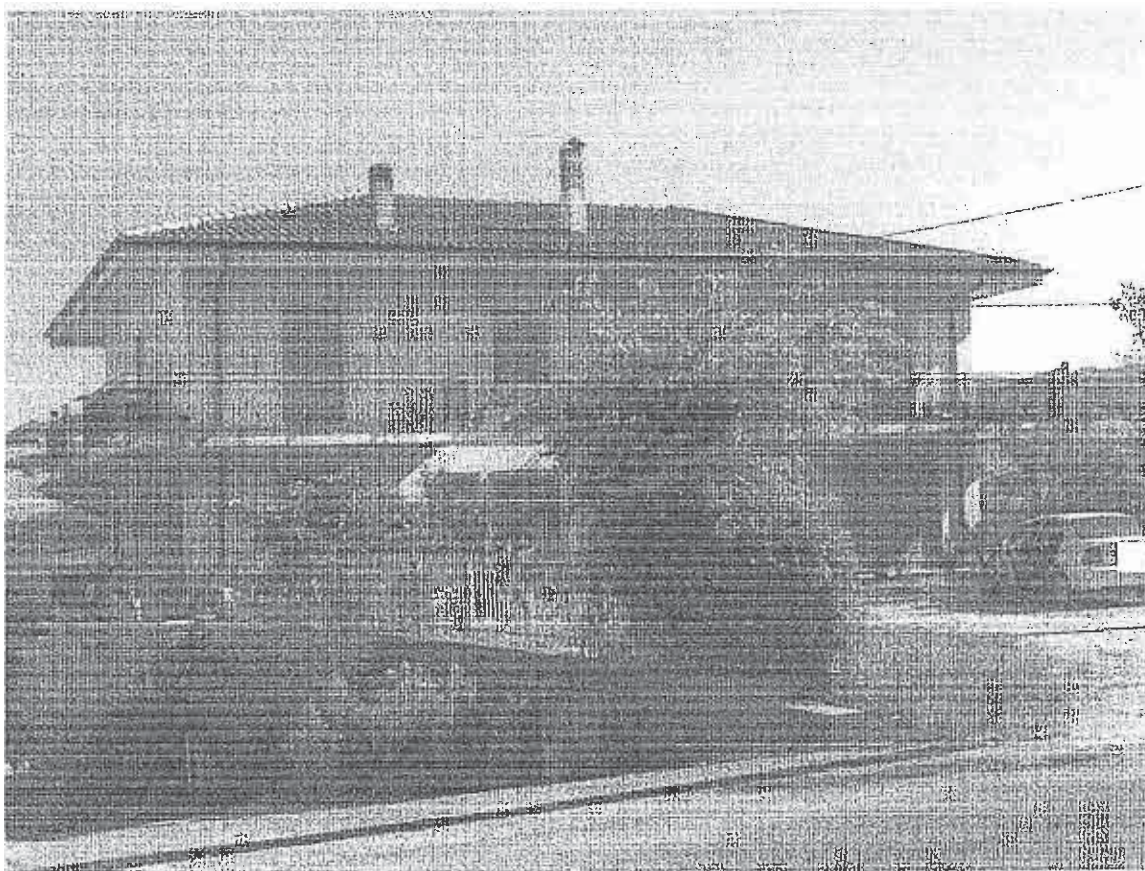
Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare,si suddivide in due appartamenti e due magazzini ad uso deposito con corte intorno al fabbricato comune a tutti i sub.

Si è rilevato da sopralluogo effettuato, la presenza di un corpo accessorio abusivo non sanato e non accatastato ,entrostante il terreno di corte, rappresentato da una tettoia semiaperta con struttura in acciaio e copertura tipo capriata sempre in acciaio suddivisa in tre locali con superficie totale di 98 mq circa con altezza max 3,91 m ed altezza min 3,13 metri .

Il cespite in questione ovviamente trattandosi di unica proprietaria non presenta parti condominiali.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI SI COMPONE IL FABBRICATO UNIFAMILIARE

FACCIATA NORD



Magazzino posto a 1° piano sottostrada in fabbricato su tre livelli unico proprietario sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16 - Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub N. 4

Al primo piano sottostrada trova sede un locale ad uso deposito con tre accessi, identificato al catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo (CS) da Foglio N. 53 Part. 170 Sub. 4. Partita N. 2305 in ditta alla Sig. _____ con 1000/1000 di quote di proprietà.

Il locale trovasi in discrete condizioni senza finiture di altezza m 3,70 ,esso è collegato direttamente all'altro magazzino del piano terra,attraverso una scala a chiocciola in ferro con sede nel locale derrate ubicato nell'ala ad ovest del magazzino stesso.

La superficie lorda non residenziale (deposito) è di mq 175.

DATI CATASTALI

F.G.	P.LLA	SUB-	PIANO	CAT.	Z.C.	CLASSE	CONS.	RENDIT.	INTES.
53	170	4	S1	C/2	2	1	191 MQ	503,08	IN DITTA

Le pavimentazioni sono assenti , il solaio di calpestio ha solo il massetto di calcestruzzo, le pareti esterne di compagnatura sono solo in mattoni forati senza intonaco ,la parte intradossale del solaio di copertura non è stata intonacata (si vedono i travetti in c.a con le pignatte).

Magazzino posto a piano Terra in Fabbricato su tre livelli unico proprietario sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16 , Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub N. 2

Al piano terra trova sede un locale ad uso magazzino con triplice accesso :

- 1) sia dall'esterno attraverso una saracinesca in ferro passando attraverso la corte comune
- 2) Dall'interno attraverso l'androne a servizio dei sub.N. 1-2-3 ,
- 3) Dall'interno attraverso la scala a chiocciola in ferro posta nel locale ad ovest del grande magazzino ubicato al 1° piano sottostrada

Esso è identificato al catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo (CS) da Foglio N. 53 Part. 170 Sub.4. Partita N. 2305 in ditta alla Sig.

con 1000/1000 di quote di proprietà.

Il locale in buono stato di conservazione e vetustà, di altezza 3.00 m ha una superficie lorda non residenziale (deposito) di mq 46 .

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica 40x40 , le pareti interne sono intonacate lisce ed tinteggiate colore celeste.

Il portoncino d'ingresso che porta al locale attraverso l'androne è di colore noce nazionale lavorato.

Nel magazzino trova sede un accessore (wc) di 1.60 x 1.20 con pareti divisorie in cartongesso.

DATI CATASTALI

F.G.	P.LLA	SUB-	PIANO	CAT.	Z.C.	CLASSE	CONS.	REND.	INTEST.
53	170	2	T	C/2	2	1	41	107,99	IN DITTA

Appartamento posto a piano terra in fabbricato su tre livelli unico proprietario sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub N. 1

L'appartamento sopra descritto, si presenta in buono stato di conservazione, con in dotazione impianto elettrico-idrico-fognario con impianto a gas Gpl.

Visto dal piazzale antistante la strada provinciale Benedettina, esso si erge al piano terra, mentre dal piano sottostante si considera primo piano, con strutture portanti in c.a.

La superficie lorda residenziale è di circa 105 mq oltre a circa 27 mq di superficie lorda non residenziale (vano scala ed androne cosiddetto vano tecnico). La superficie dei balconi risulta essere mq 22.50

Si compone di:

- 1) Soggiorno-Pranzo con superficie di calpestio 4,50 x 3,50 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco.
- 2) Camere da letto con superficie di calpestio di 3,20 x 4,20 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco,.
- 3) Camere da letto principale con superficie di calpestio di 4,40 x 4,20 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco,
- 3) Camere da letto principale con superficie di calpestio di 4,40 x 4,20 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco
- 4) Cucina abitabile con superficie di calpestio di 3,95 x 3,55 + 1,40 x 2,60 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco
- 5) Bagno unico principale con superficie di calpestio di 2,10 x 4,20 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco
- 6) Ripostiglio con superficie di calpestio di 1,30 x 3,55 con pavimentazione in piastrelle nonocottura 40x40 colore bianco

Per tutti locali di altezza 3.00 m, le pareti interne sono intonacate lisce colore bianco, gli infissi interni sono tamburati colore noce nazionale mentre quelli esterni in alluminio colore bianco protette esternamente da una struttura in ferro.



DATI CATASTALI

FG	PELLA	SUB	PIANO	CAT	Z.C.	CLASSE	CONS	REND	INTERSE
53	170	1	t	F4	2				IN DITTA

Appartamento posto a primo piano con soffitta (sottotetto) in fabbricato su tre livelli unico proprietario sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub N. 3.

L'unità immobiliare in questione è identificata al catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo (CS) da Foglio N. 53 Part. 170 Sub.3. Partita N. 2305 in ditta alla Sig.

con 1000/1000 di quote di proprietà

L'appartamento con soffitta (sottotetto) si presenta in ottimo stato di conservazione, con rifiniture di pregio in tutti gli ambienti con in dotazione di impianto elettrico -idrico-fognario con impianto a gas gpl e caminetto in zona pranzo, visto dal piazzale antistante la strada provinciale Benedettina si erge al piano primo mentre dal piano sottostrada si considera secondo piano, con strutture portanti in c.a

La superficie lorda residenziale (ovvero commerciabile ovvero vendibile) è di 166 mq oltre a 13 mq di superficie lorda non residenziale (vano scala).

La superficie dei balconi è di circa 56 mq

Si compone di :

- 1) *Salone di ampia metratura con superficie di calpestio 9,40 x 3,80 con pavimentazione in granito*
- 2) *Tre Camere da letto con superficie di calpestio totale 44,83 mq di cui la camera da letto matrimoniale di 17,60 mq con pavimentazione in marmo colore beige*
- 3) *Camera da Pranzo ampia collegata con la cucina a mezzo porta, con superficie di calpestio 5,50 x 3,70 m con pavimentazione in granito maculato.*
- 4) *Cucina con superficie di calpestio di 3,30 x 3,70 con pavimentazione in granito, le pareti interne sono intonacate lisce rivestite con piastrelle colore nocciola,*

6) N. 2 Bagni Principale e di servizio ben rifiniti con superficie di calpestio di 2,10 x 4,00 quello principale mentre quello di servizio occupa una superficie di calpesti di 2,60 x 1,50 m con pavimentazione in piastrelle di ceramica colore rosa e crema con pareti interne rivestite sempre in piastrelle ,

7) Ampio corridoio che funge da disimpegno per l' accesso ai vari locali dico con pavimentazione in granito maculato le pareti interne sono bucciate colore bianco, gli infissi interni sono tamburati colore noce nazionale mentre quelli esterni in alluminio colore bianco protette esternamente da una struttura in ferro .

Per tutti gli altri ambienti , le pareti interne sono intonacate lisce colore bianco, gli infissi interni sono in legno massello colore noce nazionale mentre quelli esterni in legno colore noce nazionale.

L'appartamento di altezza 3.00m , è circondato da ampi balconi di metratura totale mq 55,84.

La pertinenza è rappresentata da una soffitta posta immediatamente al piano superiore a quello dell'appartamento ovvero al piano secondo che rappresenta anche il sottotetto .

La soffitta è raggiungibile dalla scala in granito di accesso comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'immobile in questione , si presenta in pessime condizioni di vetusta , senza finestre con stato conservativo pessimo ,non è praticabile ai fini abitativi , solai di calpestio non pavimentato solo in massetto di calcestruzzo , locale unico con altezza variabile da 2.30 a 0.00 , coperture in tegole Wierer poggianti su una struttura in legno di castagno che a sua volta poggia su muri di quinta in mattoni forati non intonacati.

La superficie lorda non residenziale della soffitta (piano sottotetto) (rustica non abitabile) è di 166 mq di altezza media 1.20 m

DATI CATASTALI									
F.G.	P.ELA	SEB	PIANO	CAT.	Z.C.	CLASSE	CONS	RENDI	INTEST
53	170	3	1-2	A/2	2	2	8	723,04	IN DITTA

L'intero fabbricato Confina :

-ad est con fabbricato censito al Nuovo catasto edilizio urbano(N.C.E.U) al Foglio 53 Part.

N. 247

-ad ovest con terreno censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) di Montalto Uffugo (CS) al Foglio N. 53 Particella N. 348, di proprietà della Sig.

-a sud con terreno censito al NCT di Montalto Uffugo (CS) Foglio N. 53 Part. N. 325 e N. 323 di proprietà del Sig.

-a Nord con strada provinciale Benedettina S.S.19

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

Appartamento in corso di definizione -Piano Terra -sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 16 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 1

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 consentono l'individuazione del bene anche se nel verbale di pignoramento l'unità immobiliare risultava essere accatastata con un classamento automatico errato N. 782B del 06.07.1992 (All. N. 2 Visure Catastali) infatti successivamente lo stesso Ufficio del Catasto ha provveduto a correggere l'errata meccanizzazione attraverso una variazione nel classamento N. 27007 del 06.12.2006 con un accertamento in autotutela che ha annullato di fatto quello precedente riportandolo alla categoria F4 -unità in corso di definizione rispecchiando di fatto la conformità dell'accatastamento avvenuto nel 1986.

Locale ad uso magazzino -Piano Terra -sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 16 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 2

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 consentono l'individuazione del bene.

Appartamento posto al Prime e secondo piano (Soffitta) sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 16 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 3

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 consentono l'individuazione del bene.

Locale ad uso deposito posto al Primo piano sottostrada -sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 6 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 4

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 consentono l'individuazione del bene.

Scala e androne a servizio dei sub N. 1-2-3 (Bene Comune non censibile) sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 6 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 5

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 pur non corrispondendo a quelli attuali (la banca dati del Catasto censuario Urbano è stata aggiornata d'ufficio in data 17.06.2008) hanno in precedenza individuato l'immobile perché l'elaborato planimetrico (rappresentazione planimetrica di tutti i sub.) è stato presentato e inserito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio ,rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato .

Corte comune a tutti i sub (Bene Comune non censibile) di mq 805 sito in Montalto Uffugo (CS) nella contrada Lucchetta N. 6 censito al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 sub. 6

I dati indicati nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari in data 02.02.2000 R.G- N.2326 R.P N. 1728 pur non corrispondendo a quelli attuali (la banca dati del Catasto censuario Urbano è stata aggiornata d'ufficio in data 17.06.2008) hanno in precedenza individuato l'immobile perché l'elaborato planimetrico (rappresentazione planimetrica di tutti i sub. di cui all'Alleg. N. 9) è stato comunque presentato e censito nel data base dell'Agenzia del Territorio ,rappresentando anche in questo caso la storia catastale del compendio pignorato .

3.7 Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di : volture a nome dei debitati eseguiti , modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani correzione della planimetria depositata ecc) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g-e. resa con separato provvedimento.

Poiché erano in corso durante il mese di Giugno 2008, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ,l'inserimento d'ufficio nella loro banca dati censuaria delle cosiddette bonifiche di classamento (praticamente unità immobiliari che anche se accatastate non erano state mai inserite nel sistema informatico) richiedendo in data 14.07.2008 una nuova visura catastale per soggetto a nome dell'esecutata , le unità immobiliari (corte e androne + vano scala)che nell'elaborato planimetrico redatto dall'Ing. nel corso dell'accatastamento del fabbricato erano identificate rispettivamente dal Sub. 5 (androne e scala) e dal Sub N. 6 (corte comune annessa al fabbricato) la sottoscritta CTU le ha trovate già introdotte nella banca dati senza con ciò dover ricorrere a nessun tipo di istanza c/o l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto anche le unità immobiliari identificate dal Foglio N. 53 Particella N. 170 sub 5 e sub N. 6 sono attualmente censite andando a completare l'intero accatastamento ad eccezione dell'unità immobiliare Foglio N. 53 Part. N. 170 sub N. 1 (appartamento al piano terra) .

È da far rilevare che l'appartamento posto a piano terra si trova censito al Foglio N. 53 Part. N. 170 Sub. N.1 al Catasto Urbano con la classe F4 (unità in corso di definizione) pertanto,considerati gli alti costi da sostenere per la variazione catastale da apportare all'unità immobiliare precedente da eseguire a mezzo Docfa ovvero da unità definita ad unità ultimata , la scrivente CTU resta a disposizione per eventuali azioni da intraprendere relativamente all'accatastamento del bene di cui sopra non ancora regolarmente accatastato (censito come bene ma non accatastato ai fini della rendita catastale).

Esiste comunque per la vendita a base d'asta dell'unita' immobiliare sopradescritta , posta a piano terra (Foglio N. 53 Part. N. 170 sub N. 1) ,la pianta dell'immobile del piano terra sia da progetto licenziato che a seguito di sanatoria presentata in data 31.12.1986 in base alla legge N. 47 del 28.02.1985. (Alleg. N. 7)

3.8 Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e in tale ultimo caso a che titolo, in sede di sopralluogo il ctu dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25.06.2008 alle ore 9.00. è emerso che gli immobili identificati dal foglio N. 53 Particella N. 170 sub. 1 (appartamento al piano terra di cui all'Allegato N.5 Reperto fotografico) e sub N. 2 e N. 4 (magazzini) risultano utilizzati dalla Sig. _____ eseguita mentre l'appartamento posto al primo piano identificato dal Foglio N. 53 Particella N. 170 sub N. 3 risulta occupato a titolo non oneroso dalla nipote dell'esecutata ovvero Signora _____ figlia del Sig. _____ quest'ultimo figlio dell'esecutata .

Si precisa che la nipote dell'esecutata non ha voluto firmare né il verbale di sopralluogo né il verbale di sottoscrizione della natura del titolo di occupazione. a titolo non oneroso

3.9Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento , qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio , ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,

Fabbricato unifamiliare sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16 , Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-1-2-3-4-5-6 di cui Sub5 -6 (scala e Corte comune rispettivamente)

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	TIPO ATTO	Trascrizione Pignoramento
Montalto Uffugo	53	170	1-2-3-4-5-6	Atto pubblico del 17.03.1983Rep.82777 Notaio A.PANTANO	02.02.2000 RG. N. 2326 R.P N. 1728

L'immobile è stato costruito su terreno pervenuto dal Padre _____ alla esecutata _____, con atto di donazione a rogito Notar Armando Pantano del 17.03.1983 Rep N. 82777 registrato All'Ufficio del Registro di Cosenza in data 11/04/1983 al N. 3070, pertanto con data anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento datata 02.02.2000

Inoltre non sono emersi contratti di locazione registrati in quanto lo stesso immobile è abitato dalla Sig. _____ e nipote.

3.10 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità,

Fabbricato unifamiliare sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-1-2-3-4-5-6 di cui Sub5 -6 (scala e Corte comune rispettivamente)

I beni oggetto del compendio pignorato non risultano essere sottoposti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

3.11 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 opponibile al medesimo,

Fabbricato unifamiliare sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-1-2-3-4-5-6 di cui Sub5 -6 (scala e Corte comune rispettivamente)

Sui beni oggetto del compendio pignorato non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

3.12 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,

Fabbricato unifamiliare sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-1-2-3-4-5-6 di cui Sub5 -6 (scala e Corte comune rispettivamente)

Non sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici.



3.13 Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra op
 licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del c
 agibilità, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urba
 dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o
 combinato disposto degli art. 46 comma 5° del DPR 6/06/2001 N° 380 e 40 comma 6° della Legge 28/02/1985 N. 47
 indicando in maniera dettagliata i costi da sostenere a tal fine,

L'immobile pignorato in cemento armato costituito dalle unità immobiliari distinte
 attualmente al catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio N. 53
 Partic. N. 170 Sub.1-2-3-4-5-6 di proprietà della Sig.a (esecutata) sorge
 dopo diversi frazionamenti su un lotto di terreno distinto al catasto terreni dal Foglio N. 53
 Part. N. 170 .All'atto della presentazione del progetto originario ,licenziato dalla
 Commissione edilizia del Comune di Montalto Uffugo(CS) con Concessione edilizia del
 11.02.1978 N. 18 ,autorizzato con nulla osta del genio civile n. 30646 del 09.01.1978 ,il
 terreno su cui fu realizzata l'opera pignorata era ,distinto al catasto terreni dal foglio 53
 Particella N. 59 di 7660 mq (are76.60) e pervenne all'esecutata per atto di donazione del
 Notaio Pantano in data 17.03.1983 Rep . n. 82.777 registrato a Cosenza in data 01.04.1983 al
 n. 3070 e trascritto il 13.04.1983 ai N.9012 RG e 55661 RP , dal padre

Ispezionati i registri della C.RR.II Ufficio pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio
 di Cosenza dall'01.01.1957 a favore e contro di non risultano annotate
 formalità e non è stata reperita la trascrizione dell'atto di provenienza.

Si precisa che con atto del Notaio Scornajenghi Italo del 06.02.1987 trascritto il 03.03.1987 ai
 N. 4941 RG. E 149370 RP (Alleg. N 3 Visure ipotecarie) è stato rettificato il precedente atto
 di donazione specificando che fermo i soggetti, il terreno donato alla pignorata non era quello
 sopra indicato bensì risultava identificato in catasto terreni al Foglio N. 53 particella N. 59 di
 5290 mq (are 52.90) N. 22/B (def. N. 202) di are 10 N. 62/d (def. N. 205) di ca 30 e N.
 63/c (def. N. 206) di ca 30.

Il progetto originario a firma dell 'Ing. prevedeva un fabbricato su due
 livelli (1° piano sottostrada e piano terra) autorizzato con Concessione edilizia N. 18 /78
 intestata al padre poi successivamente fu presentato un progetto parziale di
 sopraelevazione per la costruzione di un altro piano sempre con strutture in elevazione in
 cemento armato ovvero il primo piano ed il secondo piano che funge da sottotetto (soffitta
 rustica non abitabile) autorizzato con Concessione edilizia N. 56 del 19.11.1981 e nulla osta
 del genio Civile N. 18280 del 18.09.1981 sempre intestata al Sig.

Non fu rilasciata nessuna licenza di agibilità del fabbricato pignorato probabilmente perché
 nessuno ha inoltrato relativa richiesta.

A fine lavori fu presentata regolare domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge dell'allora condono edilizio N. 47 del 28.02.1985 con totale pagamento delle relative oblazioni tipo 47/85-A.

Le opere abusive condonate e pagate di cui sopra riguardano :

- un grande terrazzo che doveva sorgere sopra il magazzino posto a piano terra ed invece la gran parte accorpato all'appartamento del primo piano e l'altra parte di superficie rimasta a balcone (si rimanda la lettura agli elaborati progettuali di cui all'Alleg. N. 6)
- il prolungamento del balcone posto ad nord sempre relativo al primo appartamento
- Prolungamento del vano scala a servizio di tutti i piani di 1.20
- Abolizione del vano scala previsto da progetto originario nel magazzino per collegamento tra il primo piano sottostada e gli altri piani
- Realizzazione della tramezzatura in mattoni forati per divisione del grande magazzino e conseguente creazione di due locali sempre aventi la stessa destinazione d'uso (deposito) ma il più piccolo collegato a mezzo scala a chiocciola in ferro all'altro magazzino posto a piano terra.
- Diversa distribuzione ambientale dei locali dell'appartamento posto al primo piano

Da una attenta analisi condotta sugli elaborati progettuali sia licenziati che già condonati e dal confronto con la situazione attuale messi in risalto a seguito di avvenuto sopralluogo in data 25.06.2008 , emergono alcuni abusi da ritenersi non sanati in considerazione della mancanza negli archivi del Comune di Montalto Uffugo di altre pratiche di condoni edilizi sull'immobile. Detti abusi possono essere così sintetizzati :

Tipologia di intervento	Tipologia di abuso edilizio
Realizzazione di tettoia semiaperta quale pertinenza dell'edificio esistente adibita a box comune	6
Realizzazione piccolo Wc come accessorio del locale deposito posto a piano terra senza aumento di superficie o di volume del locale .	6

Per quanto concerne gli abusi collocabili nella tipologia 6 (" opere di manutenzione straordinaria, come definite dalla art.3 comma 1 lettera b del DPR 380 /2001 (testo unico sull'edilizia) e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di

volume) della legge N. 326/2003 , l'oblazione da versare è posta a carico dei futuri acquirenti ammonta forfetariamente a Euro 516,00 per abuso.

Sanatoria Abuso Tettoia adibita a parcheggio comune autovetture e deposito attrezzi

Sarà posta a carico dei quattro futuri acquirenti in ragione di ¼ ciascuno relativamente alle quattro diverse unità immobiliari. Dovrà successivamente essere regolarizzata ,denunciandola al Catasto Fabbricati accatastandola con la categoria C/7 intestata ai quattro futuri acquirenti delle diverse quattro unità immobiliari.

Per sanare questo illecito, è necessario presentare anche una DIA al Comune di Montalto Uffugo (CS) , ai sensi dell'art.37 comma 1 DPR N. 380/2001 .I costi totale da sostenere sono:

- Pagamenti di N. 1 oblazioni o sanzioni pecuniarie in misura fissa di Euro 516.00
- Contributo per tassa esame progetto al Comune di Montalto Uffugo Euro 60.00
- Contributo dovuto per diritti di segreteria al Comune di Montalto Uffugo ...Euro 52.00
- Onorario del professionista (indicativamenteEuro 700.000
- Marca da bollo.....Euro 14.62

Pertanto la somma complessiva stimata per sanare l'abuso riscontrato della tettoia semiaperta ed ottenere l'eventuale titolo abilitativo in sanatoria ammonta ad Euro 1345 circa

Sanatoria Wc in magazzino posto a piano terra

Sarà posta a carico del futuro acquirente del magazzino di 46 mq posto a piano terra identificato al Catasto Fabbricati al Foglio N. 53 Part.N. 170 Sub N. 2.

Per sanare questo illecito, è necessario presentare anche qui una DIA al Comune di Montalto Uffugo (CS) , ai sensi dell'art.37 comma 1 DPR N. 380/2001 .I costi totale da sostenere sono:

- Pagamenti di N. 1 oblazioni o sanzioni pecuniarie in misura fissa di Euro 516.00
- Contributo per tassa esame progetto al Comune di Montalto Uffugo Euro 60.00
- Contributo dovuto per diritti di segreteria al Comune di Montalto Uffugo ...Euro 52.00
- Onorario del professionista (indicativamenteEuro 700.000
- Marca da bollo.....Euro 14.62

Pertanto la somma complessiva stimata per sanare l'abuso descritto in precedenza ed ottenere l'eventuale titolo abilitativo in sanatoria ammonta ad Euro 1345 circa

3.14 Nel caso di immobili appartenenti a plu' persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuno di esse .

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari identificate al catasto urbano del Comune di Montalto Uffugo (CS) al foglio N. 53 Particella N. 170 sub.-1-2-3-4-5 -6 risultano essere di proprietà della Sig. -unica
proprietaria con 1000/1000 di quote .Il sub. 5 rappresenta un bene comune non censibile (androne ed vano scala) mentre il sub .N. 6 rappresenta la corte comune a servizio del sub. 1-2-3-4 di proprietà dell 'esecutata con 1000/1000 di quote (anch'esso bene comune non censibile)

3.15 Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote , fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa (cfr. quesito n.18).

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise con soggetti estranei al pignoramento.

3.16 Verifichi la vendibilità in uno o piu' lotti avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini e alla redazione del frazionamento , il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e),

L'immobile puo' essere venduto in quattro lotti separati pari al numero delle unità immobiliari in cui è stato accatastato lo stesso fabbricato.

Ogni lotto è univocamente identificato al Catasto Fabbricati cosi distinti:

1) Primo lotto costituito da un appartamento unico di proprietà dell'esecutata posto al piano terra ,distinto al catasto fabbricati al foglio n. 53 particella N. 170 Sub. N.1.

2) Secondo lotto costituito da un magazzino uso deposito, di proprietà dell'esecutata posto a piano terra , distinto al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa N. 53 Particella N. 170 sub. N. 2

3)Terzo lotto costituito da un appartamento di proprietà dell'esecutata posto al primo e secondo piano (Soffitta non abitabile)) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa N. 53 Particella N. 170 Sub. 3.

4) Quarto lotto costituito da un magazzino uso deposito ,di proprietà dell'e-
piano sottostrada.



La corte comune e la tettoia semiaperta abusiva (tettoia da adibire a parcheggio comune) , a giudizio della CTU ,saranno stimate con un coefficiente del 10% e verranno annesse alle rispettive superfici commerciali delle quattro unità immobiliari in ragione di ¼ della superficie totale ottenuta dalla somma della corte + la tettoia (805 mq).

3.17 Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari , pubblicazioni di agenzie immobiliari , copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).

Riguardo alla valutazione dei beni oggetto di procedura espropriativa, per la determinazione del valore venale delle unità immobiliari all'attualità, ho proceduto all'applicazione del criterio del piu' probabile valore di mercato, che appare il piu' idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene , rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio puo' elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto ,futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato , in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico , facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente privati ed agenzie immobiliari (Si è veramente contattati varie Agenzie Immobiliari tra cui Tecnocasa -Pirelli Re e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Cosenza riferito al secondo semestre anno 2007 cosiddetto osservatorio valori immobiliari O.V. I).

Il prezzo base di stima delle unità immobiliari (Pbase di stima) è stato determinato moltiplicando la superficie lorda residenziale, il 33% della superficie dei balcone , il 20% della superficie dei vani non residenziali (vano scala -Androne) , il 10% della superficie della corte comune e della tettoia adibita a parcheggio macchine,il 15% della superficie della soffitta non abitabile , per il prezzo unitario rispettivamente individuato per le quattro unità immobiliari.

prezzo base di stima (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo) ed il 10% del prezzo base di stima (perché l'immobile è occupato), cioè

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}}) - (P_{\text{base di stima}} \times 0,15) - (P_{\text{base di stima}} \times 0,10)$$

PRIMO LOTTO

Lotto N. 1 costituito da un appartamento posto a piano terra, unica proprietaria, sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-1

Il prezzo unitario medio da assumere, sulla scorta dei dati desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.V.I.) e di quelli fornitimi da alcune agenzie immobiliari della zona, quale base per la valutazione dell'unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre a quelle posizionali-funzionali ed estetiche **è di euro 700 /mq.**

Sulla base di questo prezzo unitario, tenendo conto che la superficie lorda totale non residenziale (scale in comune ed androne pari a 40 mq) sarà suddivisa tra le tre unità immobiliari servite dalle scale ed androne stesse ovvero i due appartamenti ed il magazzino posto al piano terra stimata con un coefficiente pari al 20% e dei costi per gli abusi commessi già esplicitati al punto 3.13 si ha:

Piena proprietà di appartamento posto a piano terra in un fabbricato su tre livelli oltre soffitta non abitabile (sottotetto) sito in Montalto Uffugo (CS) in Contrada Lucchetta N. 16 identificato in catasto fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 Sub- 1.

$P_{base\ stima} = superficie\ residenziale\ lorda + 33\% Superficie\ balconi + 20\% Superficie\ residenziale\ lorda\ comune\ (scala\ ed\ androne) / 3 + 10\% del\ Riparto\ superficie\ corte\ e\ tettoia\ in\ comune / 4 * prezzo\ unitario\ medio\ ovvero$

$P_{base\ stima} = [105mq + 0.33 * 22,50 mq + 0.20 * 40 / 3 + 0.10 * 805 mq / 4] * 700 Euro$

$/mq = 135,20 mq * 700 Euro /mq = 94640 euro$

/ Psanatoria = $1345/4 = 336 Euro$

$P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{sanatoria}) - (P_{base\ di\ stima} * 0,15) - (P_{base\ di\ stima} * 0,10)$ ovvero

$P_{vendita} = [94640 - 336] - [94640 * 0.15] - [94640 * 0.10] = 70644 euro$

ed in cifra tonda Euro 70.000,00

SECONDO LOTTO

Lotto N. 2 costituito da un magazzino ad uso deposito, posto a piano terra, unica proprietaria sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchitta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-2.

Il prezzo unitario medio da assumere, sulla scorta dei dati desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.V.I.) e di quelli fornitemi da alcune agenzie immobiliari della zona, quale base per la valutazione dell'unità immobiliare in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre a quelle posizionali-funzionali ed estetiche **è di euro 400 /mq**.

Sulla base di questo prezzo unitario, tenendo conto che la superficie lorda totale non residenziale (scale in comune ed androne pari a 40 mq) sarà suddivisa tra le tre unità immobiliari servite dalle scale ed androne stesse ovvero i due appartamenti ed il magazzino posto al piano terra stimata con un coefficiente pari al 25% e dei costi per gli abusi commessi già esplicitati al punto 3.13 si ha :

Piena proprietà di appartamento posto a piano terra in un fabbricato su tre livelli oltre soffitta non abitabile (sottotetto) sito in Montalto Uffugo (CS) in Contrada Lucchetta N. 16 identificato in catasto fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 Sub- 1 .

$P_{base\ stima} = \text{superficie residenziale lorda} + 20\% \text{ Superficie residenziale lorda comune (scala ed androne) } / 3 + 10\% \text{ del Riparto superficie corte e tettoia in comune } / 4 * \text{ prezzo unitario medio ovvero}$

$$P_{base\ stima} = [46mq + 0.20 * 40 / 3 + 0.10 * 805 \text{ mq } / 4] * 400 \text{ Euro } / \text{mq} = 68,78 \text{ mq } * 400$$

$$\text{Euro } / \text{mq} = 27512 \text{ euro}$$

$$P_{sanatoria} = 1345 \text{ euro} + 336 \text{ Euro} = 1681 \text{ euro}$$

$$P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{sanatoria}) - (P_{base\ di\ stima} * 0,15) - (P_{base\ di\ stima} * 0,10 \text{ ovvero}$$

$$P_{vendita} = [27512 - 1681] - [27512 * 0.15] - [27512 * 0.10] = 18953 \text{ Euro}$$

ed in cifra tonda Euro 19000,00

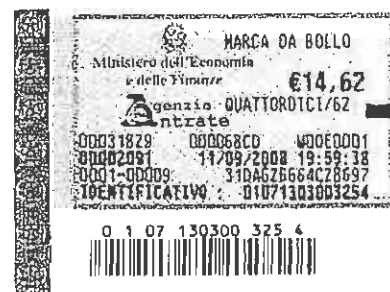
TERZO LOTTO

Lotto N. 3 costituito da un appartamento (ottimo stato) con annessa soffitta non abitabile (pessimo stato) posto al primo e secondo piano , unica proprietaria , sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16 , Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-3

Il prezzo unitario medio da assumere , sulla scorta dei dati desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.V.I) e di quelli fornitemi da alcune agenzie immobiliari della zona , quale base per la valutazione dell'unità immobiliare in questione , tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre a quelle posizionali-funzionali ed estetiche **è di euro 750 /mq .**

Sulla base di questo prezzo unitario, tenendo conto che la superficie lorda totale non residenziale (scale in comune ed androne pari a 40 mq) sarà suddivisa tra le tre unità immobiliari servite dalle scale ed androne stesse ovvero i due appartamenti ed il magazzino posto al piano terra stimata con un coefficiente pari al 25% e dei costi per gli abusi commessi già esplicitati al punto 3.13 si ha :

Piena proprietà di appartamento con annessa soffitta posto al primo e secondo piano in un fabbricato su tre livelli oltre soffitta non abitabile (sottotetto) sito in Montalto Uffugo (CS) in Contrada Lucchetta N. 16 identificato in catasto fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 Sub- 3



$P_{base\ stima} = \text{superficie residenziale lorda} + 15\% \text{ Superficie soffitta} + 33\% \text{ balconi} + 20\% \text{ Superficie residenziale lorda comune (scala ed androne) } /3 + \text{Riparto superficie corte e tettoia in comune } /4 * \text{prezzo unitario medio ovvero}$

$P_{base\ stima} = [166 \text{ mq} + 15\% * 175 \text{ mq} + 0.33 * 56 \text{ mq} + 0.20 * 40 /3 + 0.10 * 805 \text{ mq} /4]$

$*750 \text{ Euro /mq} = 233,57 \text{ mq} * 750 \text{ Euro /mq} = 175177 \text{ euro}$

$P_{sanatoria} = 1345/4 = 336 \text{ Euro}$

$P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{sanatoria}) - (P_{base\ di\ stima} * 0,15) - (P_{base\ di\ stima} * 0,10 \text{ ovvero}$

$P_{vendita} = [175177 - 336] - [175177 * 0,15] - [175177 * 0,10] = 131047 \text{ Euro}$

ed in cifra tonda Euro 130.000,00

QUARTO LOTTO

Lotto N. 4 costituito da un magazzino posto al piano sottostada, unica proprietaria, sito in Montalto Uffugo alla Contrada Lucchetta N. 16, Catasto Fabbricati Foglio N. 53 Particella N. 170 Sub-4.

Il prezzo unitario medio da assumere, sulla scorta dei dati desunti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.V.I.) e di quelli fornitemi da alcune agenzie immobiliari della zona, quale base per la valutazione dell'unità immobiliare in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre a quelle posizionali-funzionali ed estetiche **è di euro 250 /mq.**

Sulla base di questo prezzo unitario e del riparto della corte comune e tettoia su tutte le quattro unità immobiliari con un coefficiente del 10% dell'intera superficie /4 e dei costi per gli abusi commessi già esplicitati al punto 3.13 (a cui questa unità immobiliare non è interessata) si ha :

Piena proprietà di un magazzino di 175 mq lordi posto al piano sottostrada in un fabbricato su tre livelli oltre soffitta non abitabile (sottotetto) sito in Montalto Uffugo (CS) in Contrada Lucchetta N. 16 identificato in catasto fabbricati al Foglio N. 53 Part. N. 170 Sub- 4 .

$P_{base\ stima} = \text{superficie residenziale lorda} + \text{Riparto superficie corte e tettoia in comune} / 4 * \text{prezzo unitario medio ovvero}$

$P_{base\ stima} = [175\text{ mq} + 0.10 * 805\text{ mq} / 4] * 200\text{ Euro} / \text{mq} = 195,12\text{ mq} * 250\text{ Euro} / \text{mq}$
 $= 48780\text{ euro}$

$P_{sanatoria} = 1345/4 = 336\text{ euro}$

$P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{sanatoria}) - (P_{base\ di\ stima} * 0,15) - (P_{base\ di\ stima} * 0,10 \text{ ovvero}$

$P_{vendita} = [48780 - 336] - [48780 * 0,15] - [48780 * 0,10] = 36249\text{ Euro}$

ed in cifra tonda Euro 36000,00

- 18) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base, per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti da pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita) nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare; a) la sottrazione di tutti i costi da sostenere per eventuale sanatoria (cfr quesito N. 15), b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita contativa è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, c) la sottrazione del 20% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario, e la sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

I beni oggetto della procedura espropriativa possono essere venduti in quattro lotti distinti e separati:

PRIMO LOTTO

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI	<u>Appartamento in fabbricato in cemento armato su tre livelli oltre soffitta non abitabile</u> di altezza 3.00 ben rifinito posto al piano terra, composto da N. 1 Soggiorno - pranzo , N.2 camere da letto , N. 1 bagno , N.1 ripostiglio e ampio corridoio , N. 1 Cucina abitabile per complessivi mq 105 lordi di superficie con 22,50 mq di balconi..
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Intera Proprietà del 100/100 intestata alla Sig.a relativa al fabbricato sito in contrada Lucchetta N. 16 del Comune di Montalto Uffugo (CS) pervenuta per atto di donazione per notar Pantano in data 17.03.1983 Rep N.82777 registrato c/o Ufficio del registro Cosenza al N. 3070 in data 01.04.1983 trascritto alla C.RR.II il 13.04.1983 al N. 9012 R.G.e N.55661 R.P.
DATI AMMINISTRATIVI COMUNE DI MONTALTO UFFUGOI (CS)	Concessione edilizia primi due piani (seminterrato e Piano terra N.18 del 11.02.1978 con nulla osta Genio Civile N. 30646 del 09.01.1978. Successiva concessione edilizia (primo piano e soffitta N. 56 per sopraelevazione del 14.07.1981 nulla osta genio Civile N. 18280 del 18.09.1981 Concessione in sanatoria N.15233 del 31.12.1986 Legge N. 47/85 Assenza di licenza di agibilità.
PREZZO BASE DI VENDITA	70 .000,00 EURO diconsi settantamilaeuro/oo

In Comune di Montalto Uffugo (CS) , identificata al catasto fabbricati al foglio N. 53 Particella N. 170 Sub N.1 (piano terra appartamento) zona Censuaria 2 categoria F4 in corso di definizione. Superficie lorda residenziale mq 105 oltre a balconi di mq 22.50.

Intestata alla esecutata Sig.a

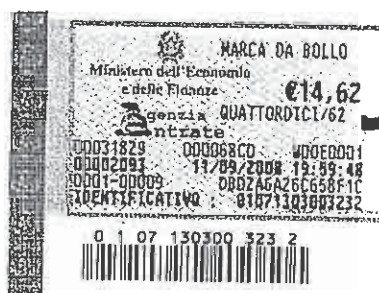
Risulta occupata dalla esecutata Sig.a
agibilità.

ed è priva del certificato di

SECONDO LOTTO

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI	<u>Magazzino</u> in fabbricato in cemento armato su tre livelli oltre soffitta non abitabile ,ad uso deposito ,posto a piano terra ben rifinito di mq 46 lordo con altezza 3.00 m
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Intera Proprietà del 100/100 intestata alla Sig.a relativa al fabbricato sito in contrada Lucchetta N. 16 del Comune di Montalto Uffugo (CS) pervenuta per atto di donazione per notar Pantano in data 17.03.1983 Rep N.82777 registrato c/o Ufficio del registro Cosenza al N. 3070 in data 01.04.1983 trascritto alla C.RR.II il 13.04.1983 al N. 9012 R.G.e N.55661 R.P.
DATI AMMINISTRATIVI COMUNE DI MONTALTO UFFUGOI (CS)	Concessione edilizia primi due piani (seminterrato e Piano terra N.18 del 11.02.1978 con nulla osta Genio Civile N. 30646 del 09.01.1978. Successiva concessione edilizia (primo piano e soffitta N. 56 per sopraelevazione del 14.07.1981 nulla osta genio Civile N. 18280 del 18.09.1981 Concessione in sanatoria N.15233 del 31.12.1986 Legge N. 47/85 Assenza di licenza di agibilità
PREZZO BASE DI VENDITA	19.000,00 EURO diconsi diciannovemilaeuro/oo

In Comune di Montalto Uffugo (CS) , identificata al catasto fabbricati al foglio N. 53 Particella N. 170 sub. N. 2 (locale ad uso deposito piano terra) Z.C. 2 Cat. C/2 Classe I Consistenza 41 mq Rendita Catastale Euro 107,99. Superficie lorda commerciale 46 mq.
Intestata alla esecutata Sig.a
Risulta occupata dalla esecutata Sig.a ed è priva del certificato di agibilità.



TERZO LOTTO

<p>DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI</p>	<p><u>Appartamento</u> in fabbricato in cemento armato su tre livelli oltre soffitta non abitabile ,di altezza 3.00 ben rifinito posto al primo piano con soffitta annessa non abitabile posta al secondo piano, composto da N.1 ampio salone , N. 1 camera da pranzo , N. 3 camere da letto , N. 2 bagni , N. 1 cucina abitabile con ampio corridoio per complessivi mq 166 lordi di superficie con 56 mq di balconi.</p>
<p>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</p>	<p>Intera Proprietà del 100/100 intestata alla Sig.a relativa al fabbricato sito in contrada Lucchetta N. 16 del Comune di Montalto Uffugo (CS) pervenuta per atto di donazione per notar Pantano in data 17.03.1983 Rep N.82777 registrato c/o Ufficio del registro Cosenza al N. 3070 in data 01.04.1983 trascritto alla C.R.R. II il 13.04.1983 al N. 9012 R.G.e N.55661 R.P.</p>
<p>DATI AMMINISTRATIVI COMUNE DI MONTALTO UFFUGOI (CS)</p>	<p>Concessione edilizia primi due piani (seminterrato e Piano terra N.18 del 11.02.1978 con nulla osta Genio Civile N. 30646 del 09.01.1978. Successiva concessione edilizia (primo piano e soffitta N. 56 per sopraelevazione del 14.07.1981 nulla osta genio Civile N. 18280 del 18.09.1981 Concessione in sanatoria N.15233 del 31.12.1986 Legge N. 47/85 Assenza di licenza di agibilità</p>
<p>PREZZO BASE DI VENDITA</p>	<p>130.000,00 EURO diconsi centotrentamilaeuro/oo</p>

In Comune di Montalto Uffugo (CS) , identificata al catasto fabbricati al foglio N. 53
Particella N.170 Sub N. 3 (Appartamento con soffitta non abitabile piano 1-2) Z.C. 2
Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita catastale Euro 723,04.Superficie lorda
residenziale mq 166 oltre balconi di mq 56.

Intestata alla esecutata Sig,a

Risulta occupata dalla esecutata Sig. e dalla nipote
ed è priva del certificato di agibilità.

QUARTO LOTTO

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI	Magazzino in fabbricato in cemento armato su tre livelli oltre soffitta non abitabile non rifinito ad uso deposito posto a piano sottostrada di mq 175 lordo con altezza 3,70 m
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Intera Proprietà del 100/100 intestata alla Sig.a relativa al fabbricato sito in contrada Lucchetta N. 16 del Comune di Montalto Uffugo (CS) pervenuta per atto di donazione per notar Pantano in data 17.03.1983 Rep.N.82777 registrato c/o Ufficio del registro Cosenza al N. 3070 in data 01.04.1983 trascritto alla C.RR.II il 13.04.1983 al N. 9012 R.G.e N.55661 R.P.
DATI AMMINISTRATIVI COMUNE DI MONTALTO UFFUGOI (CS)	Concessione edilizia primi due piani (seminterrato e Piano terra N.18 del 11.02.1978 con nulla osta Genio Civile N. 30646 del 09.01.1978. Successiva concessione edilizia (primo piano e soffitta N. 56 per sopraelevazione del 14.07.1981 nulla osta genio Civile N. 18280 del 18.09.1981 Concessione in sanatoria N.15233 del 31.12.1986 Legge N. 47/85 Assenza di licenza di agibilità.
PREZZO BASE DI VENDITA	36.000,00 EURO diconsi trentaseimilaeuro/oo

In Comune di Montalto Uffugo (CS) , identificata al catasto fabbricati al foglio N. 53 Particella N. 170 Sub. N. 4 (locale ad uso deposito piano seminterrato) Z.C. 2 Cat. C/2 Classe 1 Consistenza 191 mq Rendita Catastale Euro 503,08. Superficie lorda commerciale mq 175.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2008

Dati della richiesta Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
 Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 1

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 06/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	Urbana	53	170	1	Cens. Zona		In corso di defniz.				Catastale		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 n. 27007.1/2006 in atti dal 06/12/2006 (protocollo n. CS0249108) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIA LUCCHETTA piano: T;
Annotazioni accertamento in autotutela che annulla il precedente, relativo alla variazione n.772 b /1986 ed avente la medesima efficacia del provvedimento annullato.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	Urbana	53	170	1	Cens. Zona		A/2	2	8 vani		Euro 723,04 L. 1.480,000	Catastale	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 782B/1986 in atti dal 06/07/1992

Indirizzo VIA LUCCHETTA piano: T;
Notifica Partita 2305 Mod.58
Annotazioni classamento cautelativo

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita	
1	Urbana	53	170	1	Cens. Zona		In corso di defniz.				Catastale		Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA LUCCHETTA piano: T;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2008

Dati della richiesta Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
 Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 2

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 19/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
I	Urbana	53	170	2	Cens. 2	Zona	C/2	I	41 m ²	Catastale	Euro 107,99 L. 209,100	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 7820/1986 in atti dal 19/11/1992	
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: T;											
Notifica					Partita		2305		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
I	Urbana	53	170	2	Cens.	Zona				Catastale		Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: T;											
Notifica					Partita		2305		Mod.58				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2008

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 3

INTESTATO

	(1) Proprietà per 1000/1000
--	-----------------------------

Unità Immobiliare dal 19/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
	Urbana	53	170	3	Cens.	Zona							
1					2		A/2	2	8 vani		Euro 723,04 L. 1.400.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 782B/1986 in atti dal 19/11/1992	
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: 1-2;											
Notifica					Partita	2305			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
	Urbana	53	170	3	Cens.	Zona							
1												Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: 1-2;											
Notifica					Partita	2305			Mod.58				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				

Rilasciato da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2008

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 4

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare del 19/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		53	170	4			C/2	I	191 m ²		Euro 503,08 L. 974.100	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 7820/1986 in atti dal 19/11/1992
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: S1;										
Notifica				Partita		2305		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		53	170	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA LUCCHETTA piano: S1;										
Notifica				Partita		2305		Mod.58				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI DERIVANTI DA					
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987					(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2008

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 5

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		53	170	5								VARIAZIONI del 17/06/2008 n. 32968 - 1/2008 in atti dal 17/06/2008 (protocollo n. C50270668) UIU SFUGGITA ALLA MECCANIZZAZIONE -
Indirizzo		CONTRADA LUCCHIETTA piano: T;										
Annotazioni		-b.c.n.c antrone e scala a servizio dei sub. 1-2-3										

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: .

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2008

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 53 Particella: 170 Sub.: 6

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		53	170	6								VARIAZIONE del 17/06/2008 n. 32974. 1/2008 in atti dal 17/06/2008 (protocollo n. CS0270695) UIU SFUGGITA ALLA MECCANIZZAZIONE
Indirizzo		CONTRADA LUCCHETTA piano: T ₁										
Annotazioni		-b.c.n.c -carte comuni-										

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: .

Situazione censuaria storica immobile dall'impianto meccanografico al 16/06/2008

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Progetto Anagrafe Immobiliare Integrata - non sono consentiti altri usi

Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416) - Provincia di COSENZA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
53	240	

STADIO 2 Numero di mappa soppresso dal 03/03/2008

Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SOPPRESSO		00	00				

Dati derivanti da Tabella di variazione del 03/03/2008 n. 3720.1/2008 in atti dal 03/03/2008 (protocollo n. CS0101506) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Notifica Annotazioni Partita 0
A.I.I. 2008 SOPPRESSA ED UNITA ALLA P.LLA 170 DEL FG 53 GIUSTO T.M. 782/86

La soppressione ha originato i seguenti immobili:
- foglio 53 particella 170

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dal 19/02/1993

Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	08	92		Euro 3,92 L. 7.582	Euro 1,84 L. 3.568	

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/1993 n. 1135.900/1993 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 F TP

Notifica Partita 7078

Foglio	Particella	Sub
53	59	

STADIO 4 Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/02/1987

Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	52	90		L. 44.965	L. 21.160	

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/1987 n. 394487 in atti dal 01/03/1991

Notifica Partita 7078

STADIO 3 Situazione dell'Immobile dal 01/03/1991

Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	52	90		L. 44.965	L. 21.160	

Situazione censuaria storica immobile dall'impianto meccanografico al 16/06/2008

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Progetto Anagrafe Immobiliare Integrata - non sono consentiti altri usi

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 86 in atti dal 01/03/1991

Notifica Partita 7078

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	76	60		L. 65.110	L. 30.640	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/04/1985

Notifica Partita 1553

Situazione censuaria storica immobile dall'impianto meccanografico al 13/06/2008

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Progetto Anagrafe Immobiliare Integrata - non sono consentiti altri usi

Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416) - Provincia di COSENZA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
53	170	

STADIO 1 Area di enti urbani e promiscui dal 03/03/2008

Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicalc	Agrario
-	ENTE URBANO		09	98				

Dati derivanti da Tabella di variazione del 03/03/2008 n. 3720.1/2008 in atti dal 03/03/2008 (protocollo n. CS0101506) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Notifica Partita 1
Annotazioni A.I.I. 2008 GEOMETRIA DA VERIFICARE COMPRENDE LE P.LLE 240 E 242 DEL FG 53 GIUSTO T.M. 782/86

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:
 - foglio 53 particella 240
 - foglio 53 particella 242

Situazione censuaria storica immobile dall'impianto meccanografico al 13/06/2008

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Progetto Anagrafe Immobiliare Integrata - non sono consentiti altri usi

Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416) - Provincia di COSENZA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
53	242	

STADIO 2 Numero di mappa soppresso dal 03/03/2008

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SOPPRESSO		00	00				

Dati derivanti da Tabella di variazione del 03/03/2008 n. 3720.1/2008 in atti dal 03/03/2008 (protocollo n. CS0101506) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Notifica Annotazioni Partita 0
A.I.I. 2008 SOPPRESSA ED UNITA ALLA P.LLA 170 DEL FG 53 GIUSTO T.M. 782/86

La soppressione ha originato i seguenti immobili:
foglio 53 particella 170

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dal 19/02/1993

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	01	06		Euro 0,47 L. 901	Euro 0,22 L. 424	

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 19/02/1993 n. 1135.901/1993 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 F TP

Notifica Partita 7078

Foglio	Particella	Sub
53	202	

STADIO 1 Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/03/1991

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	10	00		L. 8.500	L. 4.000	

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 86 in atti dal 01/03/1991

Notifica Partita 1551

Foglio	Particella	Sub
53	22	

Situazione censuaria storica immobile dall'impianto meccanografico al 13/06/2008

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Progetto Anagrafe Immobiliare Integrata - non sono consentiti altri usi

STADIO 1 Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	arc	ca		Dominicale	Agrario
-	SEM IRR ARB	2	74	40		L. 63.240	L. 29.760	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/04/1985

Notifica

Partita 1551